Die Bürgermeisterin
Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Vorlage Nr. 314/12

Betreff: **13. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**

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

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

III. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

IV. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

V. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			**24.10.2012**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann**	
	Abstimmungsergebnis							
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**
Rat der Stadt Rheine			**30.10.2012**		**Berichterstattung durch:**		**Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann**	
	Abstimmungsergebnis							
TOP	**einst.**	**mehrh.**	**ja**	**nein**	**Enth.**	**z. K.**	**vertagt**	**verwiesen an:**

Betroffene Produkte

51	Stadtplanung

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt

Finanzielle Auswirkungen

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

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

☐ Ja ☐ Nein

durch

☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Vorlage Nr. 314/12

Hinweis:

Die Versendung der Vorlage erfolgt in zwei Schritten.

Im ersten Schritt werden folgende Unterlagen übermittelt:

- Anregungen, Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Bürgerbeteiligung) und entsprechende Abwägungsvorschläge

- Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB bis einschließlich Stellungnahme 1.115

- Verkehrsgutachten, Schalltechnischer Bericht, Wirkungsanalyse Junker + Kruse

- Gegenüberstellung Bebauungsplan Alt - Neu

- Textliche Festsetzungen

Im zweiten Schritt (voraussichtlich am 19. Oktober 2012) werden folgende Unterlagen übermittelt:

- Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 1.116 – 1.121

- Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Begründung

- GMA-Gutachten

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat deshalb bereits in seiner Sitzung am 27. Februar 2008 eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h beschlossen. Als Gel-

tungsbereich wurde damals das gesamte Quartier im Bereich zwischen Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer gewählt, da nicht genau feststand, welche Grundstücke tatsächlich für eine Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen.

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

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt die Flächen für den Bereich als Kerngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Die Kerngebietsfestsetzung lässt zwar grundsätzlich ein Einkaufszentrum zu, erlaubt aber nicht die im vorliegenden Fall notwendige Steuerung der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche und der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Dass sich das Vorhaben räumlich-funktional in die Siedlungsstruktur der Stadt Rheine einfügt, ist nur sicherzustellen, wenn insbesondere eine maximale Größenordnung und die grundlegende Sortimentsstruktur vorgegeben werden. Diese Vorgaben sind ebenfalls notwendig, um negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB auszuschließen.

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

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

Als Basis für diesen Beteiligungsschritt diente der im Februar 2008 beschlossene Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Zwischenzeitlich ist geklärt worden, welche Flächen tatsächlich für die Ems-Galerie zur Verfügung stehen. Die zum Verfahren erarbeiteten Gutachten beziehen sich auch nur auf das Vorhaben der Galerie. Der Geltungsbereich der Änderung wurde deshalb zum Beschluss der Offenlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. Juli 2012 auf die Flächen des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ einschließlich angrenzender Verkehrsflächen reduziert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 24. Juli 2012 bis einschließlich 27. August 2012 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 beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 bzw. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Die textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 9 um den Hinweis ergänzt worden, dass die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen bei der Stadt Rheine/Stadtplanung eingesehen werden können. Es handelt sich hierbei um einen ergänzenden Hinweis, der ohne eine Änderung nach § 4a BauGB in den Planentwurf aufgenommen werden kann.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind. Die Begründung 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; Alt-Neu-Gegenüberstellung).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

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

Vom Gutachter Kruse, Büro Junker und Kruse, Dortmund, wird dazu angemerkt, dass es eigentlich keine unterschiedliche Gewichtung gebe. Er erklärt, dass die Stadt Rheine die Abwägungen zu den Bauleitplanverfahren machen müsse. Die

Stadt Rheine dürfe nicht die planungsrechtlichen Grundlagen für das Projekt schaffen und dabei eine gravierende Umsatzumverteilung zulasten der Zentren in den Nachbargemeinden insbesondere z.B. in Emsdetten einfach in Kauf zu nehmen. Hier seien bestimmte Grenzen zu beachten. Einen größeren Spielraum habe der Rat der Stadt allerdings bei der Abwägungsentscheidung zu den Auswirkungen der Umverteilung in den eigenen Zentren.

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

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

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

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

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

Herr Kruse macht deutlich, dass es sowohl positive als auch negative Effekte durch den Bau der Ems-Galerie geben werde. Es könne zu Umzügen aber auch zu Schließungen kommen. Insgesamt wirkt sich die Ems-Galerie aber sehr positiv für Rheine aus. Dies sei gerade das Thema der Begutachtung durch das Büro Junker & Kruse.
Herr Aumann ergänzt dazu, dass die Ems-Galerie einen sehr wertsteigernden Effekt haben könne. Man werde sich außerdem der ganzen Innenstadt widmen; dies tue die Stadt auch aktiv mit dem aktuellen Rahmenplanprozess. Im Sinne eines Handlungskonzeptes werde aufbauend auf einer umfassenden Bürger- und Akteursbeteiligung der Rahmenplan entwickelt.

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

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

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

Hierzu erklärt Herr Kuhlmann, dass die EWG sich ebenso intensiv um neue Mieter für das Hertie-Gebäude bemühe; jedoch sei die Kommunikation mit dem dahinter stehenden Immobilienkonzern sehr schwierig. Auch biete der Prozess Ems-Galerie die Chance eine seit vielen Jahren bestehende Brache zu reaktivieren.

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

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

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

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

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

Herr Kruse stellt noch einmal klar, dass es aus seiner Sicht, wie er auch schon in seinen Ausführungen erläutert habe, zu Umsatzverteilungen kommen werde. Welche Ladenlokale davon betroffen sein werden, könne er natürlich heute noch nicht sagen.
Zu der Frage der Flächensicherung erläutert Herr Klaas, dass er Zugriff auf fast alle Grundstücke habe. Teilweise stünden Ankäufe kurz vor dem Abschluss. Es seien zum Teil schwierige Verhandlungen gewesen, weil es in dem Bereich viele Eigentümer gebe, aber er sei sich sicher, dass er für die restlichen Flächen auch noch erfolgreich Verträge abschließen könne.

Herr Dr. x sieht das Projekt zum Bau der Ems-Galerie sehr positiv. Er habe auch schon in Münster gelebt und ist der Meinung, das Leben an der Ems werde hier in

Rheine nicht recht gelebt. Er möchte wissen, wie es rund um die Ems-Galerie in den Abendstunden aussehen würde, wie lange die Geschäfte geöffnet seien, wie lange sich die Gäste in dem Komplex aufhalten werden, um auch die Gastronomie gut betreiben zu können wie sehe das Ganze am Wochenende aus.

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

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

Da die Emsstraße vor nicht allzu langer Zeit neu gepflastert wurde, möchte Herr x wissen, ob nach Fertigstellung der Ems-Galerie schon wieder eine neue Pflasterung erforderlich werde.
Dieses Detail sei im jetzigen Entwurfsstadium noch nicht abschließend zu beurteilen, antwortet Herr Kuhlmann. Zunächst könne davon ausgegangen werden, dass die Emsstraße nicht neu gestaltet werden müsse. Diese Frage spiele aber im Rahmenplanprozess vielleicht noch eine Rolle.

Nachdem ein Bürger nach dem weiteren Zeitplan für das Projekt fragt, erläutert Herr Klaas, dass in Kürze der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Abt. Archäologie, seine Arbeit aufnehmen und Grabungen durchführen werde.
Die Eröffnung der Ems-Galerie sei für Ende 2013/Anfang 2014 geplant.

Den weiteren Zeitplan für die Bauleitplanverfahren erläutert Herr Wodniok:

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

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

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

1.2 Einwohner X Stadt Rheine, Sacharowstraße X, 48432 Rheine;
33 E-Mails, eingegangen in der Zeit vom 17. – 22. 07. 2011
Anmerkung: Zur Vereinfachung werden die 33 Stellungnahmen unter der Ordnungsnummer 1.2 zusammengefasst und entsprechend der Anzahl durchnummeriert.

Inhalt:

1. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie ist nicht mit dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel.*

2. *Die Planung bezieht Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein und entspricht somit nicht dem bestehenden und maßgeblichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.*

3. *Das Vorhaben ist nicht zulässig, weil die Parameter des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht beachtet werden.*

4. *Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt nimmt schon heute eine übergeordnete Versorgungsfunktion in Rheine ein. Der Anteil der Verkaufsfläche dieses innerstädtischen Handels ist im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche Rheines mit etwa einem Drittel als vergleichsweise hoch zu bezeichnen. Es sind alle Warengruppen vertreten. Insgesamt ist der Rheiner Innenstadt eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsstruktur zu attestieren. Eine Ausweitung wird somit zu Verlagerungen und/oder Schließungen nicht nur in der Innenstadt führen.*

5. *Bereits heute nimmt der großflächige Einzelhandel in Rheine im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur eine prägende Stellung ein. Ein Anteil von ca. 60% der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf großflächige Betriebe. Vor diesem Hintergrund sind eine Ausweitung und eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nicht zulässig.*

6. *Die Betrachtung der räumlichen Verteilung der Betriebe als auch der entsprechenden Verkaufsflächen auf die einzelnen Rheiner Stadtteile zeigt,*

dass der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt sich schon heute im Innenstadtbereich befindet. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Innenstadtbereich wird daher zu Lasten anderer Versorgungsbereiche gehen. Die Sortimentsstruktur neben Bekleidung auch Lebensmittel wird dazu beitragen.

7. *Die Analyse des Angebots zeigt, dass alle Warengruppen in Rheine ausreichend vertreten sind. Rein quantitativ gibt es keine Angebotsdefizite.*

8. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie beinhaltet nicht einen möglichen Kaufkraft-Verlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und das Umland. Das mittlere Transporthubschrauber-Regiment 15 ist mit seinen rund 1700 Soldaten und Zivilbeschäftigten eine wirtschaftliche Größe in Rheine und der Region. Die Bruttolohnsumme des Verbandes wird mit 51 Millionen Euro pro Jahr beziffert. Rund 49% der in der Theodor-Blank-Kaserne Beschäftigten wohnen in Rheine und Umgebung, etwa 48% in einem Umkreis von 45 Kilometern.*

9. *Die städtebauliche Verträglichkeitsstudie berücksichtigt nicht die Eingangsparameter des Gravitationsmodells.*

10. *Die vorliegende städtebauliche Wirkungsanalyse beinhaltet keine verlässliche Grundlagenermittlung für die Nachfragesituation. Es ist somit auf das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept abzustellen.*

11. *Das vorhandene Einzelhandels- und Zentrenkonzept liefert sowohl fundierte Bewertungsgrundlagen für Ansiedlungsfragen als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und zeigt erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten auf. Die mit der Planung vorgesehenen Anpassungen des zentralen Versorgungsbereiches sind im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine nicht vorgesehen und damit nicht zulässig.*

12. *Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters ist zentrenschädlich und nicht zulässig.*

13. *Es gibt bislang keinen Nachweis, dass Ansiedlungsbegehren für ein gehobenes Bekleidungssortiment vorliegen, welches nicht in Rheine schon angeboten wird. Lediglich H&M beabsichtigt eine Verlagerung von der Emsstraße in die neue Ems-Galerie. Zudem will der Buchhandel Thalia von der Emsstraße in die Ems-Galerie verlagern. Bislang gibt es somit nur Verlagerungen innerhalb der Innenstadt statt Neuansiedlungen. Dieses wird zu weiteren Leerständen in der Innenstadt führen.*

14. *Mit Planung wird es negative Auswirkungen für die Beschäftigtenzahl im Handelsbereich geben, weil durch die Ansiedlung großflächiger Betriebe der beschäftigungsintensive, kleinteilige Einzelhandel zur Betriebsaufgabe gedrängt wird.*

15. *Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni den Startschuss gegeben für die notwendigen Änderungen von*

Bauleitplänen zur Verwirklichung der Ems-Galerie. Die gesetzte Frist entspricht nicht dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses und den Richtlinien des Rates der Stadt Rheine.

16. *Die amtliche Bekanntmachung zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine vom 25. Juni 2011 Kennwort Ems-Galerie – hier Änderungsbeschluss sowie Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung beruht auf dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt der Stadt Rheine vom 21. Juni 2011- Die darin festgesetzte First umfasst jedoch nicht drei Wochen nach der öffentlichen Bürgerinformation.*

17. *Aufgrund der Größe des geplanten Centers wird es sehr wenig Wechselwirkung mit der Innenstadt geben.*

18. *Durch diese Planung wird der Flächenverbrauch fortgeführt, statt bestehende Immobilien (Leerstände) in der Innenstadt, wie z.B. das ehemalige Hertie-Kaufhaus einer Nutzung zuzuführen.*

19. *Das Schallschutzgutachten berücksichtigt nicht den geplanten Ausbau der Kreuzung am Ring und die damit verbundenen baulichen Veränderungen.*

20. *Der Stellplatzbedarf für die Ems-Galerie wurde nicht nach den maßgeblichen Richtlinien der Bauordnung ermittelt.*

21. *Die verwaltungsinternen Planungskosten werden nicht dem Investor und Projektentwickler in Rechnung gestellt.*

22. *Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie ist Grunderwerb erforderlich. Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht im Haushaltsplan der Stadt Rheine enthalten.*

23. *Für die verkehrliche Erschließung der Ems-Galerie sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt und der mittelfristigen Finanzplanung veranschlagt.*

24. *Für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Haushaltsmittel im kommunalen Haushalt veranschlagt.*

25. *Im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung am 04. Juli 2011 hat ein Bürger zum Ausdruck gebracht, dass die Verwaltung keine Anstrengungen zur Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie Kaufhauses unternimmt. Das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine zeigt auf, dass der Standort des ehemaligen Hertiekaufhauses wesentliche Bedeutung für die Innenstadt hat. Durch die vorrangige Ausweitung zusätzlicher Flächen, zudem außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, würde eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zukünftig erschwert. Vor diesem Hintergrund sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um parallel eine Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Hertie-Kaufhauses zu realisieren. Insofern möge man die unten angeführte und verbindlich erklärte Zusicherung der Stadt umsetzen. (Anmerkung: Es wird seitens des Bürgers Bezug genommen auf einen An-*

trag nach § 24 GO NRW mit folgendem Inhalt: Der Hertie-Eigentümer soll Grundsteuern für das ehemalige Hertie-Kaufhaus nicht bezahlt haben. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage und den beschlossenen Steuererhöhungen ist es nicht verständlich, dass diese Forderungen bislang nicht durchgesetzt werden. Die Stadt Rheine könnte – ähnlich wie in Bocholt oder Dinslaken – beim Amtsgericht eine Zwangsvollstreckung beantragen. Kommt der Eigentümer der Schuldentilgung nicht nach, könnte es ein Verfahren bis zur Zwangsversteigerung geben. Für Kaufinteressenten bestünde die Möglichkeit, in den Besitz der Immobilie zu kommen, von denen einige der Stadt Rheine Konzepte eingereicht haben. Ich rege daher nach § 24 GO NRW die Durchsetzung von Forderungen gegenüber dem Hertie-Eigner an. Auf diesen Antrag gab es bereits eine Rückmeldung mit folgendem Inhalt: Es wurde zugesichert, dass die Anregung von der Verwaltung als Optimierungsvorschlag für das Verwaltungshandeln angesehen wurde und die Stadt Rheine die Forderung des Antragstellers gegenüber dem Eigentümer der Hertie-Immobilie in Kürze durchsetzen wird.)

26. *Die Planung sieht den Rückbau der Hochwasserschutzmauer vor, obwohl im Zuge des Klimawandels die Extremereignisse zunehmen werden.*

27. *Der Rückbau der Hochwasserschutzmauer ist nicht zulässig.*

28. *Es liegt kein privatrechtlicher Gestattungsvertrag vor.*

29. *Es liegt kein städtebaulicher Vertrag vor.*

30. *Bezüglich der Dimensionierung des Projektes ist nur der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführte Rahmen zulässig.*

31. *Die Darstellung der Angebotssituation entspricht nicht dem aktuellen zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Die Karte beinhaltet Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.*

32. *Die vorgenommene Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen der wettbewerbsrechtlichen Auswirkungen (mögliches Umschlagen absatzwirtschaftlicher in städtebaulich negative Auswirkungen entspricht nicht dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009 (10 A 1676 / 08).*

33. *Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat am 21. Juni 2011 beschlossen, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 16. Änderung des Flächennutzungsplan Ems-Galerie der Stadt Rheine eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend der vom Rat der Stadt Rheine beschlossenen Richtlinien, d.h. öffentliche Bürgerversammlung und anschl. 3-wöchiger Anhörung, durchzuführen ist. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.*

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

Auf der Basis des § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt vom 21. Juni 2011 sowie der Richtlinie des Rates für die Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligungen an Planungen der Stadt Rheine vom 10. Oktober 1995 rege ich zum Planverfahren form- und fristgerecht an, dass kein gehobenes, sondern nur mittleres Warensortiment vorgesehen ist. Dieses ist aus folgender Pressemitteilung vom 22. Juni 2011 der Münsterländischen Volkszeitung zu entnehmen: …Diese Frage war die Einzige, die Klaas nicht konkret beantwortete. „Wir werden die gepflegte Mitte hier ansiedeln und wir werden sehr namhafte Marken hierhin bringen", sagte der Lingener."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1-3, 11, 25, 30-31: Die Abgrenzung des nunmehr rd. fünf Jahre alten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rheine (2006) orientiert sich an der tatsächlichen Nutzungssituation zum Zeitpunkt der Konzepterstellung; die aktuelle Planung stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion. Die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, sind jedoch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Allein dies ist für die Bewertung maßgeblich. In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 48ff) wird die Kompatibilität mit dem – derzeit in Fortschreibung befindlichen – Einzelhandelskonzept umfassend thematisiert und bestätigt. Die Darstellung der Angebotssituation im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse bezieht sich auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gemäß beschlossenem Einzelhandelskonzept.

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

Zu 4-7: Es ist zutreffend, dass die Gesamtstadt Rheine in vielen Branchen bereits über eine gute quantitative Angebotsausstattung verfügt, wobei sich vor allem in zentrenrelevanten Branchen ein Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt befindet. Hieraus ist jedoch nicht abzuleiten, dass keine Weiterentwicklung dieses Angebotes mehr möglich ist – vor allem mit Blick auf die Anbietervielfalt und die Qualität der Angebote.
Das prozentuale Verhältnis von großflächigem Einzelhandel zu kleineren Betrieben stellt für sich alleine genommen ohne Bezug zur räumlichen Verteilung keinen Maßstab für eine tragfähige Einzel-

handelslandschaft dar. Generell ist der im Marktgeschehen zu beobachtende Trend zu größeren Verkaufsflächen pro Ladeneinheit ungebrochen. Die räumliche Verteilung von groß- und kleinflächigen Ladeneinheiten im Stadtgebiet Rheine ist sehr stabil (s. aktuelles EHZK). Es ist jedoch festzustellen, dass größere Flächenangebote in der Innenstadt fehlen.
In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse wurde insoweit dargelegt, dass durch das Planvorhaben eine Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt – als dem Hauptzentrum der Stadt Rheine – an zentraler Stelle ermöglicht werden kann. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die speziell im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches bislang unterrepräsentierten größeren Betriebsstrukturen sowie qualitative Ergänzungen. Mögliche – partielle – Funktionseinschränkungen untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche sind mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abzuwägen.

Zu 8: Am 26. Oktober 2011 hat der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt. Dieses Stationierungskonzept 2011 sieht eine signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor. Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt.

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass **rd. 1.300** der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.

Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen. Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über

ein regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht. Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht. Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.

Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren. Hinzu kommt, dass der Zeithorizont dieser Reduzierung mit dem Jahr 2018 insgesamt sieben Jahre beträgt und somit über den geplanten Realisierungszeitraum der Ems-Galerie noch hinausreicht. Es kann somit gutachterlicherseits ausgeschlossen werden, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.

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

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

nerstädtischen Strukturen hiervon auch profitieren, wenn Verlagerungen dem Betriebserhalt am Standort Rheine, z. B. durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, dienen.
Die möglichen weitreichenden Folgewirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Innenstadt werden Gegenstand des aktuell begonnenen Rahmenplanverfahrens Innenstadt. In Form eines integrierten Handlungskonzeptes wird ein Maßnahmenkomplex erarbeitet, der sämtliche städtebaulich relevanten Faktoren berücksichtigt und den innerstädtischen Quartieren Aufwertungsmöglichkeiten aufzeigt.

Da am Standort die Etablierung von mittel- bis höherpreisigem Facheinzelhandel mit einer typischerweise relativ hohen Beschäftigungsintensität geplant ist, ist eine signifikant negative Beschäftigungsbilanz des Vorhabens in der Gesamtschau nicht zu erwarten. Für die Stadt Rheine selbst kann von einer positiven Arbeitsplatzbilanz ausgegangen werden.
Die Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen steht im Einklang mit dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009. Dieses Urteil beschäftigt sich mit dieser Fragestellung im Falle einer geplanten Erweiterung eines EOC in der Stadt Ochtrup. Die in diesem Zusammenhang erstellte Verträglichkeitsanalyse wurde vom Gericht als wichtige Abwägungsgrundlage einer ausführlichen Bewertung unterzogen. Dieser Verträglichkeitsanalyse, die ebenfalls aus dem Büro Junker und Kruse stammt, liegt ein mit der Verträglichkeitsanalyse für das Vorhaben in Rheine vergleichbares methodisches Vorgehen bei der Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu Grunde. Dieses Vorgehen des Büros wurde vom OVG Münster in dem genannten Urteil bestätigt.

Zu 15., 16. u. 33. tlw.: Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Dieser Beschluss wurde am 25. Juni ortsüblich – in der Münsterländischen Volkszeitung – bekannt gemacht. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis auf die dreiwöchige Frist zur Beteiligung – 30. Juni 2011 bis 21. Juli 2011. Auch der Hinweis auf die Informationsveranstaltung zum Bauleitplanverfahren in der Stadthalle am 4. Juli war in der amtlichen Bekanntmachung enthalten. Die Frist zwischen Bekanntmachung und Start der Beteiligung der Öffentlichkeit war mit 5 Tagen relativ kurz, es besteht jedoch keine gesetzliche Vorgabe für die Frist zwischen Veröffentlichung und Start des Verfahrens.
Wie die große Anzahl von Besuchern der Veranstaltung am 4. Juli – mehr als zweihundert – belegt, war die Vorlaufzeit ausreichend, die Bürgerversammlung zur Ems-Galerie war mit Abstand die Informationsveranstaltung zu Bauleitplanverfahren mit den meisten Besuchern in den letzten Jahren. Der Aushang der Pläne erfolgte bereits zwei Arbeitstage vor der Bürgerversammlung, um wegen der Komplexität der Planinhalte bereits im Vorfeld der Info-Veranstaltung die Möglichkeit zu bieten, sich zu informieren und ggf. in der Veranstal-

tung konkrete Fragen stellen zu können, insbesondere an den Gutachter der Wirkungsanalyse, der an der Info-Veranstaltung teilgenommen hat. Da die Termine insgesamt ortsüblich rechtzeitig bekannt gemacht worden sind, ist die Beteiligung der Öffentlichkeit ordnungsgemäß abgelaufen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.

Zu 18.: Bei dem Areal für die Ems-Galerie handelt es sich um einen Bereich, der bereits vollständig überplant ist. Die Realisierung der durch rechtskräftige Bebauungsplaninhalte vorgezeichneten Bebauung ist jedoch in den letzten Jahren an verschiedenen Gründen gescheitert, so dass in weiten Teilen eine städtebaulich-funktionale Brachfläche entstanden ist. Die Aktivierung dieser Brache folgt dem generellen städtebaulichen Ziel, den Flächenverbrauch – insbesondere von freiem Landschaftsraum – durch die Wiedernutzung von Brachflächen zu minimieren. Dieses Ziel wird mit der Realisierung der Ems-Galerie erreicht. Zusätzlich laufen vielfältige Bemühen der Stadt Rheine – insbesondere auch der EWG – zur Aktivierung der angesprochenen Hertie-Immobilie. Es besteht großes Interesse von Akteuren aus dem Bereich des Einzelhandels, dieses Objekt wieder zu nutzen, diese Aktivitäten scheitern jedoch vorrangig an den beim Eigentümer bestehenden Vorstellungen bezüglich eines Verkaufserlöses bzw. der Miethöhe des Objektes.
Mit weiteren Schritten auf dem Weg zur Vernetzung der Ems-Galerie und zur Erarbeitung des Rahmenplanes Innenstadt (beides zusammen als Bausteine für eine Qualitätsoffensive Innenstadt Rheine) ist mit einer deutlich besseren Vermarktungsmöglichkeit der Hertie-Immobilie zu rechnen.

Zu 19.: Der schalltechnischen Beurteilung liegt der Entwurf für die Umgestaltung der Kreuzung Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße zu Grunde. Beleg hierfür ist insbesondere die Anlage 4 des betreffenden Gutachtens, in der die berücksichtigte Verkehrsführung eindeutig dargestellt ist.
Zwischenzeitlich hat sich die Planung für die Verkehrsführung insofern geändert, als die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße aufgegeben wird. Die gutachterlichen Aussagen zum Immissionsschutz behalten jedoch auch weiterhin Gültigkeit, wie eine Rücksprache beim Gutachterbüro ergab.

Zu 20: Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich der Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung noch nicht eindeutig festlegen, da die tatsächlichen Verkaufsflächen und deren Aufteilung auf einzelne Branchen noch nicht eindeutig feststehen, diese werden erst im Rahmen der Prüfung zur Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung wird der Nachweis von notwendigen Stellplätzen exakt geprüft.

Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des

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

Zu 21: Die Erhebung von Planungskosten erfolgt nach den einschlägigen Richtlinien des Rates der Stadt Rheine. Dabei werden bei Vorhaben, bei denen das Allgemeinwohl-Interesse überwiegt, keine Planungskosten erhoben. Im vorliegenden Fall steht die Quartiersentwicklung Im Coesfeld im Vordergrund, die bereits seit mehreren Jahren als städtebaulich-funktionale allgemeine Aufgabe der Stadtentwicklung und Stadtplanung angesehen wird. Es wird deshalb – da das öffentliche Interesse zur Quartiersentwicklung eindeutig erste Präferenz genießt – auf die Erhebung von Planungskosten verzichtet.

Zu 22, 23 und 24: Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Inhalten aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Unabhängig davon wurde der noch erforderliche Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die Herstellung von Verkehrsflächen im Rahmen des abgechlossenen städtebaulichen Vertrages geregelt.

Zu 25: Bereits unter Punkt 18 wird dargelegt, dass es vielfältige Aktivitäten der Stadt Rheine, insbesondere der EWG zur Aktivierung der Hertie-Immobilie gibt. Der angesprochene Sachverhalt – Beantragung einer Zwangsvollstreckung – liegt außerhalb der Regelungsmöglichkeit von Bauleitplänen, im Übrigen ist hier bereits eine Beantwortung durch die Stadt Rheine erfolgt.

Zu 26 und 27: Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen, vielmehr erfolgt eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Diese Vorgehensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insgesamt keine Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand.

Zu 28: Es wird nicht deutlich, in welchem Zusammenhang das Fehlen eines Gestattungsvertrages moniert wird. Unabhängig davon ist festzustellen, dass es im Rahmen der Erarbeitung von Bauleitplänen nicht zwingend erforderlich ist, Gestattungsverträge abzuschließen.

Zu 29: Es wird festgestellt, dass der städtebauliche Vertrag zwischenzeitlich unterschrieben worden ist.

ZU 33 tlw.: Es ist beabsichtigt, am Standort ein mittel- bis höherpreisiges Facheinzelhandelsangebot zu etablieren. In diesem Segment weist die Innenstadt von Rheine – wie in der Wirkungsanalyse von Junker und

Kruse dargelegt – ein Defizit auf. Im Übrigen kann das Angebotsniveau im Bebauungsplan nicht festsetzt werden.

1.3 GBR X, Schleupestraße X, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 29. August 2011

Inhalt:

„Wie mit Ihnen (Anmerkung: Herrn Kuhlmann) vor geraumer Zeit telefonisch besprochen, erheben wir unsere Bedenken wie folgt:

Wir sind Eigentümer des Grundstücks Münstermauer 5-9. Vor unserem Gebäude an der Münsterstraße befinden sich 2 Parkplätze als Einbuchtung im Gehweg.

Mit der Schaffung der Zufahrt für die Parkbereiche der geplanten Emsgalerie werden diese offensichtlich / vermutlich entfallen, um den erforderlichen Verkehrsraum zu schaffen für die An- und Abfahrtswege.

Diese Parkmöglichkeiten sind für unser gemischt genutztes Gebäude bestehend aus Arztpraxen und Heilberufen, Dienstleistung und Gastronomie dringend notwendig. Gerade auch für die Anlieferung und Abholung von Patienten.

Da wir das Projekt nicht behindern wollen, schlagen wir vor, dass im Bereich der Münstermauer auf unserer Straßenseite die Parkbuchten für uns kostenneutral umgelegt werden könnten. Sowohl die Fahrbahnbreite als auch der Gehweg lassen dieses ohne Probleme zu.

Wir bitten um Bearbeitung und Bestätigung unseres Anliegens."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt werden. Der eigentliche Ausbau der Straßen wird durch ein separates Planverfahren festgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht die Möglichkeit, die vorgetragene Anregung bezüglich der Bereitstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen. Die Anregung wird verwaltungsseitig an die TBR weitergeleitet als für den Straßenausbau zuständige Stelle.

1.4 Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, für Eigentümer x , Emsstraße x, Postfach 60 01 64, 44841 Bochum;
Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Inhalt:

„Zunächst einmal vielen Dank für die freundliche Aufnahme in Ihrem Hause.

Im Rahmen von § 3 Abs. 1 BauGB geben wir folgende Anregungen bzw. machen wir folgende Bedenken geltend:

1. *Die Gestaltung des Eingangsbereiches der „Ems-Galerie" von der „Emsstraße" aus mit Blick auf das – zum Haus unseres Mandanten – abfallende Gelände bedarf (wie bereits besprochen) einer gemeinsamen Lösung.*

2. *Der „Vorplatz Ems-Galerie" bzw. der in der Mitte des Eingangsbereiches stehende Pfeiler ist absolut suboptimal. So geht es – wie bereits festgestellt – schon aus Städtebau-, aber auch aus Gefahrenabwehrgründen nicht. Ebenso haben wir erheblich Bedenken mit Blick auf die notwendige Abstandsfläche.*
   Weiterhin sind die durch den angedachten Überbau entstehenden Lichtverhältnisse zwingend zu überdenken.

3. *Die spätere Nutzung des Vorplatzes im Eingangsbereich der „Ems-Galerie" bedarf ebenfalls einer Überprüfung bzw. jetzigen Feststellung. So ist unser Mandant auf keinen Fall gewillt, eine gegenüberliegende gastronomische Nutzung der „Ems-Galerie" hinzunehmen.*
   Hier (dies gilt auch für die weiter unten noch anzusprechenden Teilaspekte) darf daran erinnert werden, dass im Hause unseres Mandanten ein hochwertiger „Gerry-Weber"-Laden untergebracht ist. Auch die Stadt Rheine muss ein vehementes Interesse daran haben, in der Innenstadt von Rheine hochwertige Läden zu erhalten, auch durch ein entsprechendes Umfeld.

   Zudem:

   Unser Mandant muss davon ausgehen, dass die bisherige – im Eigentum der öffentlichen Hand stehende Verkehrsfläche „Im Coesfeld" nun an den Investor verkauft werden soll; mit einem „Gehrecht für die Allgemeinheit" als Zugang zur „Ems-Galerie".

   Unser Mandant fordert von der Stadt Rheine eine Gleichbehandlung ein:

   Auch er möchte ggf. die vor seinem Haus liegende Fläche in der Straße „Im Coesfeld" gewerblich nutzen. Er beabsichtigt, zu dieser Seite hin sein Gewerbe zu erweitern.

   Hier könnten wir uns (durchaus auch zusammen mit dem Investor) eine Lösung vorstellen.

   Ungeachtet des gesondert anzusprechenden Punktes, dass auf jeden Fall sichergestellt sein muss, dass unserem Mandanten bei der jetzigen Planung (3 m übrig bleibende öffentliche Verkehrsfläche)

   - *Tag und Nacht (1)*
   - *ein ungehinderter Zugang (2) und*
   - *eine ungehinderte Zufahrt (3)*

zu seinem Haus bzw. zu den im Hause Emsstraße 38 liegenden Wohnungen möglich und sichergestellt ist/wird.

Weiter ist im Wege der Planfeststellung sicherzustellen, dass der Eingangsbereich der „Ems-Galerie" keine sog. Aktionsfläche werden darf.

4. *Die bisherige tatsächliche Geschossigkeit im rückwärtigen Bereich nach Osten ermöglicht einen Blick auf die Ems. Dieser muss auf jeden Fall erhalten bleiben.*

   Anders ausgedrückt:
   Das Haus „Emsstraße" Nr. 38 verfügt über genehmigte (!) Wohnungen im 1. und 2. OG.

   Nun wirf für das „SO1-Gebiet" eine „II-III"-Geschossigkeit ausgewiesen. Dies würde bei einer ungehinderten Realisierung durch den Investor mit Sicherheit auf eine „III"-Geschossigkeit hinauslaufen.

   Dies kann nicht hingenommen werden. Das Haus unseres Mandanten würde sozusagen eingemauert. Die Wohnungen würden kaum oder nur schwer zu vermieten sein, wenn der Mieter den Eindruck dieses Eingemauertseins erfährt. Nicht vergessen werden soll in diesem Zusammenhang, dass die obere Wohnung über eine Terrasse verfügt, die dann nicht mehr zu nutzen wäre.

   Hinzu kommt, dass das Gebäude Nr. 38 zum Nachbargebäude einen Abstand einhält. Es wird erwartet, dass dieser notwendige (Sozial-)Abstand sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe von der „Ems-Galerie" eingehalten wird. „Licht, Luft, Sonne etc." müssen weiterhin gewährleistet sein.

   Aus diesem Grunde kann das Heranrücken des Daches in dieser Form nicht akzeptiert werden; wie weiter unten noch aufzuzeigen sein wird.

   Hier wird von der Stadt Rheine zusätzlich eine Aufarbeitung/Nachbesserung eingefordert. Es wird eine sachverständige Beurteilung der notwendigen Luftströme/Des Luftaustausches notwendig sein; auch und gerade mit Blick auf die genehmigten Wohnungen im Hause „Emsstraße" 38.

5. *In diesem Zusammenhang ist zusätzlich zu bedenken, dass die Höhe über NN mit „50" sehr hoch gegriffen wird;*

   zumal diese Höhe mit Aufbauten etc. überschritten werden kann!

   Es muss daher – wie ausgeführt – bei einer II-Geschossigkeit verbleiben;

   und zwar in diesem Bereich ohne emittierende Aufbauten (wie Abluft-, Klima- und sonstige Anlagen).

6. *Wiederholend wollen wir noch einmal die tatsächliche mögliche Nutzung der „Ems-Galerie" ansprechen. Es wird – wie bereits ausgeführt – auf den verständlichen Widerstand unseres Mandanten treffen, wenn in unmittelbarer Nähe des Hauses Nr. 38 sog. Systemgastronomie angesiedelt werden soll; mit all den zu erwartenden Nebenerscheinungen. Dies muss bereits planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Hier darf an die obigen Ausführungen erinnert werden, dass auch die Stadt Rheine ein Interesse an einer hochwertigen Ladenzeile haben muss, etc.*

   Wir gehen davon aus, dass die Gastronomie sich zum Ems-Ufer orientieren wird. Hier wird jedoch dann zu beachten sein, dass auch von dort aus Emissionen herüberschallen können.

   Dabei können wir zurzeit nicht erkennen, in welcher Weise diese Emissionen ermittelt worden sind mit welchen Ergebnissen. Welche Lärmpegel gelten?

   Es ist in keiner Weise „gottgegeben", dass immer die zulässigen Richtwerte ausgeschöpft werden müssen, vielmehr ist zu überlegen, ob es vorliegend nicht angezeigt ist, Lärmgrenzen unterhalb der Schwelle dies generell Zulässigen festzuschreiben, um auf diese Weise den widerstreitenden Interessen Rechnung zu tragen. Die Stadt Rheine ist keinesfalls gehindert zum Schutze ihrer Einwohner mehr zu tun, als das Gesetz vorschreibt.

   Hier wird zudem eine Beschränkung der Betriebszeiten auf „22.00 Uhr" vorzunehmen sein.

   Nicht nur mit Blick auf die zulässige Wohnnutzung im Hause „Emsstraße" 38 wird die Betriebszeit in der „Ems-Galerie" selbst ebenfalls auf diese Zeit zu beschränken sein.

7. *Die zulässigen Werte mit Blick auf die Immissionen – vor allem am IP 10 – müssen nachgebessert werden. Es kann anhand der vorliegenden Unterlagen in keiner Weise nachvollzogen werden, welche Belastungen in welcher Höhe anfallen werden. Hinzu kommt, dass nicht klar ist, ob diese Werte bei einer völligen Überdachung bis zum Hause unseres Mandanten gelten; bei einer nur teilweisen Überdachung – wie in den Planunterlagen tlw. vorgesehen; oder aber bei geöffneten Dach (siehe die Möglichkeit des „Cabrio-Dachs"). Es leuchtet ein, dass die Werte jeweils andere sein müssen.*

   Dies gilt vor allem auch bezogen auf evt. Musikbeschallungen und/oder sog. Aktionstage, die nicht nur für die Bediensteten in der „Ems-Galerie", sondern auch für die Anwohner unzumutbar sind.

8. *Zum Hochwasserschutz ist anzumerken, dass ein Rückbau der bestehenden Hochwasserschutzmauer in einer Zeit der enormen Starkregenfälle etc. nur dann in Erwägung gezogen werden kann, wenn sicherge-*

stellt ist, dass „mobile Elemente" in tatsächlicher Hinsicht denselben Schutz bieten.

9. *Dies leitet über zu den in der Bauphase durch den Investor vorzunehmenden Baumaßnahmen wie Rammen, Abgrabungen, Senkung des Grundwasserpegels, etc. Zur Vermeidung von ‚Schäden an den in der Umgebung bereits bestehenden baulichen Anlagen (auch und gerade für das Haus unseres Mandanten) fordern wir bereits in der Planungsphase eine ausreichende Beachtung und Abwägung.*

   Es kann nicht richtig sein – wie zahlreiche Beispiele belegen -, die dann möglicherweise Betroffenen auf einen Regress gegen den Bauherren zu verweisen, der ggf. sodann in die Insolvenz geht. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass zum Bestandteil der sachgerechten Abwägung – hier bei planfeststellungsbedürftigen Vorhaben wie der „Ems-Galerie" – hier eine Einstellung derartiger Schutzmaßnahmen gehört. Ist z.B. absehbar, dass eine Absenkung des Grundwasserpegels zu Schäden an den umliegenden Gebäuden führen wird, so kann eben nicht bzw. nicht in dieser Weise gebaut werden.

   Dass diese Überlegungen eingestellt werden/wurde, können wir bisher nicht erkennen/nachvollziehen.

   Abschließend dürfen wir Sie bitten, die Planvorstellungen der Stadt Rheine unter diesen Aspekten einer Überprüfung zu unterziehen und das Ergebnis mitzuteilen.

   Gleichzeitig teilen wir mit, dass ein Gespräche mit dem Investor vorgesehen ist, über das wir zu gegebener Zeit berichten werden."

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

Zu 1) Die Detailabstimmung für die Gestaltung des Eingangsbereiches der Ems-Galerie unter Berücksichtigung der Topographie ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird jedoch sofern die Bauleitplanverfahren zu einem positiven Abschluss im Sinne der Realisierung des Vorhabens kommen, eine Detailplanung geben, die selbstverständlich mit dem Mandanten abgestimmt wird.

Zu 2) Bezüglich der Lage der Stütze für den Eingangsbereich ist festzustellen, dass aus städtebaulicher Sicht sehr wohl der Standort angebracht ist. Die Stütze schließt das Dach architektonisch ab, sie trägt – sowohl statisch als auch optisch – die Last des Daches auf den Boden.

Bezüglich des Hinweises auf eine mögliche Gefahrenabwehr ist darauf hinzuweisen, dass der bisher vorgesehene Abstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze des Mandanten bis zur Lage der Stütze im Sinne einer Gefahrenabwehr durchaus ausreichend sein kann, sofern die Stütze und das Dach entsprechend ausgebaut wird (z. B. in besonders feuerhemmender Weise) Die Erreichbarkeit z.B. für

Rettungskräfte ist auch über die verbleibende öffentliche Verkehrsfläche möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Gebäude des Mandanten auch über die Emsstraße erschlossen ist. Bei den angesprochenen Lichtverhältnissen ist zu berücksichtigen, dass kein Gebäude im Abstand von 3,00 m errichtet wird, sondern lediglich eine Dachkonstruktion (Sicherung durch die Festsetzung einer Arkade im Änderungsentwurf). Von diesem Bauteil gehen bezüglich der Lichtverhältnisse deutlich weniger Einschränkungen aus als von einem massiven Gebäude, da z.B. der Lichteinfall aus der Emsstraße kaum beeinträchtigt wird. Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die Lichtverhältnisse ist jedoch die tatsächliche Situation im Gebäude des Mandanten auf Grund der bisher erteilten Baugenehmigungen zu berücksichtigen:
Nach dem letzten genehmigten Umbau (2008) weist das Gebäude im Erdgeschoss zur Straße „Im Coesfeld“ keine bauordnungsrechtlich genehmigten Fenster mehr auf. Die dennoch vorhandenen alten abgeklebten Öffnungen sind nicht genehmigt und daher formell illegal. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei genehmigte Fenster, die der Belichtung von zwei als Gästezimmer genehmigten Räumen dienen. Einer dieser Wohnräume wird zusätzlich durch den zur Emsstraße ausgerichteten Erker und ein weiteres Fenster belichtet. Im Dachgeschoss befinden sich in Richtung der Straße „Im Coesfeld“ zwei weitere genehmigte Fenster. Das ebenfalls zur Emsstraße ausgerichtete „Mädchenzimmer“ wird von dort zusätzlich durch eine Dachgaube belichtet. Der andere Raum ist als Boden genehmigt. Es wird deutlich, dass mit dem Abstand von mindestens drei Metern zwischen dem Gebäude des Mandanten und der geplanten Eingangsüberdachung der Ems-Galerie die weitere Zugänglichkeit des Gebäudes gesichert wird. Aber auch die Zufuhr von ausreichender Belichtung und Belüftung ist auf Grund der tatsächlichen – genehmigten – Verhältnisse gesichert.

Zu 3) Bezüglich einer Nutzung von Außenflächen oder auch Bauflächen durch gastronomische Nutzungen ist auf den gegenwärtigen Rechtszustand hinzuweisen: Das Umfeld des Mandanten ist als uneingeschränktes Kerngebiet ausgewiesen, sodass gastronomische Nutzungen auch zum jetzigen Zeitpunkt generell zulässig sind. So findet sich im Nachbargebäude eine Eisdiele, die über eine Außenbewirtung im Bereich der Emsstraße verfügt. Generell tragen Gastronomiebetriebe, auch oder insbesondere solche mit Außenbewirtung, zur Belebung von Geschäftslagen bei, da sie über das reine Einkaufserlebnis hinaus zum Aufenthalt anregen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die auf Grund der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation zulässigen gastronomischen Betriebe im Rahmen der Planungen zur Errichtung der Ems-Galerie einzuschränken.

Die Planungen zur Ems-Galerie sind das Endergebnis eines langen Planungsprozesses zur Entwicklung des Areals „Im Coesfeld“. Dabei geht es nicht um das Interesse eines einzelnen Investors, sondern die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Quartiers steht im Vordergrund der Planung (vgl. Begründung Kapitel 1). Die tlw.

Einbeziehung der Straßenfläche „Im Coesfeld“ in das Konzept der Ems-Galerie ist somit im allgemeinen Interesse und ist auf Grund der bisher vorliegenden Planentwürfe zur Ems-Galerie funktional notwendig. Sofern vom Mandanten ebenfalls Interesse am Erwerb/Bebauung von angrenzenden Verkehrsflächen besteht, ist ein entsprechender Planungsprozess denkbar, jedoch müssten hier – wie bei der Ems-Galerie auch – erst entsprechende Vorentwürfe seitens des Mandanten vorgestellt werden, um die städtebauliche Dimension beurteilen zu können.

Über die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird sichergestellt, dass die aufgelisteten Forderungen – Zugang Tag und Nacht, ungehinderter Zugang und ungehinderte Zufahrt – erfüllt werden können.

Bezüglich der Forderung des Ausschlusses von „Aktionsflächen“ ist anzumerken, dass das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h kein Planfeststellungsverfahren, sondern ein Bauleitplanverfahren darstellt. Im Planungsrecht besteht keine Möglichkeit, den rechtlich unbestimmten Begriff „Aktionsfläche“ so zu definieren, dass der geforderte Ausschluss auch tatsächlich planungsrechtlich möglich ist.

Zu 4-5) Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der im Planentwurf festgesetzten Geschossigkeit ist auf die gegenwärtig bereits bestehenden planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 h hinzuweisen: die für den in Frage stehenden Bereich geltenden Inhalte der 11. Änderung des Bebauungsplanes sieht bereits eine maximal III-geschossige Bauweise in geschlossener Form an der Nachbargrenze vor. Die Zulässigkeit einer III-geschossigen, geschlossenen Bauweise ist auch nicht erst im Rahmen der 11. Änderung planungsrechtlich gesichert worden, sondern diese Festsetzung fand sich bereits im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1976. Diese bestehende rechtliche Situation wird durch die Inhalte der 13. Änderung nicht verändert. Die Vorgabe bezüglich der maximal zulässigen Geschossigkeit bleibt mit „III“ unverändert, es erfolgt lediglich zusätzlich die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Es wird deutlich, dass sich durch das Änderungsverfahren keine Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben - bezogen auf Geschossigkeit und zulässiger Grenzbebauung - im Bereich Emsstraße/Im Coesfeld ergibt. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich um Kerngebietsflächen handelt, in denen nach BauNVO das allgemeine Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist. Kerngebiete dienen vorrangig der Unterbringung von gewerblichen Einheiten, das Wohnen spielt nur eine untergeordnete Rolle. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in den Wohnungen gegenwärtig keine Bewohner gemeldet sind (aktuelles Melderegister der Stadt Rheine)und es seitens des Mandanten Überlegungen (Bauantrag aus dem Jahr 2009) gegeben hat, die Flächen zu Büroflächen umzunutzen. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch an dem Nachweis der hierfür notwendigen Stellplätze. Es wird deshalb insgesamt keine Notwendigkeit gesehen,

die bestehenden Festsetzungen bezüglich einer dreigeschossigen Bauweise zu revidieren.

Bezüglich des notwendigen Abstandes zwischen dem Gebäude Münsterstraße 38 und der Eingangsüberdachung vgl. Punkt 2.

Bezüglich möglicher Emissionen aus Abluft-, Klima- und sonstigen Anlagen ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist gutachterlich nachgewiesen, dass der Bau der Ems-Galerie grundsätzlich so erfolgen kann, dass keine unzumutbaren nachbarlichen Auswirkungen entstehen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung, da erst dann die konkreten Nutzer, deren konkrete Lage und von diesen ausgehende Emissionen – z.B. Gastronomiebetriebe mit Küchenbetrieb – genau feststehen und begutachtet werden können.

Zu 6-7) Bezüglich der Zulässigkeit sog. Systemgastronomie ist auf 3) zu verweisen. Zusätzlich handelt es sich bei Systemgastronomie um einen rechtlich unbestimmten Begriff und um keinen festsetzungsfähigen Anlagetyp; ein planungsrechtlicher Ausschluss ist deshalb nicht möglich und an dieser Stelle auch städtebaulich-funktional nicht gewünscht.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen die exakten Standorte der Gastronomie nicht fest. Die angesprochenen Geräuschemissionen – insbesondere die besonders zu beachtenden Geräusche der entlang der Ems geplanten Außengastronomie – sind in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen (vgl. Schalltechnischer Bericht Nr. LL6934.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ in Rheine, Seite 20 ff). Unter Berücksichtigung aller weiterer Lärmquellen der „Ems-Galerie“ und der im Gutachten enthaltenen Vorgaben kommt die Analyse für den Immissionspunkt 10 (Emsstraße 38, 2. OG, Himmelsrichtung Südost) zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm zum Teil deutlich unterschritten werden (Tagwert: Zulässig im MK: 60 dB(A), berechnet : 43 dB(A), Nachtwert: Zulässig im MK: 45 dB(A), berechnet 41 dB(A), unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine Erhöhung um 3 dB(A) in etwa einer Verdoppelung der Lautstärke entspricht, wird deutlich, dass auch der Nachtwert deutlich unterhalb des Richtwertes der TA Lärm liegt. Die angesprochenen Vorgaben des Gutachters umfassen u.a. auch die geforderte Beschränkung der Betriebszeiten für Außengastronomie auf den Zeitraum 6:00 Uhr – 22:00 Uhr. Auf die Einhaltung dieser Vorgabe wird im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung geachtet.

Insgesamt wird deutlich, dass es nicht erforderlich ist, die bestehende schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten oder zu vertiefen, da im Rahmen der Bauleitplanverfahren der generelle Nachweis vorliegt, dass die „Ems-Galerie“ in Bezug auf die Emissionen in einer Weise errichtet werden kann, die nicht zu Überschreitungen der ein-

schlägigen Grenzwerte führt. Im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren werden zusätzlich mögliche weitere Details einer Begutachtung unterzogen, sofern die entsprechenden Sachverhalte nicht bereits durch das bestehende Gutachten abgedeckt werden. Auch die Einhaltung der Vorgaben aus dem verbindlichen Bauleitplan wird im Rahmen der möglichen Erteilung von Baugenehmigungen nachgehalten.

Mit dem Hinweis auf mögliche Aktionstage sind – da eine genauere Ausführung fehlt – vermutlich insbesondere die verkaufsoffenen Sonntage außerhalb der normalen Ladenöffnungszeiten gemeint. Von diesen Sonderöffnungszeiten profitiert auch der angesprochene Gerry-Weber-Laden im Gebäude des Mandanten. Da die Anzahl dieser Sonderöffnungszeiten gesetzlich streng geregelt ist, sind die entsprechenden Auswirkungen generell für Bewohner oder Geschäftsinhaber in der Innenstadt hinzunehmen. Im Übrigen fehlt die Grundlage zur Regelung von Aktionstagen im Rahmen von Bauleitplanverfahren.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass es sich nicht um einen Rückbau handelt, sondern um eine Modifizierung: Die bestehende Mauer aus Beton wird in Teilen ersetzt durch mobile Elemente, wobei jedoch insgesamt die Mauerkronenhöhe beibehalten wird. Diese Verfahrensweise ist bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und zustimmend zur Kenntnis genommen worden.

Zu 9) Bezüglich möglicher Schäden durch Baumaßnahmen ist – unabhängig von der Größe der Ems-Galerie – auf das übliche Verfahren zu verweisen: Der Investor ist über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag verpflichtet worden, Beweissicherungsverfahren – schon aus eigenem Interesse – bei Nachbargebäuden durchzuführen. Anhand dieser Verfahren können mögliche spätere Schäden eindeutig belegt und ggf. behoben werden.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Ems-Galerie nicht um ein Vorhaben handelt, dass einer Planfeststellung bedarf. Planfeststellungsverfahren werden z.B. vom Bund oder vom Land durchgeführt für größere Infrastrukturmaßnahmen, wie etwa Eisenbahn- oder Stadtbahnen, Flugplätze, Deponien oder Gewässerausbauten. Die Vorgaben aus entsprechenden Verfahren sind deshalb nicht auf das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h zu übertragen.

Bezüglich eines möglichen Absinkens des Grundwasserspiegels auf Grund der Versiegelung ist darauf hinzu weisen, dass nach den bestehenden Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 10 h bereits eine vollständige Versiegelung des Änderungsbereiches möglich ist. Die Kerngebietsflächen sind mit einer Grundflächenzahl von 1,0 versehen, sodass eine vollständige Bebauung oder Versiegelung für Stellplätze, Rangierflächen oder ähnlichem, planungsrechtlich zulässig ist. Die verbleibenden Flächen sind als Verkehrsflächen festgesetzt, von denen ebenfalls das Oberflächenwasser abgeleitet wird und

nicht auf natürlichem Wege versickern kann. Aber auch hier ist auf das notwendige Beweissicherungsverfahren hinzuweisen.

1.5 Schwerdt + Schwerdt, Architekten, Ingenieure für Eigentümerin x, Münsterstraße x, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 21. Juli 2011

Inhalt:

„Im Anschluss an den Besprechungstermin vom 19. Juli 2011 in Ihrem Hause, an dem teilgenommen haben: Herr Aumann, Herr Wodniok, Frau XXX sowie der Unterzeicher, fasse ich die Bedenken und Anregungen für die Grundstücke Emsstraße 28 – 32 sowie das von der Münsterstraße 23 – 25 derzeitig noch bis zum Katthagen durchgehende Grundstück im Namen der Eigentümer zusammen:

1. *Da die zukünftige Bebauung der v. g. Grundstücke zurzeit noch nicht definiert ist, sollten zur einheitlichen Entwicklung und Anpassung an die durch die SO-Gebiete festgesetzt Maße der baulichen Nutzung die gleichen Festsetzungen wie dort getroffen werden. Dieses betrifft insbesondere eine durchgängige mehrgeschossige Bebauungsmöglichkeit des jetzigen Innenhofs ohne Festlegung einer hinteren Baugrenze.*

2. *Die Festsetzung GA kann entfallen, da nach dem vorgesehenen Bebauungsplanentwurf die betroffene Fläche als Restbestandteil einer ursprünglich als "Innenhofgemeinschaft dienenden Garagenanlage des angrenzenden Baublocks" verbleiben würde, die so nicht mehr realisiert werden könnte.*

3. *Die bisherige Andienung über die Hohe Lucht, das Coesfeld sowie den Katthagen ermöglicht seit Jahren eine verkehrstechnisch uneingeschränkte Anfahrbarkeit des Grundstücks im Katthagen für Fahrzeuge jedweder Art, die es in adäquater Form aufrechtzuerhalten gilt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass mit dem Ausbau der heute bestehenden Erschließungsstraße im Katthagen, die im Rahmen der früheren Umlegungsregelung und anschließenden Bebauungsplanänderung mit privaten Umlegungsbeiträgen der betroffenen Grundstückseigentümer und öffentlichen Umlegungsbeiträgen finanziert wurde, eine Grundlage für eine öffentlich rechtlich gesicherte uneingeschränkte Andienung geschaffen werde. Auch aus diesem Grund besteht ein Anspruch der Anlieger, dass die jetzige Erschließungssituation, die die Umsetzung umlegungsbedingter und durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten geschaffener Rechte und Grundstücksverpflichtungen des Grundstücks Katthagen sicherstellt, nicht verschlechtert wird.*

   Die derzeitige Planung stellt jedoch keine adäquate Alternative zur bisherigen Situation dar, insbesondere da sie eine Andienung lediglich nach Überwindung und Kreuzung von insgesamt 2 Fußgängerzonen ermöglicht und die Zuwegung über die 2. Fußgängerzone zu schmal ist. Nach der bisherigen Planung ist nicht mehr gewährleistet, dass – wie bisher – Fahrzeuge jedweder Art das Grundstück anfahren können (zu geringe Radien, keine ausreichende Wendemöglichkeit). Eine uneingeschränkte Anlieferung ist nicht mehr möglicht (lt. B-plan geforderte Mindesthöhe der Durchfahrt = 2,50 m). Infolge

der mangelhaften Erschließung würden die Möglichkeiten, die Immobilien zu entwickeln, insbesondere nach einer nach wie vor geplanten Teilung des Grundstücks Münsterstraße 23 – 25, unangemessen eingeschränkt. Die bisherige Planung berücksichtigt diese Belange nicht angemessen und ist daher entsprechend zu modifizieren.

4. *Nach bisheriger Planung ist eine mehrspurige Erschließungsstraße über den Katthagen/die Münsterstraße vorgesehen, die nicht unerhebliche Lärm- und Geräuschbeeinträchtigungen für die Münsterstraße nach sich ziehen wird (s. Parkdecklösung bis zur Münsterstraße 27 in oberen Geschossen). Es ist daher davon auszugehen, dass infolge des Verkehrslärms die vorhandene Wohnnutzung auf der Münsterstraße in nicht zumutbarer Weise gestört und mittelfristig unattraktiv würde.*

5. *Zur Aufrechterhaltung einer weiterhin guten Andienung der o. g. Grundstücke wäre auch der Erwerb einer städtischen Teilfläche durchaus in Erwägung zu ziehen.*"

Abwägungsempfehlung:

Zu 1 u. 2: Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens der Ems-Galerie datiert aus dem Jahre 2008. Zum damaligen Zeitpunkt stand noch nicht exakt fest, welche Flächen tatsächlich für die entsprechende Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde aufbauend auf dem Beschluss von 2008 für den gesamten Baublock Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer durchgeführt. Die für das Verfahren erstellten Gutachten – insbesondere die Einzelhandelsuntersuchungen – beziehen sich jedoch nur auf die Ems-Galerie. Zur Offenlage der Änderung werden deshalb nur noch die Flächen im Änderungsbereich belassen, die vom Sondergebiet bzw. den angrenzenden Verkehrsflächen überplant sind. Die Fläche, auf die sich die Anregung bezieht, liegt außerhalb dieses neuen Geltungsbereiches. Deshalb kann der Anregung nicht gefolgt werden. Die Anregung kann jedoch als Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gewertet werden. Der Antrag wird jedoch nur weiterbearbeitet, wenn zur genaueren Beurteilung eine entsprechende städtebauliche Studie/Vorplanung vorgelegt wird.

Zu 3: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als eine ausreichende Wendemöglichkeit am zukünftigen Endpunkt der Straße „Im Katthagen" festgesetzt wird. Die vorhandene Verkehrsfläche des Katthagen wird aus verkehrstechnischer Sicht für ausreichend angesehen, die Andienung der angesprochenen Stellplatzanlage im Blockinnenbereich zu sichern. Damit wird insgesamt eine ungehinderte Zufahrt – zumindest für PKW – zur im Bebauungsplan und durch Umlegungsregelung festgesetzten Geh- und Fahrrechten im Blockinnenbereich gesichert. Über diese interne Erschließung wird auch weiterhin die rückwärtige Anfahrbarkeit für Stellplätze sowohl für das Grundstück Münsterstraße 23 und 25 als auch für das Grundstück Emsstraße 30 und 32 gesichert. Die Andienung für die in den Gebäuden vorhandenen geschäftlichen Nutzungen ist entsprechend der derzeitigen Re-

gelung auch weiterhin über die Fußgängerzone Emsstraße bzw. Münsterstraße gesichert. Damit ist insgesamt die Erschließung gesichert.

Zu 4: Bei der Beurteilung der Verkehrslärmsituation werden sowohl der planbedingte Mehrverkehr auf öffentlichen Straßen als auch die bestehende Verkehrslärmsituation im Plangebiet (Lage am Kardinal-Galen-Ring als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs in der Stadt Rheine) berücksichtigt. Als Ergebnis werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, für die jeweils bestimmte Schallschutzvorkehrungen vorgegeben werden. Nach den Ergebnissen der entsprechenden schalltechnischen Beurteilung sind die in Frage stehenden Grundstücke hiervon auf Grund der Entfernung zum Kardinal-Galen-Ring als Hauptschallquelle nicht betroffen.

Auch bei der Betrachtung des Gewerbelärms findet die Nachbarschaft von vorhandenen Gebäuden und der geplanten Ems-Galerie Berücksichtigung. Insbesondere die direkt an die geplante Ems-Galerie angrenzenden Gebäude Münsterstraße 23/25 (eines der betroffenen Grundstücke) und Emsstraße 38 werden in der Bewertung des Gewerbelärms (Geräusche des Parkhauses, Geräuschemissionen durch Anlieferverkehr, technische Aggregate und Außengastronomie) direkt analysiert. Auch die innerhalb des Gebäudes der projektierten Ems-Galerie vorgesehenen Wohnungen finden Eingang in die Analyse.

Der vorliegende schalltechnische Bericht enthält Vorgaben u. a. bezüglich der Ausgestaltung der Parkdecks (u. a. Art der Fahrbahnoberfläche), Vorgaben bezüglich der Verladung (Begrenzung der Anzahl der Andienungsfälle während der Nachtzeit, Verladung nur bei geschlossenen Toren). Durch die im Gutachten enthaltenen Vorgaben kann sichergestellt werden, dass die gewerbliche Nutzungen der Ems-Galerie verträglich mit den übrigen geplanten/vorhandenen Nutzungen in der Umgebung ausgestaltet werden können. Die Einhaltung der Vorgaben des Gutachtens wird im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung überprüft bzw. gesichert.

Zu 5: Unter Berücksichtigung der unter Punkt 3 beschriebenen Aufweitung am zukünftigen Endpunkt der Straße Katthagen und der damit einhergehenden deutlichen Verbesserung der rückwärtigen Andienung für die in Frage stehenden Grundstücke erübrigt sich der Verkauf von städtischen Flächen zur Verbesserung der Andienung.

1.6 Herr X, Hansaallee X, 48427 Rheine, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 11. Juli 2011

Inhalt:

„Wichtige Ansätze, Anregungen und Fragestellungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung im Coesfeld – Natur-, Umwelt- und Klimaschutzziele integrieren:

1. Ressourcen schonen

- *Abfall vermeiden, vorhandene Infrastruktur und Bausubstanz integrieren nutzen, wiederverwenden*

- *Wasser, Energieverbrauch optimieren*

2. *Gesundes Stadtklima fördern*

   - *Grünflächen erhalten und schaffen (Dachflächenbegrünung, Baumbestand erhalten)*

   - *Baustoffe einsetzen, die die Luftqualität verbessern, die keine Schadstoffe enthalten (z. B. reinigender Zement)*

3. *Sinnvoll Energie nutzen*

   - *Passiv und aktive Solarnutzung integrieren (Tageslichtnutzung, Therme, Photovoltaik …)*

     - *Wie optimiert möglich mit Parkhaus im Süden?*

   - *Integrale Planung hinsichtlich Energie- und Wasserver- und -entsorgung auch direkt angrenzender Gebiete (Optimierte Energie- und Wasserversorgungssysteme, Nahwärmekonzepte, Nutzung von Abwasserwärme …) (Stadtwerke, Stadt …)*

4. *Ökologisch mobil bleiben*

   - *Verkehrskonzept (Gutachten) besonders hinsichtlich Busanbindung, Fußgänger und Radfahrer optimieren (Verwaltung, Investor …)*

     - *Parkplatzangebot in unmittelbarer Nähe optimieren (Köpi Parkhaus) Pkw-Parkplätze reduzieren, Elektromobilität fördern*

5. *Flexible Nutzungen ermöglichen und Wohnnutzung ausbauen*

   - *Flexible Nutzungen einplanen, damit zukünftige Anpassungen möglich sind*

   - *Attraktive Wohnnutzung stärker integrieren (Dachgeschosse, Terrassen)*

6. *Aus nationalen und internationalen zukunftsweisenden Beispielen lernen*

   - *Zertifizierungskriterien, wie Green Building, LEED, BREAM und DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen), integrieren*

   - *Ansatz Cradle to Cradle (Von der Wiege zur Wiege) integrieren an weltweiten Beispielen und insbesondere aus Holland orientieren (Venlo, Floriade, Thomas Rau, Michael Braungart …)*

7. *Durch integrale Planung, traditionellem Wissen, historischen und modernen Bautechnologien mit sparsamer Technik Qualität und Effizienz zu niedrigen Kosten schaffen.*

- *Low Tec Gebäude mit hohen Nutzerkomfort und sehr guter energetischer Performance (Beispiel Prof. Wolfgang Streicher, Graz)*"

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass sich die vorgetragenen Anregungen weitgehend auf die Ausgestaltung und Detailplanung der Ems-Galerie selbst beziehen. Die vorgetragenen Anregungen sind deshalb auch vom Einwender direkt an den Investor, Herrn Klaas, während der Bürgerversammlung am 4. Juli in der Stadthalle übergeben worden. Einzelne Aspekte der Anregungen sind jedoch auch in das Bauleitplanverfahren eingeflossen bzw. können durch die Stadt Rheine beeinflusst werden:

Durch den Standort der Ems-Galerie in städtebaulich-funktionaler zentraler Lage wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Es sind – im Gegensatz zu einem Standort auf der „Grünen Wiese" – keine aufwendigen neuen Verkehrsanlagen zu erstellen, die Anbindung erfolgt direkt über den Kardinal-Galen-Ring/B 65. Auch der ÖPNV – mit dem fußläufig erreichbaren zentralen Busbahnhof und Haltestellen verschiedener Buslinien in direkter Entfernung – ist für Besucher der Ems-Galerie nutzbar. Auch die technische Infrastruktur – Ver- und Entsorgungsanlagen sind weitgehend vorhanden, auch hier sind keine aufwendigen neuen Erschließungsanlagen erforderlich.

Die Optimierung des Wasser- und Energieverbrauchs wird der Investor – schon aus wirtschaftlichen Gründen – in sein Konzept zur Umsetzung der Ems-Galerie einbeziehen. Hier bestehen keine direkten Steuerungsmöglichkeiten durch Bauleitplanung.

Das bisher vorliegende Konzept sieht vor, das oberste Parkdeck offen zu gestalten um eine Begrünung vornehmen zu können. Damit wird der geforderten Dachbegrünung tlw. entsprochen.

Das Konzept der Ems-Galerie ist nicht als geschlossenes Center geplant. Es soll ein offenes Center entstehen, wobei sich das „offen" auch auf die interne Erschließung bezieht: Die beiden Hauptachsen werden teilweise mit Glasdächern als Witterungsschutz versehen, grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, der natürlichen Belichtung. Eine Tageslichtnutzung ist damit gegeben.

Bezüglich der Energieversorgung des Einkaufscenters hat die Stadt Rheine den Anstoß bezüglich eines Blockheizkraftwerkes an den Investor und die Stadtwerke weitergegeben. Ein Ergebnis liegt jedoch noch nicht vor.

Wie bereits dargestellt, besteht eine gute Erreichbarkeit des Centers durch öffentliche Verkehrsmittel (zentraler Busbahnhof und Haltestellen in kurzer fußläufiger Entfernung, auch der Bahnhof der DB ist fußläufig erreichbar). Durch die Lage an zwei Achsen der Fußgängerzone ist der Bereich für Fußgänger ebenfalls optimal erreichbar. An der Optimierung der Erschließung für Radfahrer – insbesondere über den Emsuferradweg – wird gegenwärtig gearbeitet.

Die Stellplätze innerhalb der Ems-Galerie werden – nach Aussagen des Investors – sowohl bezüglich der Fahrbahngassen- als auch der Stellplatzbreite optimiert, um die Annahme der Parkplätze durch Besucher und Kunden zu gewährleisten. Die mangelnde bauliche Gestaltung des Parkhauses „Zentrum“ soll hier nicht übernommen werden. Die Anzahl der Stellplätze steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt fest. Hier ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Es lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt schon sagen, dass die sich aus den einschlägigen Vorgaben ergebende Stellplatzzahl nicht vollständig realisiert werden wird. Vielmehr wird über ein spezielles Gutachten der Stellplatzbedarf ermittelt, wobei bereits in der Innenstadt und der direkten Nachbarschaft vorhandene Stellplatzanlagen und die gute Erreichbarkeit mit ÖPNV-Einrichtungen Berücksichtigung finden.

Die Stadt Rheine hat keinen Einfluss auf die Ausgestaltung der einzelnen Nutzungseinheiten im geplanten Center. Der Investor wird jedoch – schon aus Gründen einer nachhaltigen Vermietbarkeit – auf eine Variabilität der Grundrisse achten. Die bisher vorliegenden Entwürfe deuten bereits in diese Richtung.

Die bisher vorliegenden Entwürfe gehen von einer Wohnnutzung im oberen Geschoss aus. Die Anzahl der Wohneinheiten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt festgelegt. Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt keine Begrenzung der Wohnnutzung, das Wohnen wird im Sondergebiet generell für zulässig erklärt.

Die Liste mit den angesprochenen Objekte, die als Referenz für zukunftsweisendes Bauen angegeben werden, wurde bereits an den Investor weitergegeben zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung des Einkaufscenters.

1.7 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

2.1 Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster;

Stellungnahme vom 11. August 2011

Inhalt:

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

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

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte des Vorentwurfes für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt" der Stadt Rheine aus Sicht der Bezirksregierung/Regionalplanung mit den geltenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar sind.

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

Inhalt:

„Vielen Dank für die Ankündigung der o. g. 13. Änderung des B-Planes Nr. 10 h der Stadt Rheine.

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

Zu der o. g. 13. Änderung des Bebauungsplanes nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes haben wir erhebliche Bedenken. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 16. Änderung des FNP mitgeteilt, befinden sich im überarbeiteten Planbereich zahlreiche hochwertige Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG die große Teile des Stadtkerns mit Telekommunikationsdienstleistungen versorgen. Wie ebenfalls erwähnt, sind das Eigentum der Deutschen Telekom AG, die ungestörte Nutzung ihres Netzes, sowie die Vermögensinteressen der Telekom dadurch betroffen.

Durchgehende öffentliche Verkehrsflächen stehen nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht mehr zur Verfügung. Sondern werden zugunsten eines Projektes Dritter aufgegeben bzw. zur weiteren Veranlassung übergeben oder zur Verfügung gestellt. Die Planungsabsichten zur Veränderung der Verkehrsfläche machen somit eine Sicherung, Änderung und Verlegung der Telekommunikationslinien erforderlich.

Diese Änderung/Aufhebung an der Verkehrsfläche und Einziehung/Teileinziehung erfolgt somit ursächlich nicht aus Gründen der Wegebaulast, sondern ist das Ergebnis einer projektbezogenen Drittanforderung (Investoren). Für diese Änderungen besteht für die Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG keine Folgepflicht gemäß § 75 TKG. Etwaige Kosten für die Sicherung und Neuverlegung von Telekommunikationslinien sind vom Veranlasser (Investor) zu tragen. Die Kosten für die Änderung der Telekommunikationslinien belaufen sich in der Summe auf ca. 36.900 €. Die Finanzierung ist, sofern der Investor keine Erklärung zur Kostenübernahme gegeben hat, im Bebauungsplan sicherzustellen. Wir bitten den Vorhabenträger (Investor) entsprechend in Kenntnis zu setzen. Weiterhin bitten wir, uns an dem noch einzuleitenden Entwidmungsverfahren (§7StG) der betroffenen Verkehrsflächen zu beteiligen."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Änderungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 h eine Änderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom erfordern.

Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht das Ergebnis einer projektbezogenen Drittanforderung darstellt, sondern dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld" dient. (vgl. Begründung zur Änderung, Kapitel 1, Anlass und Ziele der Planung). Die Stadt Rheine ist deshalb der Auffassung, dass für die Deutsche Telekom gem. § 75 TKG eine Folgepflicht besteht und die Kosten für die Verlegung von Leitungen nicht vom Investor zu übernehmen sind.

2.3 LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster;
Stellungnahme vom 06. Juli 2011

Inhalt:

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

Praktisch muss der Ablauf wie folgt sein:
- *In den genannten Voruntersuchungen wird festgestellt, wo denkmalwerte Substanz erhalten ist.*
- *Die betroffenen Bereiche werden in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.*

- *In einer Vereinbarung zwischen Fachbehörde und Vorhabenträger wird der Umfang der notwendigen archäologischen Untersuchungen (zeitlich und finanziell) festgelegt.*
- *Diese Untersuchungen werden so weit als möglich vor Baubeginn bzw. ggf. auch baubegleitend durchgeführt.*
- *Nach Freigabe des Areals steht es für die Baumaßnahme zur Verfügung.*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken zu dem Vorentwurf der 13. Änderung vorgetragen werden.

Die vorgeschlagene Verfahrensweise zur Sicherung möglicher Bodendenkmäler ist zwischenzeitlich bereits durch Bodensondierungen begonnen worden. Zwischen allen Beteiligten ist zwischenzeitlich der weitere Umgang mit Bodendenkmälern geklärt worden: Entsprechend der Vereinbarung wurde im Sommer 2012 mit Grabungen begonnen um insbesondere die vermuteten Bodendenkmäler zu dokumentieren und zu sichern. Weitere Grabungen sind für Frühjahr 2013 terminiert, die jedoch erst nach Abbruch der aufstehenden Gebäude erfolgen können. Diese Verfahrensweise ist durch die Stellungnahme des LWL im Rahmen der Offenlage bestätigt worden.

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

Stellungnahme vom 02. August 2011

Inhalt:

„Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen für die o. g. Verfahren. Innerhalb des Plangebietes und im engeren Umfeld des Plangebietes sind Belange der Denkmalpflege betroffen. Die städtebauliche Entwicklung dieses Plangebietes wurde bereits lange im Vorfeld mit unserem Haus im Rahmen unserer Mitwirkung im Gestaltungsbeirat und in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde Rheine abgestimmt.
Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen unsererseits nicht, aber wir bitten, die folgenden Anregungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- *Im südöstlichen Bereich des Sondergebietes, Eckbereich „Hohe Lucht", ist eine Höhenentwicklung von III – VIII Geschossen, max. Höhe 62 Meter über NN, vorgesehen. Im Erläuterungsbericht wird von der Sicherung einer städtebaulichen Dominante gesprochen. Die Notwendigkeit einer städtebaulichen Dominante für Rheine an diesem Standort ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht nachvollziehbar. Der Blick von Südosten auf den Stadtkern, Standort Emsbrücke, zeigt deutlich, dass die städtebauliche Dominanz der Dionysiuskirche hier prägend und stadtgestalterisch/stadttopographisch von hoher Bedeutung ist.*
  Eine städtebauliche Dominante im Eckbereich „Hohe Lucht" würde mit dieser Situation unangemessen in Konkurrenz treten. Zudem sollte ganz allgemein gesehen einem Gebäude, das sich als städtebauliche

Dominante darstellt, auch inhaltlich – von seiner Nutzung her – eine besondere Bedeutung für den Ort, die Stadt zu kommen, die diese herausgehobene Erscheinung rechtfertigt. Das ist bei einem Parkhaus mit gegebenenfalls darüber liegenden Büroetagen nicht der Fall.
Auf die Ausweisung dieser möglichen Höhenentwicklung von bis zu VIII Geschossen und bis zu 62 Meter über NN, das heißt 9 bzw. 12 Meter höher als die umliegenden Bauten, sollte deshalb an diesem Standort verzichtet werden.
Wesentlich ist selbstverständlich die gute gestalterische Ausformung der Architektur des hier vorgesehenen Parkhauses der „Ems-Galerie" als Teil des Gesamtkomplexes. Dies wird im weiteren Verfahren auch in enger Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat noch zu entwickeln sein.

- *Die Ein- und Ausfahrt zum geplanten Parkhaus und die Ausfahrt der Anlieferung grenzen in der vorliegenden Planung direkt an das Baudenkmal Münsterstraße 37 an. Für das Erscheinungsbild des Denkmals ist das wenig zuträglich. Es wäre eine erhebliche Verbesserung, wenn sich eine gut gestaltete Abstandsfläche zwischen dem Gebäude und den Ein- und Ausfahrten einfügen ließe. Da sich zwischenzeitlich auch für die angrenzenden Grundstücke Münsterstraße 43 und 46 eine Neubebauung im Rahmen des Gesamtkomplexes „Ems-Galerie" abzeichnet, ist hier eine Veränderung der Lage der Ein- und Ausfahrten um einige Meter nach Süden sicherlich möglich und sollte im B-Plan so vorgesehen werden.*

- *An das Baudenkmal Münsterstraße 37wird zukünftig nördlich und östlich die Neubebauung der „Ems-Galerie" anschließen. Wie diese Anschluss genau aussieht, wie die Höhenentwicklung neben dem Denkmal sich darstellt und ob es einen Abstand zwischen den Bauten geben wird, ist aus den vorliegenden Planunterlagen noch nicht genau zu entnehmen. Dieser Detailpunkt ist in der Weiterentwicklung der Planungen für die „Ems-Galerie" frühzeitig denkmalverträglich zu klären. Der vorhandene rückwärtige Anbau an das Baudenkmal, auf dem sich eine Terrasse befindet, ist nicht Teil des Baudenkmals. Die zukünftige Nutzung des Baudenkmals in Ergänzung zur „Ems-Galerie" und die dafür geplanten baulichen Maßnahmen sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens im Detail abzustimmen.*

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Die vorgetragenen Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Städtebauliche Dominante im Bereich Hohe Lucht:

Der Anregung wird gefolgt, die entsprechende Festsetzung – III–VIII-geschossige Bauweise – wird reduziert auf III-V-Geschosse. Die ursprünglich vorgesehene Betonung der Ecksituation durch ein Bauwerk wird zugunsten der Planung einer Aussichtsplattform in diesem Bereich ersetzt. Diese Änderung und auch die weitere architektonische Gestaltung des Gebäudes sind zwischenzeitlich bereits im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine erörtert worden und grundsätzlich auf Zustimmung gestoßen. Die gewünschte weitere Abstimmung des Vorhabens im Gestaltungsbeirat ist damit erfolgt und der Beirat wird auch das weitere Verfahren der „Ems-Galerie“ begleiten.

Verlegung der Zu- und Abfahrt zum Parkhaus der Ems-Galerie:
Der Abstand zwischen Ein- und Ausfahrt des Parkhauses bis zum Kardinal-Galen-Ring bildet die notwendige Aufstellfläche für PKW’s um sich in den Kardinal-Galen-Ring als übergeordneter Zubringer zur Ems-Galerie einfädeln zu können. Eine Verkürzung der Aufstellfläche ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich, da hierdurch ein reibungsloser Abfluss nicht mehr gewährleistet werden kann.

Die architektonische Gestaltung des Ein- und Ausfahrtbereiches wurde jedoch – wie bereits oben dargestellt – u.a. im Gestaltungsbeirat abgestimmt, wodurch eine denkmalverträgliche Lösung erzielt wurde.

Gestaltung der Anschlusspunkte Baudenkmal Münsterstraße und 37 und Ems-Galerie
Wie bereits dargestellt, wurde bzw. wird die Detailplanung für die Ausgestaltung der Ems-Galerie im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten werden. Damit wird ausreichend Raum gegeben, neben den Abstimmungen im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens die Gestaltung abzustimmen.

Weitere Abstimmung der Ems-Galerie
Wie bereits dargelegt, sind die bisher erarbeiteten weiteren Planungen - insbesondere die Fassadengestaltung im Bereich Hohe Lucht und Münsterstraße – im Beirat vorgestellt und erörtert worden. Auch alle weiteren vertiefenden Planungsdetails werden entsprechend dem bisherigen Verfahren im Beirat vorgestellt um die angesprochene gute Kooperation auch weiter zu pflegen.

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

Stellungnahme vom 15. Juli 2011

Inhalt:

„Durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen.
Informativ möchte ich mitteilen, dass sich die Ems im Planbereich bis Mittelwasser im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindet.“

Abwägungsempfehlung:

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

2.6 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Naendorf 82, 48629 Metelen;
Stellungnahme vom 14. Juli 2011

Inhalt:

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

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

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass innerhalb des Änderungsbereiches bzw. in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen die notwendigen Trassen für die Versorgungsleitungen/Strom bereitgestellt werden. Eine Abstimmung über die notwendige Verlegung von Trassen ist bereits erfolgt. Für die Neuverlegung stehen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen in der Münsterstraße und der Emsstraße ausreichend Flächen zur Verfügung.

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

Inhalt:

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

Verkehrsplanung (Ansprechpartner Herr x):

1. *Für den geplanten freien Rechtseinbieger in den Kardinal-Galen-Ring ist die Planung an den aktuellen Ausbauzustand anzupassen. Am Kardinal-Galen-Ring wurden in diesem Bereich erstmalig getrennte Rad- und Gehwege, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt werden, angelegt. Die Hinterkante des Gehweges wurde hierdurch um ca. 2,00 m*

auf das Grundstück „Bote Veit" verschoben. Die im B-Plan eingetragene Straßenverkehrsfläche im Bereich des freien Rechtseinbiegers ist entsprechend zu verbreitern.

2. *Die Sicherung querender Radfahrer und Fußgänger im Bereich des freien Rechtseinbiegers durch einen „Zebrastreifen" ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Hier ist noch detailliert zu prüfen, ob Radfahrer und Fußgänger nicht besser durch eine gut geschaltete Lichtsignalanlage geschützt werden.*
3. *Um zu verdeutlichen, dass das Grundstück „Bote Veit" nicht von der Münsterstraße oder vom Kardinal-Galen-Ring verkehrlich erschlossen werden kann, ist hier ein Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen.*
4. *Die vorgesehenen „Arkaden" im Bereich der Emsstraße und des Kettelerufers sind als auskragende Platten herzustellen. Stützpfeiler im Bereich der Emsstraße und des Kettelerufers sind nicht zulässig.*
5. *Da die Straße Katthagen zukünftig als rückwärtige Erschließung der Häuser Münsterstraße Nr. 19 – 23 und Emsstraße Nr. 30 – 34 a dienen soll, ist eine entsprechende Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 6,00 m unbedingt erforderlich.*
6. *Im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sind alle Kosten der Änderungen und Anpassungen, die durch das Bauvorhaben bedingt sind, dem Investor zu übertragen.*

Entwässerung (Ansprechpartner: x):

1. Zum B-Plan, Punkt 4.5 'Ver- und Entsorgung'

Bestandssituation:
Durch das Planungsgebiet verläuft ein Mischwasserhauptsammler DN 1.500 der TBR. An diesem Hauptsammler sind zurzeit die Flächen des überplanten Bereiches angeschlossen.

Wahl des Entwässerungssystems:
Im B-Plan-Entwurf steht hierzu Folgendes: "Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über das städtische Kanalnetz im Mischsystem. Die durch die Inhalte dieser Bebauungsplanänderung projektierte neue Bebauung kann an dieses Netz angeschlossen werden."

Dies trifft wahrscheinlich nur für das anfallende Schmutzwasser zu; dieses kann direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Da das Gebiet komplett neu entwickelt wird, ist dieses (höchstwahrscheinlich) zukünftig im Trennverfahren zu entwässern. Nach § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Das Regenwasserwasser ist daher voraussichtlich der Ems zuzuführen (und nicht dem bestehenden Mischwasserkanal); evtl. sogar nur in gedrosselter Form, d. h.,

dass möglicherweise eine Rückhaltung erforderlich wird. Entsprechende wasserrechtliche Anträge nach LWG und WHG sind zu erstellen.

Der Investor hat bis dato noch keinen Entwurf für die Entwässerung des Komplexes erstellt. Es hat Vorgespräche gegeben, in denen das Thema 'Abwassertrennsystem' jedoch noch nicht angesprochen wurde. Die Entscheidung dazu ist vom Verhalten der Wasserbehörden (UWG = Kreis Steinfurt, OWG = Bez.-Reg. MS) abhängig.

Lage des Mischwassersammlers:
Der Investor hat lediglich den Wunsch geäußert, den Mischwassersammler in Teilbereichen neu verlegen zu wollen, z. T. auch unter dem neuen Gebäudekomplex; über die neue Lage existiert nur eine Handskizze mit der ungefähren gewünschten Trasse zwischen der Böschungsschulter der Ems und der vorhandenen Hochwasserschutzmauer.
Die jetzige oder neue Trasse des Hauptsammlers und die Lage etwaiger anderer Entwässerungseinrichtungen sind im Bebauungsplan auf jeden Fall per Leitungsrecht zu sichern. Aspekte der Unterhaltung des Mischwassersammlers etc. müssen zukünftig in die Entscheidungen einbezogen werden.

Entwässerung der angrenzenden Gebäude in der Münsterstraße:
Einige Gebäude der Münsterstraße entwässern Teilflächen ('nach hinten') zur (noch vorhandenen) Straße 'Katthagen'. Diese Vorflutrichtung muss bei der Entwässerungsplanung des Plangebietes berücksichtigt werden; ggf. sind für die Entwässerung der betroffenen Grundstücke ebenfalls Leitungsrechte einzutragen. Sollten die Gebäude teilweise Mischwasser 'nach hinten' entwässern und das neue Gebiet im Trennverfahren entwässert werden, so müsste die Grundstücksentwässerung der betroffenen Häuser an der Münsterstraße zulasten des Investors auch noch von Misch- auf Trennsystem umgestellt werden.

2. Zum B-Plan, Punkt 10 'Kosten der Planung'

Bitte berücksichtigen und hinzufügen: Die TBR als Eigentümer und Betreiber des Kanalnetzes trägt die Investitionskosten, die durch einen Ersatz der Betriebseinrichtungen "alt für neu" und betriebsbedingt (z. B. durch höhere Abwassermengen aus dem Einzugsgebiet des Hauptsammlers) zusätzlich erforderlich sind.

Aufwand, der ausschließlich durch die besondere Nutzung des Grundstücks verursacht wird und über den sonst üblichen betriebsbedingten Aufwand hinausgeht (z. B. höhere Wandstärken der Kanalisation aufgrund der Bebauung, ggf. Umstellung Misch- auf Trennsystem, Erschwernisse durch Bodendenkmäler), ist vom Investor zu finanzieren (jährlicher Betriebskostenzuschuss) und die durch die Nutzung verursachte zusätzliche Investition zu erstatten.

Der Investor erstattet den TBR die für aufzugebende oder zu erneuernde Betriebsteile vorliegenden Restbuchwerte. Stichtag für die Ermittlung des Restbuchwerte ist jeweils der 1. des Monats, in dem eine betriebliche Nutzung für die Abwasserbeseitigung nicht mehr möglich bzw. notwendig ist.

Die Nutzung der Entwässerungsanlagen ist der erwarteten Nutzungsdauer der Überbauung anzupassen.

Im Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rheine/TBR ist dieser Punkt gesondert zu betrachten.

3. Zum FNP, Punkt 4.3 'Ver- und Entsorgung'

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

Wie oben schon genannt, darf das auf dem Gebiet anfallende Regenwasser evtl. nicht dem bestehenden Mischwasserwasserkanal zugeführt werden, sondern muss gedrosselt vor Ort in die Ems abgeleitet werden. Zur Planungssicherheit muss das Entwässerungskonzept des Investors mit den Wasserbehörden abgestimmt werden.

Fazit:

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

Weitere Bedenken und Anregungen bestehen nicht".

Ergänzende Stellungnahme vom 20. Juni 2012/Verkehrsplanung

Inhalt:

„Meine Stellungnahme zur 13. Änderung B-Plan Nr. 10 h aus Sicht der Verkehrsplanung vom 21. Juli 2011 möchte ich ergänzen bzw. ändern:

Unter Nr. 5 wurde eine Verbreiterung der Verkehrsfläche des Katthagen auf 6,00 m gefordert. Dies ist nach neuen Informationen nicht mehr erforderlich.

Der noch verbleibende Teil des Katthagen wird nach neusten Erkenntnissen nur noch für die Zu- und Abfahrt der rückwärtigen Stellplatzanlage mit PKW genutzt. Eine Nutzung der Verkehrsfläche durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) ist nicht erforderlich. Ebenfalls ist ein Befahren dieses Stichweges durch die Müllabfuhr nicht vorgesehen.

Die Zufahrt zu dieser rückwärtigen Stellplatzanlage erfolgt über die Tiefe Straße, Mühlenstraße, Rosenstraße und Butterstraße. Da diese Stellplatzanlage nur geringe Verkehrsmengen erzeugt, reichen die vorhandenen Breiten aus. Um eine Wende für PKW am Ende des Katthagen zu ermöglichen, sollte hier eine Aufweitung von 10,0 x 8,0 m eingeplant werden."

Abwägungsempfehlung:

Verkehrsplanung:

Zu 1: Zwischenzeitlich ist die separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten einer weiteren Spur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden, die entsprechende Fläche wurde aus dem Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen. Die geforderte Anpassung an den in der Örtlichkeit vorhandenen Ausbau der Verkehrswege kann damit nicht im Rahmen dieses Änderungsverfahrens berücksichtigt werden.

Zu 2: Die o. g. neue Verkehrsführung ist zwischenzeitlich mit Straßen NRW als zuständiger Straßenbaulastbehörde abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzustellen, das die ursprünglich geplante separate Rechtsabbiegespur über das Grundstück „Bote Veit“ zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße aufgegeben worden ist. Mit dieser neuen Verkehrsführung entfällt der angesprochene neuralgische Punkt für Fußgänger und Radfahrer. Die Aufweitung der Münsterstraße und die Aufgabe der separaten Rechtsabbiegespur wurde in den Planentwurf übernommen.

Zu 3: Da die genannte Fläche nicht mehr im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h liegt, kann der Forderung nach einem Zu- und Abfahrtsverbot nicht gefolgt werden.

Zu 4: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als für den Bereich Kettelerufer ein entsprechender textlicher Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wurde. Bezüglich der Arkade im Bereich der Emsstraße ist zwischenzeitlich eine Einigung zwischen allen Beteiligten erfolgt mit dem Ergebnis, dass die betreffende Fläche unterhalb der Arkade dem Baugrundstück der Ems-Galerie zugeschlagen wird. Die betreffende Fläche wird jedoch mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rheine/Allgemeinheit belegt, sodass auch weiterhin eine öffentliche Nutzung der Fläche garantiert werden kann.

Zu 5 u. ergänzende Stellungnahme vom 20. Juni 2012:
Entsprechend der ergänzenden Stellungnahme vom 20. Juni 2012 wird die Straßenbreite im Katthagen entsprechend der vorhandenen Dimensionierung nicht verändert. Der Anregung bezüglich der Einrichtung einer Wendeanlage wird gefolgt, eine Fläche mit den vorgegebenen Maßen wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Für diese Fläche wird oberhalb des Erdgeschosses eine Überbaumöglichkeit eingeräumt.

Zu 6: Der Anregung wird gefolgt, im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages wurde die Kostenübernahme für Umbaumaßnahmen/Anpassungen von öffentlichen Flächen geregelt.

Entwässerung

<u>Wahl des Entwässerungssystems</u>
Zwischenzeitlich hat eine Abstimmung mit der TBR und den zuständigen Fachbehörden bezüglich der Entwässerung der Ems-Galerie stattgefunden. Als Ergebnis

ist festzustellen, dass das gesamte Bauvorhaben der Ems-Galerie an die vorhandenen Entwässerungsanlagen im Mischsystem angeschlossen werden kann. Der Anregung bezüglich der Entwässerung wird deshalb nicht gefolgt.

Lage des Mischwassersammlers
Bezüglich der Trasse des Mischwassersammlers hat die zwischenzeitlich geführte Diskussion zu dem Ergebnis geführt, dass eine Verlegung nicht mehr für zwingend erforderlich gehalten wird. Der vorhandene Sammler kann in der vorhandenen Trasse verbleiben und überbaut werden. Der Anregung wird insofern gefolgt, als für die Teile des Mischwassersammlers, die nicht innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen liegen sondern überbaut werden, ein entsprechendes Leitungsrecht in den Änderungsentwurf aufgenommen wird.

Entwässerung der angrenzenden Gebäude in der Münsterstraße
Die Anregung ist an den Investor weiter gegeben worden. Die Entwässerung der angrenzenden Grundstücke im Bereich Münsterstraße ist bei der weiteren Detailplanung berücksichtigt worden. Als Ergebnis – siehe Stellungnahme in der Offenlage – wird der vorhandene Kanal zwischen den Straßen „Im Coesfeld“ und „Katthagen“ durch ein Leitungsrecht gesichert.

Kosten der Planung
Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht das Ergebnis einer projektbezogenen Drittanforderung darstellt, sondern dem städtebaulichen Ziel der Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ dient. (vgl. Begründung zur Änderung, Kapitel 1, Anlass und Ziele der Planung). Die Stadt Rheine ist deshalb der Auffassung, dass eine Folgepflicht besteht und die Kosten für die Verlegung von Leitungen nicht vom Investor zu übernehmen sind. Bezüglich der besonderen Regelungen für die Überbauung wird festgestellt, dass hier entsprechende Inhalte in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden sind.

Fazit
Die genannten Sachverhalte wurden durch den städtebaulichen Vertrag geregelt, sofern notwendig bzw. möglich, auch in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

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

Inhalt:

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Westfalenbus GmbH keine Anregungen vorgetragen werden. Sobald die Überlegungen zur Anlage von neuen

Bushaltestellen im Bereich der Ems-Galerie konkreter werden, wird die Westfalenbus GmbH von der Stadt Rheine informiert.

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

Inhalt:

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

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

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

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

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Stellungnahme vom 10. August 2011

Inhalt:

„Im Zuge der Neustrukturierung soll im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ein Einkaufszentrum mit 14.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Der zu erwartende zu- und abfließende Verkehr wurde in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt über die nördliche Münsterstraße zum Kardinal-Galen-Ring.

Gegen das hier vorgestellte Erschließungskonzept bestehen seitens der Regionalniederlassung Münsterland Bedenken.

"Dreiecksinseln in Verbindung mit Rechtsabbiegefahrbahnen oder Rechtsabbiegestreifen ohne Signalisierung sind aus Gründen der problematischen Führung von Fußgängern und Radfahrern gem. der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) nur in Ausnahmefällen anzuwenden."

Ich bitte daher, eine Alternative ohne den Bau einer Dreiecksinsel aufzuzeigen. Wie aus der Knotenstrombelastung-Prognose hervorgeht, werden in der Spitzenstunde für den Geradeausverkehr aus der Münsterstraße/Hohe Lucht 43 Kfz berechnet. Das bedeutet pro Signalisierungsumlauf ca. 1 Kfz.
Inwieweit eine gemeinsame Geradeaus- und Rechtseinbiegespur ausreichend leistungsfähig ist, bitte ich noch zu untersuchen.

Ich schlage deshalb vor, in einem gemeinsamen Gespräch mit der Stadt Rheine, dem Planungsbüro und dem Landesbetrieb Straßenbau das o. g. Erschließungskonzept hier im Hause zu erörtern. Unter anderem soll auch die Simulation des Verkehrsablaufes dem Landesbetrieb vorgestellt werden.

Vor diesem Hintergrund ist mir zurzeit eine abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan nicht möglich."

Abwägungsempfehlung:

Den vorgetragenen Bedenken wurde entsprochen. Es erfolgte eine Umplanung des Knotenpunktes: der ursprünglich vorgesehene separate Linksabbieger auf den Kardinal-Galen-Ring wurde zugunsten einer weiteren Fahrspur innerhalb des Straßenraumes der Münsterstraße aufgegeben. Dieses überarbeitete Konzept ist – entsprechend dem Vorschlag des Landesbetriebes Straßenbau NRW – zwi-

schenzeitlich mit allen genannten Beteiligten abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Umplanung mit trägt.

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

Stellungnahme vom 17. August 2011

Inhalt:

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Stellungnahme vom 17. August 2011

Inhalt:

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

Abwägungsempfehlung:

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

2.13 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen

Stellungnahme vom 23. August 2011

Inhalt:

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

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

Im Rahmen der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse wurde nachgewiesen, dass infolge der Vorhabenrealisierung in Rheine keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Salzbergen zu erwarten sind (S. 82ff). So ist von einem Fortbestand der wichtigsten Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde auszugehen. Außerhalb des Zentrums bewegen sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in einem nicht nachweisbaren Bereich.
In diesem Zusammenhang wurde auch dargelegt, dass die Gemeinde Salzbergen in den am stärksten betroffenen Branchen aktuell jeweils über ein – auch in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion – sehr umfangreiches Angebot mit hohen bis sehr hohen Zentralitäten verfügt, die durch die Vorhabenrealisierung nur geringfügig sinken und nach wie vor auf einem überdurchschnittlichen Niveau verbleiben würden.

Der angesprochene Versorgungsbereich entlang der Salzbergener Straße liegt außerhalb des Bereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h der Stadt Rheine. Generell gelten für diesen Bereich aber die Aussagen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Rheine. Im EHZK ist der Bereich „Aldi“ als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit ist für die übrigen gewerblichen Flächen entlang der Salzbergener Straße die Zulässigkeit von Handelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rheiner Sortimentsliste“ weitgehend ausgeschlossen. Lediglich für vorhandene Ladenlokale bestehen hier – unter bestimmten Voraussetzungen - Ausnahmemöglichkeiten. Insgesamt wird jedoch über das Zentrenkonzept eine weitere Entwicklung des angesprochenen Bereichs entlang der Salzbergener Straße mit weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

2.14 Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle

Stellungnahme vom 26. August 2011

Inhalt:

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

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

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorentwurf unter Zurückstellung von Bedenken zugestimmt wird.

2.15 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten

Stellungnahme vom 15. September 2011

Inhalt:

„Ich nehme Bezug auf Ihr o. g. Schreiben und die E-Mails vom 05. 08. 2011 von Herrn Aumann sowie vom 08. 09. 2011 von Herrn Wodniok, beide Stadt Rheine,

mit denen der Stadt Emsdetten Fristverlängerungen, zuletzt bis zum 19. 09. 2011 gewährt wurden.

Im Zuge der Beteiligung fanden mehrere Abstimmungsgespräche zwischen Vertretern der Stadt Rheine und der Stadt Emsdetten statt. In diesen Gesprächen wurde seitens der Stadt Emsdetten die „Raumordnerische und Städtebauliche Wirkungsanalyse" von J & K aus Juni 2011 zur Ems-Galerie in Teilen, insbesondere hinsichtlich der Transparenz und Nachvollziehbarkeit der erhobenen Daten, bezogen auf Emsdetten, hinterfragt. Daraufhin wurde eine ergänzende Stellungnahme von Junker & Kruse (J & K vom 02. 09. 2011) angefertigt, die zuletzt aufgrund der Besprechung am 15. 09. 2011 geändert wurde.

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

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

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

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

2. *Die für Emsdetten wichtigen Leitsortimente*
   - *Bekleidung / Textilien*

- *Schuhe /Lederwaren*
- *Sport / Freizeit*

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

Bei einer Kumulation von drei Branchen mit einer Umsatzumverteilung von knapp unter 10 % erwartet die Stadt Emsdetten größere Auswirkungen im Einzelhandel der Stadt Emsdetten. Sie befürchtet zwar keine Verluste, zumindest aber eine Störung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum" Emsdettens.

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

3. *Die Stadt Emsdetten weist darauf hin, dass die im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 zu Grunde gelegten Umsatzzahlen und Zentralitätskennziffern für eigene Überlegungen weiterhin maßgeblich sein werden.*

4. *Wegen aktuell sinkender Umsatzzahlen und stark nachlassender Kaufkraftbindung in den letzten Jahren gibt es in Emsdetten Überlegungen zur Stärkung des Hauptzentrums, die über den Bestand hinaus gehen. Da die Überlegungen noch nicht näher differenzierbar sind und sich noch eher im spekulativen Bereich befinden, können zurzeit keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.*

5. *Ergänzend möchte die Stadt Emsdetten darauf hinweisen, dass im Herzen des Hauptgeschäftsbereiches von Rheine die Karstadt- / Hertie-Immobilie mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche (VK) brach liegt. Die VK dieser Immobilie ist in der Wirkungsanalyse von J & K nicht berücksichtigt. Lediglich in der schematischen Darstellung der Karte 14 wird als eine flankierende Maßnahme „die Stärkung des Rathauszentrums mit ehemaligem Hertie-Standort" erwähnt. Die Lage im Hauptgeschäftszentrum und das Planungsrecht lassen es zu, dass diese Immobile ohne Beteiligung der eigenen Kaufmannschaft und der Nachbargemeinden aktiviert werden kann. Die geplanten Entwicklungen sollten in einer worst-case-Betrachtung untersucht werden.*

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu1: Zur Vergleichbarkeit mit dem vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellten Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten ist vorauszuschicken, dass die diesem Konzept zugrunde liegenden Erhebungen und Berechnungen Ende des Jahres 2008 vorgenommen wurden, während die aktuelle Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse den Stand März / April 2011 aufweist. Abweichungen können somit auch auf den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen beruhen.
Auch das Büro Junker und Kruse hat bereits in der Vergangenheit Erhebungen und Bewertungen der Einzelhandelssituation in der Innenstadt Emsdetten durchgeführt, so u. a. in den Jahren 2005/06 sowie zu Beginn des Jahres 2010, und ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich mit den lokalen Entwicklungen vertraut. Nach dem Kenntnisstand des Büros Junker und Kruse haben sich seit dem Jahr 2008, aus dem Erhebung des Büros Dr. Jansen datiert, verschiedene Veränderungen in der Emsdettener Innenstadt ergeben, so u. a. eine Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann sowie die Aufgabe des Real-Marktes und Nachnutzung der Immobilie durch den Betreiber Kaufland. Letzterer weist nach entsprechenden Veröffentlichungen der GfK eine durchschnittlich 20 % höhere Flächenproduktivität als der Betreiber Real auf, weshalb infolge des Betreiberwechsels ein Unsatzzuwachs anzunehmen ist.
Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dem Einzelhandelskonzept und der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegenden Umsatzzahlen jeweils um Schätzungen auf Basis der erhobenen Verkaufsflächen durch die jeweiligen Gutachter handelt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten weist für die Innenstadt jedoch keine branchenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze aus, weshalb ein Abgleich der Zahlen von Junker und Kruse mit den im Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Jansen angesetzten, branchenspezifischen Flächenproduktivitäten der Innenstadt nicht möglich war bzw. ist.
Insgesamt wurden die Flächenproduktivitäten im Bestand seitens des Büros Junker und Kruse entsprechend dem geforderten Worst-Case-Ansatz jedoch eher gering angesetzt – auch und insbesondere in Relation zum Vorhaben in Rheine. Es handelt sich somit nach Einschätzung von Junker und Kruse um angemessene und durchaus nicht zu hoch angesetzte Werte für die Innenstadt Emsdetten. Beispielsweise in der Branche Bekleidung / Wäsche wurde seitens Junker und Kruse für die Innenstadt Emsdetten eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von (im Mittel) nur 2.700 €/m² angenommen, für das Vorhaben in Rheine hingegen eine von 3.300 €/m².
Zusätzlich wurde in einer ergänzenden Stellungnahme (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) exemplarisch für die Branche Sport und Freizeit dargelegt, dass auch eine weitere Reduzierung der branchenspezifischen Flächenproduktivitäten in Emsdetten nicht zu einem grundlegend abweichenden Ergebnis der Auswirkungsanalyse führen würde.

Zu 2: Das Büro Junker und Kruse hat im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse eine Auseinandersetzung mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen vorgenommen. Dabei wurde dargelegt, dass infolge der Vorhabenrealisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Emsdetten zu erwarten sind (S. 71 ff). Bei Umsatzumverteilungen von maximal 7% in der Innenstadtleitbranche Bekleidung sind Aufgaben der Modehäuser Roters und Wissing als funktionsfähige Magnetbetriebe, die gut integriert im Kernbereich des Zentrums liegen, nicht zu erwarten. Die sonstigen Magnetbetriebe, Kaufland und K + K, sind nur marginal von den Vorhabenauswirkungen betroffen und werden ebenfalls nicht in ihrem Forbestand gefährdet. In den Branchen Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit verteilen sich die Umsatzumverteilungen von maximal 8% jeweils auf mehrere Anbieter dieser Branchen im Haupt- und Nebensortiment, so dass selbst durch die mögliche Einschränkung die Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Emsdetten resultieren würde (vgl. Wirkungsanalyse, S. 74). Eine exakte Prognose darüber, welche Anbieter im einzelnen am stärksten von den Auswirkungen betroffen sein werden, ist hingegen nur bedingt leistbar, da diese u. a. von betriebsinternen Faktoren sowie auch der konkreten Anbieterstruktur des Vorhabens Ems-Galerie abhängen wird.
Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, das die von der Stadt Emsdetten genannten Umsatzumverteilungen von „8-9%“ nicht der Wirkungsanalyse entstammen, sondern einer ergänzend vorgenommenen Berechnung des Büros Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) auf Basis der von der Stadt Emsdetten in Eigenregie erhobenen Verkaufsflächen der Innenstadt. Diese ergänzenden Berechnungen und Bewertungen erfolgten abseits einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Diskrepanzen der Verkaufsflächenzahlen.
Aus Sicht des Büros Junker und Kruse ist in diesem Zusammenhang daher explizit zu betonen, dass es sich hierbei um Alternativberechnungen, nicht um Neuberechnungen handelt.
Diese Alternativberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass der in einigen Branchen zu verzeichnende Anstieg der Umsatzumverteilungen bei Verwendung der Zahlen der Stadt Emsdetten gegenüber der im Rahmen der Wirkungsanalyse errechneten Zahlen so gering ausfällt, dass sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auch auf die modifizierten Berechnungsergebnisse übertragen lassen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die untersuchte Planung der Ems-Galerie stellt ein eigenständiges Vorhaben dar, welches vom Büro Junker und Kruse auf seine möglichen Auswirkungen untersucht wurde. Die ehemalige Hertie-Immobilie wird von Junker und Kruse im Rahmen der Auswirkungsanalyse ebenfalls thematisiert.

Da jedoch keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorlagen bzw. vorliegen, konnte eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Mit der Wiederaufnahme eines traditionellen Warenhauses kann nicht mehr gerechnet werden, da diese Betriebsform sich für Mittelstädte wie Rheine weitgehend überholt hat. Die Wiedervermietung der VK im Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich. Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.

Im Rahmen der Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ hat sich die Stadt Emsdetten erneut geäußert. Zur Vervollständigung der Abwägung zur anstehenden Bebauungsplanänderung werden diese Stellungnahme und die Abwägung nachfolgend aufgezeigt.

Inhalt:

die Stadt Emsdetten hat mit Schreiben vom 15.09.2011 Anregungen und Hinweise zu dem o.g. Planverfahren abgegeben. Diese haben weiterhin Gültigkeit. Sie wurden zur vorliegenden Offenlagefassung der Flächennutzungsplanänderung in die Abwägung aufgenommen.

In der ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse (Junker und Kruse, Sept. 2011) und dem vorliegenden Abwägungsvorschlag der Stadt Rheine sind aus Sicht der Stadt Emsdetten allerdings noch Aspekte unberücksichtigt geblieben, die hiermit vorgetragen werden:

- *Die branchenspezifischen Umsatzzahlen der Wirkungsanalyse (Junker und Kruse 2011) sowie der ergänzenden Stellungnahme für das Hauptgeschäftszentrum Emsdettens sind aus Sicht der Stadt Emsdetten nach wie vor zu hoch angesetzt. Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten hat im Jahr 2009 einen Gesamtumsatz von ca. 78 Mio. € für das Hauptgeschäftszentrum berechnet. Die Wirkungsanalyse sowie die ergänzende Stellungnahme setzten für das Hauptgeschäftszentrum einen Gesamtumsatz von ca. 88,5 Mio. € bzw. 90,7 Mio. € nach Annahme der aktualisierten Verkaufsflächen. Seit 2009 gab es keine Neuansiedlungen, welche einen Umsatzzuwachs von ca. 10 Mio. € rechtfertigen könnten. Den in der Abwägungsempfehlung aufgeführten bedeutenden Neuansiedlungen (Kaufland anstelle real, Rossmann) stehen gleichermaßen Geschäftsaufgaben (z.B. Lanvers, Elektro Döring, usw.) gegenüber.*
- *Eine solche Dynamik lässt sich auch flächenmäßig nicht belegen. Schon das „Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Emsdetten" von Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 setzt für das Hauptgeschäftszentrum in den Bereichen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Sport- und Campingartikel Verkaufsflächen von 7.600 m², 600 m² bzw. 800 m² an.*

Diese Verkaufsflächen wurden durch das Einzelhandels – und Zentrenkonzept im Jahr 2009 durch das Gutachterbüro Dr. Jansen weitergehend bestätigt. Die durch die Stadt Emsdetten im Sommer 2011 erhobenen Daten basieren auf der Begutachtung durch Dr. Jansen aus dem Jahr 2009. So konnte anhand einer fortschreibbaren Datei eine Analyse des Hauptgeschäftszentrums im Zuge der Stellungnahme zu den Einzelhandelsvorhaben in Rheine vorgenommen werden. Geschäftsbetriebe, welche neuangesiedelt werden konnten, wurden nach der Verkaufsflächenaufteilung in die jeweiligen Sortimente (nach Umwandlung in die Kategorisierung von Junker und Kruse zur Vergleichbarkeit der Daten) befragt oder anhand Bauaktenrecherche kombiniert durch Bemessung der Läden analysiert. Somit ist eine Transparenz der Daten gewährleistet. Diese Analyse bestätigt die Annahme, dass eine derart gravierende Veränderung der Verkaufsflächenaufteilung (z.B. 9.113 m² Verkaufsfläche des Sortiments „Bekleidung/Textilien" nach Junker & Kruse 2011 im Gegensatz zu 7.320 m² nach Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes im Juli 2011, Stadt Emsdetten) - und den daraus resultierenden Umsatzzahlen nicht nachvollziehbar sind.

- *In der ergänzenden Stellungnahme zur Wirkungsanalyse (Junker und Kruse, September 2011) wurde die Veränderung der Umsatzumverteilungen nach den überarbeiteten Flächenansätzen bereits berechnet. Die Ergebnisse liegen – wie im Abwägungsvorschlag erwähnt – nur jeweils rund 1% über der Ausgangsberechnung. Alleine das Unterschreiten einer Schwelle von 10% Umsatzumverteilung bescheinigt aber noch nicht im Umkehrschluss die allgemeine städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens bezogen auf die Nachbarkommunen (vgl. Wirkungsanalyse Junker und Kurse, Kap. 2.2). Es sind die individuellen, lokalen Gegebenheiten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Emsdetten und die wirtschaftliche Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter zu berücksichtigen. Der feststellbare Trend, dass in den vergangenen drei bis vier Jahren der Verkaufsflächenanteil im Hauptversorgungszentrum im Bereich des mittel- bis langfristigen Bedarfes abgenommen hat, gleichzeitig aber im Bereich des kurzfristigen Bedarfes Zuwächse zu verzeichnen sind (bei insgesamt in etwa gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche), sollte dabei bezogen auf die Bewertung der Umsatzumverteilungen für das Mittelzentrum Emsdetten in der Abwägung berücksichtigt werden. Zudem weisen die Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) für Emsdetten in den letzten Jahren, insbesondere bezogen auf Zentralitätskennziffer, ebenfalls kontinuierlich einen eher negativen Trend auf.*

*Die Stadt Emsdetten bringt insgesamt **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes vor, sofern die beiden o.g. Punkte ergänzend in die Abwägung gestellt werden."*

Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Emsdetten spricht in ihrer Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Diskrepanzen bezüglich der vom Büro Junker und Kruse aktuell ermittelten Verkaufsflächen- und Umsatzangaben zu den vom Büro Dr. Jansen für das Einzelhandelskonzept der Stadt (2009) ermittelten Zahlen an. Dabei fällt auf,

dass die Verkaufsflächenangaben bei weitestgehend identischer Summe relevante brachenspezifische Abweichungen aufweisen, von denen die absolut mit Abstand größte auf die von der Stadt Emsdetten als Beispiel angeführte Branche Bekleidung entfällt. Die Stadt Emsdetten thematisiert darüber hinaus, dass im Ergebnis der bisherigen Abstimmung zwischen den Städten Emsdetten und Rheine eine ergänzende Stellungnahme des Büros Junker und Kruse angefertigt wurde, die die Ergebnisse einer Alternativberechnung der Auswirkungen auf Basis von Emsdettener Verkaufsflächenzahlen abbildet. Vor dem Hintergrund der nicht relevant abweichenden Berechnungsergebnisse wurde in Abstimmung mit der Stadt Emsdetten darauf verzichtet, die Abweichungen in den Verkaufsflächenzahlen im Detail zu untersuchen und im Hinblick auf mögliche Ursachen (u. a. zeitliche Veränderungen, abweichende Erhebungsmethodiken) zu spezifizieren. Aus diesem Grund kann an dieser Stelle seitens des Büros Junker und Kruse auch keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den angesprochenen Diskrepanzen der branchenspezifischen Verkaufsflächen zu den Zahlen des Büros Dr. Jansen erfolgen. In Bezug auf die ebenfalls zitierten Zahlen aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2004 von Junker und Kruse ist jedoch ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Vergleichbarkeit aus Sicht des Büros Junker und Kruse erheblich eingeschränkt ist; dies nicht nur, weil diese Zahlen fast zehn Jahre alt sind (Erhebungszeitpunkt 2002), sondern vor allem auch, weil sich die Angaben für das Hauptgeschäftszentrum nach Junker und Kruse 2002 auf einen deutlich abweichenden, kleineren Bereich beziehen als die aktuellen Analysen von Dr. Jansen und Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse 2004, S. 29).

Darüber hinaus thematisiert die Stadt Emsdetten die Umsatzzahlen. Hier ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse erneut zu betonen, dass die zur Umsatzermittlung in Emsdetten durch das Büro Junker und Kruse angesetzten Flächenproduktivitäten bereits unterdurchschnittlich ausfallen – auch und insbesondere in Relation zu den erzielbaren Werten des Vorhabens in Rheine – und somit dem geforderten Worst-Case-Ansatz entsprechen. Auch gegenüber den im Einzelhandelsentwicklungskonzept des Büros Junker und Kruse aus dem Jahr 2004 angesetzten Zahlen wurde für die Stadt Emsdetten in vielen Branchen ein Rückgang der Flächenproduktivitäten angenommen. Beispielsweise in der Branche Bekleidung wurde bei einer weitestgehend identischen Gesamtverkaufsfläche (9.800 m² im Jahr 2002, 9.400 m² im Jahr 2011) von Junker und Kruse im Jahr 2011 ein um 16 % geringeres Umsatzvolumen angesetzt (25,4 Mio. Euro statt 30,4 Mio. Euro). Dies entspricht einem Rückgang der durchschnittlichen Flächenproduktivität um 13 %.
Im Rahmen einer regionalen Verträglichkeitsanalyse ist zudem stets eine regionale Plausibilisierung der einzelkommunalen Flächenproduktivitäten notwendig, wobei das in Emsdetten von Junker und Kruse angesetzte Niveau ebenfalls bereits regional unterschiedlich ausfällt. Die Tatsache, dass die von Junker und Kruse errechneten Umsatzzahlen für das Hauptgeschäftszentrum in der Summe nach wie vor unter der für das Einzelhandelskonzept 2009 errechneten Zahl liegen, schränkt die Plausibilität des Gutachtens aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht ein, zumal zwischenzeitlich verschiedene Umstrukturierungen und Veränderungen im Bestand stattgefunden haben. Auch die von der Stadt Emsdetten in ihrer Stellungnahme angeführte Entwicklung, dass sich in den vergangenen drei bis vier Jahren bei vergleichbarer Gesamtverkaufsfläche die Verkaufsflächenanteile im Hauptgeschäftszentrum zu Gunsten des kurzfristigen Bedarfes verschoben hätten, könnte hierbei einen Erklärungsansatz darstellen, da in den

Branchen der kurzfristigen Bedarfsstufe durchschnittlich deutlich höhere Flächenproduktivitäten erzielt werden als im mittel- und langfristigen Bedarf.

Das Büro Junker und Kruse hat sich in seiner Auswirkungsanalyse vertiefend mit einem möglichen Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauliche Auswirkungen befasst und dieses verneint. In Anbetracht der stabilen Gesamtverkaufsfläche des Hauptgeschäftszentrums Emsdetten, der erfreulichen Konstanz der wichtigsten Magnetbetriebe – auch im mittelfristigen Bedarfsbereich – und der in den vergangenen Jahren erfolgten städtebaulichen Aufwertungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten ist ein negativer Entwicklungstrend insgesamt aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht ablesbar. Trotz der nach Aussage der Stadt Emsdetten stattfindenden Verschiebungen zum kurzfristigen Bedarfsbereich stellt sich der mittelfristige Bedarfsbereich mit den wichtigen Innenstadtleitbranchen Bekleidung / Schuhe / Sport in Emsdetten nach Einschätzung von Junker und Kruse nach wir vor sehr stark dar (auch erkennbar in nach wie vor vergleichsweise hohen Zentralitäten).

2.16 Stadt Steinfurt, Postfach 2480, 48553 Steinfurt

Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Inhalt:

„Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu dem o. g. Bauleitplanverfahren. Zu den Planungen zur sog. "Ems-Galerie" nimmt die Stadt Steinfurt wie folgt Stellung:

Zur geplanten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine trägt die Stadt Steinfurt keine Bedenken oder Anregungen vor.

Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sind ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen. Jedoch sollen hier 2 Anregungen erfolgen.

1. *Zunächst soll auf Kapitel 6.1 der Begründung ("Art der baulichen Nutzung") Bezug genommen werden. Dort werden in den letzten beiden Absätzen die festgesetzten Kerngebiete des Änderungsbereiches beschrieben. Zwar wird dort gesagt, dass diese nicht in das Konzept der geplanten "Ems-Galerie" einbezogen werden; es wird aber nicht deutlich, inwieweit die dafür erforderliche bauliche Trennung zwischen Kern- und Sondergebieten erfolgt. Planungsrechtlich scheint hier eine bauliche An- bzw. Verbindung nicht ausgeschlossen. Vor allem die Lage des geplanten Gehrechts 2 lässt darauf schließen, dass auch Teile des Kerngebietes in die Nutzungen des Sondergebietes einbezogen werden könnten oder ein Anschluss an eine Arkade o. Ä. hergestellt werden kann. Das Sondergebiet nördlich des Gehrechts 2 weist lediglich eine Bautiefe von 6 – 7 m auf, was dort eine Einrichtung von Geschäften und Ladenlokalen ohne Einbeziehung des Kerngebietes problematisch erscheinen lässt.*

Insofern wären im Kapitel 6.1 ergänzende Ausführungen wünschenswert oder gar die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, wonach die Sondergebiete und Kerngebiete im Änderungsbereich baulich voneinander zu trennen sind. Ansonsten könnte aus Sicht der Stadt Steinfurt ggf. eine erneute absatzwirtschaftliche Betrachtung unter Einbeziehung der Kerngebietsflächen erforderlich werden, da ohne klare Trennung auch die Flächen des Kerngebietes der geplanten "Ems-Galerie" zuzuschlagen wären.

2. *Auch zum absatzwirtschaftlichen Gutachten selbst ist eine Anregung vorzutragen. Entscheidend für die möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsvorhaben ist die Einstellung der Parameter wie Einzugsbereich, Umsetzherkunft und Flächenproduktivitäten. Dabei sind die Angaben zum Einzugsbereich und zur Umsatzherkunft des geplanten Vorhabens (vornehmlich 85 % aus dem Haupteinzugsgebiet, vgl. S. 26 und 56 im Gutachten) aus Sicht der Stadt Steinfurt plausibel. Dies gilt auch weitgehend für die angegebenen Flächenproduktivitäten der geplanten Sortimente/Branchen der "Ems-Galerie" (vgl. S 23 im Gutachten). Hier ist festzustellen, dass das Büro Junker & Kruse, Dortmund, für die verschiedenen Branchen im Sinne eine worst-case-Betrachtung bei den maximalen Flächenproduktivitäten tatsächlich recht hohe Werte ansetzt. Nur bei der mit 6.000/5.800 m² Verkaufsfläche größten Warengruppe "Bekleidung/Textilien" wird ein Wert von 3.300,00 €/m² angegeben.*
   Dies scheint aus Sicht der Stadt Steinfurt eine relativ niedrige Angaben. So wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Steinfurt aus August 2009 bei der Warengruppe "Bekleidung/Wäsche" mit einer Flächenproduktivität von 3.800,00 bis zu 4.200,00 €/m² gerechnet. Das (ursprüngliche) Gutachten stammt aus 2006, und die Zahlen wurden im Rahmen einer Aktualisierung in 2010 bestätigt. Bei den Planungen in Ochtrup ging es ebenfalls um die Schaffung eines höherwertigen bis exklusiven Angebotes, wie es nunmehr auch in Rheine vorgesehen ist.
   Der Stadt Steinfurt ist sehr wohl bewusst, dass sich die Märkte, die Kaufkraftpotenziale und damit auch die Flächenproduktivitäten/Margen ändern, jedoch sollte der Wert von 3.300,00 €/m² in der Branche "Bekleidung/Textilien" noch einmal beim Gutachter hinterfragt werden. Legt man z. B. die Steinfurter Zahlen zugrunde, könnte sich in der worst-case-Betrachtung (vgl. auch S. 55/56 im Gutachten) ein Maximalumsatz von über 23 Mio. € in der Branche Bekleidung für das geplante Vorhaben statt der bisher angesetzten 19,8/19 Mo. € ergeben.

Weitere Anregungen werden seitens der Stadt Steinfurt nicht vorgetragen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad gemäß § 2 (4) BauGB werden keine Anforderungen gestellt; umweltbezogene Informationen liegen nicht vor."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Steinfurt zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen vorträgt und zum Vorentwurf für die 13. Änderung des Bebauungsplanes zwei Anregungen vorbringt.

Zu 1: Der Anregung bezüglich einer räumlichen Trennung wird in der Weise gefolgt, als ein entsprechender Hinweis in den Änderungsentwurf aufgenommen wird: Die über die Gehrechte 1 und 2 erschlossenen Einzelhandelsnutzungen müssen räumlich innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ liegen.

Zu 2: Die Flächenproduktivitäten des Vorhabens wurden auf Basis der Analysen der lokalen Angebots- und Nachfragesituation geschätzt (vgl. Kap. 4 und 5 der Wirkungsanalyse). Diese Analysen verdeutlichen eine bereits relativ ausgeprägte Wettbewerbssituation in der Branche Bekleidung in Rheine und Umland, was sich auch in eher geringen Flächenproduktivitäten des Bestandes in dieser Branche von durchschnittlich ca. 2.800 Euro / m² widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund stellt die für das Vorhaben in dieser Branche angesetzte Flächenproduktivität von 3.300 Euro /m² nach Einschätzung des Büros Junker und Kruse einen lokal angemessen Worst-Case-Wert dar.
Bezüglich der von der Stadt Steinfurt herangezogenen Vergleichswerte ist ergänzend anzumerken:
Die dem Einzelhandelskonzept Steinfurt (Junker und Kruse, 2009, S. 9) entnommene Flächenproduktivität von 3.400 bis 4.000 Euro / m² stellt einen stärker pauschalen und ebenfalls bewusst hoch angesetzten Wert dar, der im Einzelhandelskonzept für eine exemplarische Ermittlung der Maximalgrößen einzelner Betriebe gemäß dem landesplanerischen Kongruenzgebot herangezogen wurde. Er gibt nicht die in der Stadt Steinfurt tatsächlich aktuell erzielte Flächenproduktivität in dieser Branche wieder.
Factory Outlet Center als spezieller Betriebstyp erzielen typischerweise besonders hohe Flächenproduktivitäten, die deutlich über denen des Facheinzelhandels liegen. Diesem Sachverhalt wurde seitens des Büros Junker und Kruse in der von der Stadt Steinfurt zitierten Verträglichkeitsanalyse (Junker und Kruse 2006 und 2010) Rechnung getragen. Eine Anwendbarkeit auf das Vorhaben in Rheine ist nicht gegeben

2.17 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine

Stellungnahme vom 14. Juli 2011

Inhalt:

„Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h bitten wir Sie folgenden Änderungen und Bedenken zu berücksichtigen.
Im Änderungsbereich befinden sich relevante Versorgungsleitungen, deren Bestand und Betrieb während der Baumaßnahme sichergestellt und geschützt werden muss.
Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist für das Plangebiet bereits in der 11. Änderung des Bebauungsplanes ein Standort zur Errichtung einer Trafostation planungsrechtlich gesichert worden. Bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Standort überplant und nicht mehr ausgewiesen. Wir bitten Sie diesen Standort wieder auszuweisen. Alternativ besteht die Möglichkeit einen anderen

Standort zur Errichtung einer Trafostation in Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine auszuweisen.
Die Kosten zur Verlegung der Versorgungsleitungen sind vom Investor zu tragen. Hierzu sollten dementsprechende Verträge geschlossen werden (siehe Punkt 10 Kosten der Planung).
Hinweis:
Alternativ sollte die städtebaulich bedingte Neutrassierung der Versorgungsleitungen vor Beginn der eigentlichen Baumarbeiten durchgeführt werden. Für die Realisierung der bereits geplanten neuen Trassenführung entlang der Ems sind u.a. auch verschiedene wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Der erforderliche Zeitbedarf für Planung, Genehmigung und Bau der Versorgungsleitungen ist im Gesamtzeitplan zu berücksichtigen."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Trafostation nur zur Versorgung des Einkaufszentrums benötigt wird. Es ist deshalb sinnvoll, den genauen Standort zwischen dem Investor und der Energie- und Wasserversorgung direkt abzustimmen, als durch eine Vorgabe im Bebauungsplan festzusetzen.
Bezüglich der Kostenaufteilung für die Verlegung der Versorgungsleitungen ist zwischenzeitlich eine Regelung zwischen allen Beteiligten erfolgt, auch neue Trassen für die Leitungen sind zwischenzeitlich gefunden und der zeitliche Ablauf ist geregelt worden.

2.18 sonstige Stellungnahmen

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

Kreis Steinfurt, Steinfurt
IHK Nord Westfalen, Münster
Amprion GmbH, Dortmund (220- und 380-kV-Netz-Betreiber)
Thyssengas GmbH, Dortmund
Handwerkskammer Münster, Münster
Bischöfliches Generalvikariat, Münster
Zentralrendantur Rheine, Rheine
Feuerwehr Rheine
Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen
Regionalverkehr Münsterland, Ibbenbüren
Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, Rheine
Unitymedia NRW, Bochum
Bauamt der Evangelischen Kirchen von Westfalen, Bielefeld
Stadt Bad Bentheim
Gemeinde Emsbüren
Samtgemeinde Freren
Stadt Greven
Stadt Hörstel
Gemeinde Hopsten
Stadt Ibbenbüren

Stadt Lingen
Gemeinde Lünne
Gemeinde Metelen
Gemeinde Mettingen
Gemeinde Neuenkirchen
Gemeinde Nordwalde
Stadt Ochtrup
Gemeinde Ohne
Gemeinde Recke
Gemeinde Saerbeck
Gemeinde Schapen
Samtgemeinde Schüttorf
Gemeinde Suddendorf
Gemeinde Wettringen

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

II. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail vom 03.08.2012 08:23 Uhr

Inhalt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bitte um Veröffentlichung des unten angeführten Leserbriefes.

Danke.

Mit freundlichen Grüßen

XXX
Hier:
Ems-Galerie
Berichterstattung der Münsterländischen Volkszeitung vom 01. August 2012

Wir haben es geschafft und Kommentar Gemeinwohl vor Eigeninteresse gestellt.
und
Leserbrief von Herrn Dr. XXX, Fliederweg X, Rheine

Kurzfristiges Profitdenken und stadtplanerische Ignoranz
Sehr geehrter Herr Dr. XXX auch meine Euphorie zur projektierten Ems-Galerie und avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt hält sich in Grenzen.

Ich persönlich halte die 13. Änderung für nicht zulässig und rechtswidrig. Die vorliegenden Gutachten attestieren Verwaltung und Politik massive Verwerfungen für die gewachsenen innerstädtischen Strukturen und Umverteilungen für den Einzelhandel von 43 Millionen Euro in der Stadt Rheine. Das sind zwei Drittel der betriebswirtschaftlich erforderlichen Umsätze der projektierten Ems-Galerie, wobei das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport mit über 8.400 qm 2 Verkaufsfläche den Löwenanteil umfasst.

Der Gutachter des Büro GMA, Herr Ellrott, fand dafür in Richtung von Verwaltung und Politik deutliche Worte: "Einen Tod müssen sie sterben - das müssen sie abwägen." In Emsdetten schrillen gegenwärtig die Alarmglocken, während man in Rheine, bewusst in der Sommerpause, ohne umfassende Bürgerbeteiligung wie öffentliche Vorstellung und Erörterung des neuen Gutachtens, das Projekt durchpeitschen möchte. Stuttgart 21 lässt grüßen. Aber bei dieser Frage wurde die Rechnung ohne den Wirt gemacht. Emsdettens Bürgermeister Georg Moeni-

kes: "Die Auswirkungen sind so gravierend, dass wir noch intensiver als gedacht Einfluss auf die Planungen nehmen müssen.", kommentiert er das neue Gutachten. Derzeit prüfe Angelina Sobotta, Autorin des Emsdettener Einzelhandelsgutachtens, die Analyse. Erst nach der Sommerpause wird sich die Politik in Emsdetten mit dem Thema befassen können. In Rheine haben Politik und Verwaltung die Frist für Stellungnahmen, bewusst auf das Ende der Sommerpause, den 27. August 2012 begrenzt! Faire interkommunale Zusammenarbeit, Transparenz und eine offene Bürgerbeteiligung sehen anders aus.

Mit freundlichen Grüßen
XXXX"

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die Euphorie des Einwänders zur Ems-Galerie in Grenzen hält. Bei der Darstellung, dass die 13- Änderung nicht zulässig und rechtswidrig ist, handelt es sich um eine persönliche Meinung, die von der Stadt Rheine nicht geteilt wird.

Festzustellen ist, dass Herr Ellrott die zitierte Aussage „Einen Tod müssen Sie sterben“ anlässlich der Präsentation am 12.07.2012 vor dem Stadtentwicklungsausschuss getätigt hat, um die Richtungsentscheidung zu verdeutlichen, vor der Rheine steht. Falsch ist aber der Zusammenhang, in dem der Einwänder das Zitat verwendet. Mitnichten hat sich Herr Ellrott hier auf die Umverteilungswirkungen der "EMS-GALERIE" Rheine bezogen, sondern vielmehr auf die Nachfrage aus dem Ausschuss geantwortet, ob die "EMS-GALERIE" Rheine nicht denselben Umsatzerfolg und dieselbe impulsgebende Wirkung hätte, wenn sie etwas kleiner wäre. Hier sieht Herr Ellrott die Stadt Rheine vor einer Richtungswahl im Sinne des Zitats des Einwänders. Entweder wird die "EMS-GALERIE" Rheine auch in den einzelnen Sortimenten groß genug angelegt, um in puncto ‚kritischer Masse‘ nachhaltig erfolgreich zu sein und abgewanderten Umsatz aus der Region wieder zurückzuholen, oder an der in den letzten Jahren rückläufigen Marktposition Rheines wird sich nichts ändern. Dies ist die Abwägungsalternative für die Stadt Rheine – und nicht, dass es mit der "EMS-GALERIE" Rheine zu einem Tod der Rheinenser Innenstadt kommt. Hier hat die GMA in dem Gutachten (S. 101) wie folgt formuliert: „… *Stadtentwicklungspolitisch / stadtstrukturell bietet sich das bereits heute partiell im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum situierte Projektareal für eine intensivere einzelhändlerische Nutzung an. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Einzelhandelsstandort Rheine in der Vergangenheit eine rückläufige Marktposition aufweist (u.a. rückläufige Umsätze und Frequenzen in der Innenstadt, geringeres Einzugsgebiet).* …“

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Gutachten des Büros GMA in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. Juli 2012 vorgestellt worden ist. Dieser Sitzungstermin lag nicht in den Sommerferien. Während dieser öffentlichen Sitzung bestand im Rahmen der in jeder Sitzung aufgerufenen Bürgerfragestunde die Möglichkeit, Fragen – auch zum GMA-Gutachten – zu stellen. Diese Möglichkeit wurde jedoch von den in der Sitzung Anwesenden nicht genutzt. Darüber hinaus bestand während der gesamten Offenlage die Möglichkeit, alle zum Verfahren gehörenden Gutachten sowohl bei der Stadt Rheine, der EWG als auch im Internet/Home-Page der Stadt Rheine einzusehen. Es bestand

zudem die Möglichkeit, die Ergebnisse mit Mitarbeitern der Stadt Rheine/Stadtplanung zu erörtern. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage entsprochen. Durch die Internetbeteiligung wurde eine zusätzliche Informationsmöglichkeit geboten.

In Bezug auf die Beteiligung der Nachbarkommune Emsdetten ist festzustellen, dass es mit Vertretern dieser Stadt im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB einen gesonderten Erörterungstermin gegeben hat, bei dem die Ergebnisse des GMA-Gutachtens dezidiert dargestellt und erläutert worden sind. Der Stadt Emsdetten ist über den Termin 27. August hinaus eine Fristverlängerung zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt worden, um die Stellungnahme mit der örtlichen Politik abstimmen zu können. Es findet somit eine faire interkommunale Zusammenarbeit statt, die über das gesetzlich vorgegebene Maß hinaus geht. Das Verfahren wird auch mit der erforderlichen Transparenz durchgeführt. Für die Bürgerbeteiligung bestand über den Zeitraum vom 24. Juli bis einschließlich 27. August die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen. Diese Frist weist eine über die gesetzliche Vorgabe von einem Monat hinausgehende Spannweite auf, sodass der Behauptung, es fehle an „Transparenz“ und Offenheit, entschieden widersprochen wird.

1.2 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail vom 03.08.2012 08:50 Uhr

Inhalt:

„Die folgenden Ausführungen des unten angeführten Verfassers bringe ich hiermit als Stellungnahme ein.

Emsstadt intern von Samstag, den 14. Juli 2012 RHL 02, Nr. 162, 28. Woche

Das Gutachten zur Ems-Galerie
Sie wissen, was sie tun

1.)Es war eine Zahl, die aufhorchen ließ: 43 Millionen Euro Einzelhandelsumsatz werden in der Stadt umverteilt, wenn das Projekt Ems-Galerie realisiert wird.

2.)Gutachter Raimund Ellrott nahm kein Blatt vor den Mund, als er auf die Folgen für den bestehenden Handel in der Stadt aufmerksam machte: " Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen", sagte er und in diesem Moment fiel Dezernent Jan Kuhlmann, bildlich gesprochen, der Kitt aus der Brille.
3.) Die mit vielen Zahlen untermauerte Untersuchung, die vor allem auch mit Blick auf die möglicherweise von der Galerie betroffenen Nachbarkommunen durchgeführt wurde, hatte eine Zahl ergeben, die durchaus belastbar ist.
4.) Jetzt wissen die Entscheidungsträger in Rat und Verwaltung, was sie tun - annähernd auf die Million genau.
5.) Der markige Spruch des Gutachters saß bei Kuhlmann so tief, dass er im Anschluss an den Vortrag einwarf, dass es nicht ans Sterben gehe, sondern man - werde das Ems-Galerie-Projekt nicht weiter verfolgt - am kranken Patienten gar die Hilfeleistung unterlasse.

6.) Da hat auch er nicht Unrecht: Das jüngste Gutachten hat festgestellt, dass Umsatz abwandert und die Zentralität Rheine leidet.
7.) Und viele Händler spüren dies und deswegen letztlich für das Projekt - wenn auch teils unter Zähneknirschen.
8.) Angesichts der nun vorgelegten Zahlen können sich etliche von Ihnen ausrechnen, wie sich die Galerie wohl auf ihren Umsatz auswirken könnte.
9.) Branchengenau ist dies dargestellt in dem Papier.
10.) Besonders hart trifft es dabei den Sektor Bekleidung / Schuhe.
11.) Es waren allerdings die Chancen, die sich der Handel durch den neuen Magneten ausrechnet, die ihn bewogen, das Projekt aktiv mit unterstützen.
12.) Ob diese Einstellung durch die 43 Millionen nun in Wanken gerät, ist schwer zu prognostizieren.
13.) Fakt ist in jedem Fall, dass Randlagen noch schlechtere Karten haben als jetzt schon.
14.) Der Thie und die Marktstraße verlieren noch mehr an Bedeutung und auch der Bereich um den ehemaligen Hertie - für den Gutachter Ellrott einen Lebensmittel-Markt - geeignet fände - wird kaum noch wahrgenommen.
15.) Und die andere Seite der Ems ? Der Bülthof und das EEC sind zwar in Sichtweite der Galerie, profitieren aber nicht zwingend unmittelbar von ihr.
16.) Gefahr droht hier, wenn ein wichtiger Ankermieter des Quartiers auf die andere Emsseite und in die Galerie rüber machen würde.
17.) Das sich die Quartiere - ebenso wie der Handel in der Innenstadt - teilweise "neu erfinden" und investieren müssen, ist eine ausgemachte Sache.
18.) Warum sich Gutachter Ellrott dazu hinreißen ließ, die Aktivitäten einer rechtsemsischen Quartier-Gemeinschaft zu belächeln, bleibt sein Geheimnis.
19.) Sein Vortrag war doch sonst ebenso markant wie erfrischend offen.
20.) Nachzuvollziehen ist die Kritik nicht, denn nur wenn es diese Quartiere außerhalb der Innenstadt schaffen, ein eigenes Gesicht zu prägen, können sie neben der neuen Galerie wahrgenommen werden.
21.) Hier ist Kreativität aus der Mitte des jeweiligen Karrees heraus gefragt, will man nicht - um mit Ellrott zu sprechen - einen unschönen Tod sterben.
Verfasser:
Dieter Huge sive Huwe"

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. – 4.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Diese Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittel-

ten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird.
Richtig ist, dass Herr Ellrott diese Aussage anlässlich der Präsentation am 12.07.2012 vor dem Stadtentwicklungsausschuss getätigt hat, um die Richtungsentscheidung vor der Rheine steht, zu verdeutlichen. Falsch ist aber der Zusammenhang, in dem der Einwänder diese einwendet. Mitnichten hat Herr Ellrott hier die Wahl der "EMS-GALERIE" Rheine als Wohl oder Übel für die Stadt Rheine hingestellt, sondern vielmehr auf die Nachfrage aus dem Ausschuss geantwortet, ob die "EMS-GALERIE" Rheine nicht denselben Umsatzerfolg hätte, wenn sie etwas kleiner wäre. Hier sieht Herr Ellrott die Stadt Rheine vor einer Richtungswahl im Sinne des Zitats des Einwänders: Entweder wird die "EMS-GALERIE" Rheine auch in den einzelnen Sortimenten groß genug, um nachhaltig erfolgreich zu sein und abgewanderten Umsatz aus der Region wieder zurückzuholen, oder an der in den letzten Jahren rückläufigen Marktposition Rheines wird sich nichts ändern.

Zu 5.) Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, stehen nicht im Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine und sind somit nicht abwägungsrelevant.

Zu 6. - 7.) Der Einwänder benennt richtigerweise, dass der Umsatz in Rheine rückläufig ist und dies der Zentralitätsentwicklung nicht förderlich ist. Neben vielen anderen Tatbeständen ist dies auch ein Grund, dass die Stadt Rheine die Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine unterstützt.

Zu 8. – 12.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird.

Zu 13. – 16.) Nicht zutreffend ist das pauschalisierende Urteil, dass „… Randlagen noch schlechtere Karten … als jetzt schon …“ haben, da sich unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Lagen ergeben werden. Unzweifelhaft ist, dass die Münsterstraße, die bisher eher eine 2. Lage im Innenstadtkontext darstellt, eine einzelhändlerische Aufwertung erfährt. Für den centerfernen Bereich Thie / Marktstraße haben die Gutachter der GMA festgestellt, dass hier eine unterdurchschnittliche Entwicklung zu verzeichnen sein wird, diese Lagebereiche aber – unabhängig von der "EMS-GALERIE" Rheine – bereits heute an einzelhändlerischer Lagequalität verloren haben. Für die schwierige Revitalisierung der Hertie-Immobilie, die sicherlich seit dem Leerstand ein tristes Bild in Rheine liefert, sind zwei Entwicklungsansätze denkbar: single-tenant-Lösung vs. multi-tenant-Lösung. Angesichts der Lagequalität wären Lebensmittelflächen aus Sicht der GMA für Teile des ehemaligen Hertie eine denkbare Variante, um diesem Bereich wieder Leben zu geben. Für den Bülthof und das eec zeigen die Analysen der GMA ebenfalls unterschiedliche Entwicklungen. Das eec wird durch seinen Nahversorgungsschwerpunkt sowie sein großzügiges kostenloses Parkplatzangebot eine entsprechende tägliche Grundfrequenz induzieren und damit wettbewerbsunanfälliger im Markt aufgestellt sein. Für die weitere Entwicklung der östlichen Emsstraße wird der Erhalt der flächengroßen Anbieter sehr wichtig sein; dies wird vom Einwänder richtig eingeschätzt.

Zu 17.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich Quartiere teilweise neu erfinden und investieren müssen. Dieses ist angesichts des sprichwörtlichen Wandels im Handel und sich ändernder Produktlebenszyklen sowie ständigem Modernisierungsdruck für jeden Einzelhändler tagtäglich eine neue Herausforderung – unabhängig von der "EMS-GALERIE" Rheine.

Zu 18. und 20.) Falsch ist, dass Herr Ellrott die Aktivitäten der rechtsemsischen Quartiersgemeinschaft anlässlich der Präsentation am 12.07.2012 vor dem Stadtentwicklungsausschuss belächelt hat. Richtig ist vielmehr, dass Herr Ellrott die Auffassung vertreten hat, dass ein übergreifendes Stadt- / Citymarketing für die gesamte Innenstadt Rheine wünschenswert wäre und man hiermit einen umfassenderen Beitrag für die Rheinenser Innenstadt in ihrer Gesamtheit beisteuern könnte.

Zu 19.) Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen, stehen nicht im Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine und sind somit nicht abwägungsrelevant.

Zu 20.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass Kreativität aus der Mitte des jeweiligen Karrees gefragt ist. Zudem wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme II Punkt 1.1 verwiesen.

1.3 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail vom 03.08.2012 09:00 Uhr

Inhalt:

„Die folgenden Ausführungen des unten angeführten Verfassers bringe ich hiermit als Stellungnahme ein.

1.) 13.07.2012
Ems-Galerie in Rheine:
Der Druck auf den Emsdettener Einzelhandel wächst
2.) EMSDETTEN Die Notwendigkeit, in der Emsdettener Innenstadt einen Magneten anzusiedeln, um die City langfristig in ihrer Struktur zu sichern, erhält eine neue Dimension.
3.) Denn in der Nachbarschaft marschieren große Einkaufszentren Richtung Realisierung.
Von Christian Busch
4.) 14 000 Quadratmeter Verkaufsfläche in 1a-Lage sollen in der Ems-Galerie entstehen (Grafik: Büro RKW) «1/1
5.) Nachdem in Greven nahezu 20 Jahre lang vor allem diskutiert und verhandelt wurde, nimmt die Weiterentwicklung der Innenstadt dort an gleich drei Stellen Fahrt auf: Der Niederort verändert sein Gesicht, hier ziehen unter anderem Deichmann und Depot ein, in Sachen Rathaus-Passage (evtl. Rewe und Drogeriemarkt dm) ist der Knoten durchgeschlagen, und auch für das lange geplante Einkaufszentrum in der oberen Marktstraße (evtl. Edeka) sind die Realisierungschancen größer als je zuvor.
6.) 14 000 Quadratmeter Verkaufsfläche
Vor allem aber müssen die Emsdettener Innenstadt-Akteure mit Sorge nach Rheine schauen, und das seit Donnerstagabend mit noch ernsterer Miene.
7.) Dort hat die Politik die Planungen für die Ems-Galerie mit 14 000 Quadratmetern Verkaufsfläche weiter auf den Weg gebracht.
8.) Auf Basis eines neuen, aktualisierten Gutachtens.
9.) Und insbesondere die Prognosen, die Raimund Ellrott von der Beratungsgesellschaft GMA hier in Bezug auf Auswirkungen auf die Emsdettener Innenstadt präsentierte, stimmen mehr als nachdenklich.
10.) Das Gutachten geht davon aus, dass aus Emsdetten 7,5 Millionen Euro Umsatz im Jahr in die Ems-Galerie abfließen.
11.) Der Gutachter rechnet damit, dass nur 47 Prozent des Umsatzes in der Ems-Galerie aus Rheine selbst kommen.
12.) 30 Prozent sollen die Kunden aus dem direkten Umkreis von Rheine beisteuern, vor allem aus Emsdetten.
13.) Umverteilungseffekte Besonders gravierende "Umverteilungseffekte" sehen die Gutachter in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektroartikel.
14.) Hier prognostiziert Ellrott, dass die Emsdettener Innenstadt 10,4 Prozent, bzw. 9,3 Prozent der Umsätze an die Ems-Galerie verliert - ein Wert, der in keinem der untersuchten Gebiete sonst erreicht wird, mit Ausnahme von der Rheiner Innenstadt selbst.
15.) Zwar sieht Ellrott keine "wesentliche Beeinträchtigung" der Emsdettener Innenstadt in ihrer "Funktionsfähigkeit", wenn das Center in der Rheiner Fußgängerzone gebaut wird.
16.) In Emsdetten wird das aber anders gesehen.
17.) "Die Auswirkungen sind so gravierend, dass wir noch intensiver als gedacht Einfluss auf die Planungen nehmen müssen", kommentiert Bürgermeister Georg Moenikes das neue Gutachten, das die Rheiner Wirtschaftsförderung vorab der Emsdettener Verwaltungsspitze zur Verfügung gestellt hatte.
18.) Derzeit prüfe Angelina Sobotta, Autorin des Emsdettener Einzelhandelsgutachtens, die Analyse.

19.) Sofort nach der Sommerpause wird sich die Politik mit dem Thema befassen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 5.): Die Ausführungen des genannten Berichterstatters zu den Innenstädten von Emsdetten bzw. Greven werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine im Rahmen der Bauleitplanung zum Einkaufszentrum im Quartier Im Coesfeld die notwendigen Gutachten zur Analyse der Auswirkungen auf die Stadt Emsdetten erstellt hat. Die Stadt Emsdetten und auch die Stadt Greven sind im Rahmen der Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes beteiligt worden. Die Stadt Emsdetten hat im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme noch Stellungnahme abgegeben, die in den Abwägungsprozess eingeht.

Zu 6. – 14.) Richtig ist, dass die Stadt Emsdetten von Umsatzumverteilungen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine tangiert sein wird. Die Werte zur Umsatzrekrutierung und den Umsatzumverteilungsvolumina und –quoten sind sowohl absolut als auch nach Warengruppen richtig wiedergegeben.

Zu 15.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die GMA keine wesentliche Beeinträchtigung der Emsdettener Innenstadt in ihrer Funktionsfähigkeit sieht. Die korrekte Formulierung im Gutachten ist, dass „… die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art **nicht** überschritten wird."

Zu16.)-19). Die Berichterstattung zur den Aussagen des Bürgermeisters von Emsdetten werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme der Stadt Emsdetten aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in das Änderungsverfahren einfließt.

1.4 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail vom 03.08.2012 10:11 Uhr

Inhalt:

1.) Dr. XXXX, Fliederweg X, Rheine hat am Freitag, den 03. August 2012 in einem Leserbrief (veröffentlicht in der Münsterländischen Volkszeitung Nr. 179, RH 02) die projektierte Ems-Galerie wie folgt bezeichnet:
2.) Es ist wohl eher eines, das kurzfristigem Profitdenken und stadtplanerischer Ignoranz entspricht.
3.) kann ich nur beipflichten und meine Verwunderung über die Haltung von Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder ergänzend zum Ausdruck bringen.
4.) Weiterhin anführen, dass gerade das Durchpeitschen dieser Planung in der Sommerpause, ohne eine Veröffentlichung und Erörterung des neuen Gutachtens des Büro GMA mit der Bürgerschaft kaum einen Anspruch auf den artikulierten Willen zur umfassenden und transparenten Bürgerbeteiligung (Vorlage 107/11) gerecht wird.
5.) Auch weder die Vorgehensweise noch der Umgang mit dem Projekt im Einklang mit den Ausführungen von Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder im Rahmen der Einbringung des Haushaltsplanes 2010 am 14.12.2010.

6.) Dort wurde von Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder u.a. ausgeführt: " Gleichzeitig müssen wir aber dafür Sorge tragen, den kommenden Generationen eine attraktive und lebenswerte Stadt zu hinterlassen, in der die Menschen sich wohlfühlen. Wir müssen Rheine zukunftsfähig gestalten. "
7.) Betrachtet man die öffentliche Bewertung von Herrn Dr. XXX im Leserbrief vom 03. August 2012 wird die zukunftsfähige Stadt Rheine perspektivisch durch eine überdimensionierte, verlassene und hässliche Ems-Galerie-Ruine geprägt sein.
8.) Frau Dr. Kordfelder kann sich dieses Werk dann von der gegenüberliegenden Seite vom Timmermanufer XXX in Rheine aus in Ruhe täglich in Augenschein nehmen.
9.) Ein Gebiet welches durch die Planungen einer Hochwasserschutzeinrichtung aufgewertet werden soll.
10.) Übrigens ist in diesem Zusammenhang festzustellen, dass der Widerstand gegen frühere und bereits beschlossene Planungen erst aufkam als der Bürgerschaft die Beschlüsse transparenz wurden.
11.) So kann man in der Vorlage 123/11 vom 12. Mai 2011 des Bau A wie folgt nachlesen: "Aufgrund umfangreicher Beratungen im Vorfeld und einer formellen Planoffenlage wurden gegen das Projekt zum damaligen Zeitpunkt in der Öffentlichkeit keine Einwendungen vorgebracht. Erst als die erteilte Genehmigung bestandskräftig war und der Baubeginn bevorstand, formierte sich Widerstand in der Stadt. "
12.) Möglicherweise will die Stadt Rheine im Einklang mit der Politik gerade vor einem solchen Hintergrund das Projekt in elementarer in transparenter Art und Form, ohne einen breiten öffentlichen Bürgerbeteiligungsprozess in der Sommerpause 2012 durchpeitschen.
13.) Es spricht für die Angst der Politik und der Verwaltung zunächst das neue Gutachten von Juni 2012 des Büro GMA in der Öffentlichkeit vorzustellen und zu erörtern und erst danach in einer Offenlage zu gehen.
14.) Hier geht man Wege wie wir sie aus Stuttgart 21 - eben bei Großprojekten - kennen. Bürgerbeteiligung ist nicht gewünscht und wird mit allen Mitteln umgangen.
15.) Eine rechtliche Gradwanderung, die möglicherweise einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler darstellen wird.
16.) Dabei sagte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder auch bei der Einbringung des Haushaltes 2010 am 14.12.2010 auch: " Die in den vergangenen Wochen unter dem Stichwort „Stuttgart 21" bundesweit geführten Diskussionen haben gezeigt, dass die bisherigen Strukturen der rechtlich normierten Bürgerbeteiligung bei wesentlichen Entwicklungsprojekten einer Stadt im Internetzeitalter nicht mehr ausreichen, wenn nicht gar versagen. Wir sind also gemeinsam aufgefordert, nach neuen Formen der Bürgerbeteiligung Ausschau zu halten. Bürgerinnen und Bürger wie auch Behörden, also beide Seiten, werden neue Wege gehen müssen zur gemeinsamen Stadtentwicklung. "
17.) Was Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder unter diesen neuen Wegen bei der gemeinsamen Stadtentwicklung versteht, dürfen wir nun anhand des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt nachvollziehen.
18.) Wobei man sogar das in Rede stehende neue Gutachten des Büro GMA der Politik und der Öffentlichkeit solange vorenthalten hat, wie es ging.
19.) So teilte mir Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder mit Datum vom 12. Juli 2012 zu meinem Antrag vom 06. Juli 2012 auf Zugang zur Einzelhandelshandelsuntersuchung der GMA gemäß den Bestimmungen des Informationsfreiheits-

gesetzes (IFG) NRW mit:
20.) Sehr geehrter Herr XXX, mit E-Mail vom 06. Juli 2012 beantragen Sie Einsicht in die Unterlagen zur Einzelhandelsuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) zur Absicherung der geplanten Ems-Galerie nach den Bestimmungen des Informationsfreiheitsgesetzes NRW. Wie Sie bereits mit E-Mail vom 10. Juli 2012 festgestellt haben, sind die Unterlagen der Vorlage 286/12 als Anlage 8 für die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" am 12.07.2012 beigefügt worden.
21.) Folglich darf festgestellt werden, dass die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses auch erst das Gutachten am 10. Juli 2012 - nach meiner Intervention - erhalten haben.
22.) Bis zu den Beratungen im Stadtentwicklungsausschuss am 12. Juli 2012 war somit durch die ehrenamtlichen Kommunalpolitiker eine fach- und sachgerechte Befassung mit den umfassenden Ausführungen nicht möglich.
23.) Widerspruchslos wurde dennoch dieses intransparente Verfahren durchgewunken.
24.) Rheine 21 lässt grüßen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 2.) Bei dem zitierten Leserbrief von Dr. XXX, Fliederweg X handelt es sich um die persönliche Meinung des Schreibers. Da diese nicht näher begründet wird, ist eine inhaltliche Abwägung nicht möglich.

Zu 2.) - 4). Es wird festgestellt, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes nicht „durchgepeitscht“, sondern den gesetzlichen Vorgaben und den üblichen Verfahrensweisen bei der Stadt Rheine entsprechend durchgeführt wird: Der Beschluss zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h erfolgte in öffentlicher Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. 07. 2012. Der Sitzungstermin lag vor Beginn der Sommerferien. Während dieser Sitzung ist das angesprochene GMA Gutachten vorgestellt worden. Es bestand im Rahmen der Bürgerfragestunde die Möglichkeit, Fragen zu dem Gutachten zu stellen. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Das GMA-Gutachten konnte während der Offenlage eingesehen und ggf. mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung/Stadtplanung erörtert werden. Zusätzlich bestand die Möglichkeit, das Gutachten – wie auch alle anderen Unterlagen zum Änderungsverfahren – im Internet/Home-Page der Stadt Rheine einzusehen und ggf. auch Stellungnahmen über das Internet abzugeben. Es bestand somit die Möglichkeit, sich umfassend über das Vorhaben zu informieren und auch die Inhalte zu erörtern, eine umfassende und transparente Bürgerbeteiligung wurde somit durchgeführt.

Zu 5.) – 6.). Es wird festgestellt, dass aus Sicht der Stadt Rheine, der Politik und auch einer deutlichen Mehrheit der Bevölkerung in Rheine das Projekt der „Ems-Galerie“ befürwortet wird. Die Ems-Galerie wird als Möglichkeit gesehen, die Innenstadt von Rheine insbesondere im Verhältnis zu den Einkaufsbereichen benachbarter Städte wieder aufzuwerten im Sinne einer attraktiven, vitalen Innenstadt. Damit steht die Realisierung des Einkaufszentrums sehr wohl im Einklang mit der zitierten Haushaltsrede der Bürgermeisterin aus dem Jahre 2010.

Zu 7. – 9.) Es wird festgestellt, dass es sich bei der zitierten Meinung aus einem Leserbrief um die Auffassung lediglich eines einzelnen Bürgers von Rheine handelt. Wie die übrigen Presseartikel belegen und auch die Resonanz aus der Offenlage belegt, gibt es nur eine äußerst geringe Anzahl von Bürgern, die sich negativ zur Ems-Galerie äußern. Die bisher vorliegenden Entwürfe zur äußeren Gestaltung der Ems-Galerie sind in allen Fachausschüssen bzw. –gremien aufgrund der gelungenen Architektur auf große Zustimmung gestoßen. Es ist deshalb lediglich eine persönliche Meinung des Einwänders, dass es sich um ein hässliches Gebäude handelt.
Das GMA-Gutachten ist insbesondere erstellt worden um die notwendige Dimensionierung der Galerie im Sinne einer nachhaltigen Investition zu ermitteln. Die Stadt Rheine geht deshalb davon aus, dass der vom Einwänder vermutete Leerstand nicht eintreten wird und keine Bau-Ruine entsteht. Dabei spielt es dann keine Rolle, dass die Wohnbebauung im Bereich des Timmermanufers durch eine Hochwassereinrichtung geschützt werden soll.

Zu 10. – 11.) Die angesprochene Vorlage befasst sich nicht mit der „Ems-Galerie“ sondern hat die Hochwassersicherung im Bereich Timmermanufer zum Inhalt. Der angesprochene Widerstand hat nichts mit dem Projekt der Ems-Galerie zu tun.

Zu 12.) – 17.) Der Behauptung, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h erfolgt – in Abstimmung zwischen der Politik und der Verwaltung – in einer intransparenten Form wird entschieden widersprochen: Die angesprochene Verfahrensweise zum GMA-Gutachten entspricht dem üblichen Verfahren und den gesetzlichen Vorgaben: Das Gutachten wurde in öffentlicher Sitzung am 12. Juli 2012 durch den Gutachter selbst im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt. Im Rahmen der Bürgerfragestunde bestand auch die Möglichkeit für die anwesende Öffentlichkeit, Fragen zu stellen. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Erst nach Vorstellung des Gutachtens erfolgte der Beschluss zur Offenlage. Im Rahmen der Offenlage bestand die Möglichkeit, im Rathaus die vollständigen Unterlagen – incl. aller Gutachten – einzusehen und ggf. zu erörtern. Über diese durch gesetzliche Vorgaben gedeckte Verfahrensweise hinaus bestand die Möglichkeit, sich im Internet auf der Home-Page der Stadt Rheine zu informieren und sogar über eine on-line-Beteiligung Stellungnahmen zum Verfahren abzugeben. Von dieser zusätzlichen Beteiligungsmöglichkeit hat der Einwänder ausgiebigst Gebrauch gemacht. Über diese Präsentation der Inhalte der Bauleitplanung (Bebauungsplanentwurf, Gutachten, Begründung) hinaus bestand im Rathaus zusätzlich die Möglichkeit, sich über den aktuellen Stand der konkreten Planung für die Ems-Galerie zu informieren: so konnten u.a. auch die geplanten Ansichten, Grundrisse und Gebäudeschnitte eingesehen werden. Es gab also ein durchaus transparentes Bürgerbeteiligungsverfahren mit zusätzlichen Informationsmöglichkeiten. Die zitierten Aussagen der Bürgermeisterin in Richtung Bürgerbeteiligung im Internetzeitalter sind mit der geschilderten zusätzlichen Informations- und Beteiligungsmöglichkeit bereits in Bezug auf das 13. Änderungsverfahren umgesetzt worden.

Zu 18. – 24.) Es wird festgestellt, dass das GMA-Gutachten erst sehr spät fertig gestellt worden ist. Die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, in der über das Gutachten beraten und die Offenlage der Bebauungsplanänderung beschlossen werden sollte, ist deshalb im Vorfeld bereits verschoben worden. Die Endfas-

sung des Gutachtens konnte den Ausschussmitgliedern erst relativ spät zur Verfügung gestellt werden. Das Gutachten wurde jedoch – unabhängig von der späten Bereitstellung im Ratsinformationssystem - im Ausschuss durch den Gutachter vorgestellt und eingehend diskutiert. Abschließend ist festzuhalten, dass letztendlich der Rat der Stadt Rheine den Satzungsbeschluss – nach Einbeziehung aller Stellungnahmen, Begründungen und Gutachten – fassen wird. Zwischen der Vorstellung des Gutachtens am 12. Juli 2012, der Beratung über den Satzungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss am 24. Oktober 2012 und dem abschließend zu fassenden Satzungsbeschluss im Rat besteht für die Ratsmitglieder ausreichend Zeit, sich mit den Inhalten des Gutachtens zu befassen.

1.5 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 10:28 Uhr

Inhalt:

Hiermit bringe ich den folgenden Leserbrief vom 03. August 2012, veröffentlicht in der Münsterländischen Volkszeitung, Nr. 179, RH 02 ein.

Kurzfristiges Profitdenken und stadtplanerische Ignoranz
Ems-Galerie
Leserbrief zu "Wir haben es geschafft" und Kommentar "Gemeinwohl vor Eigeninteresse gestellt", MV vom 01. August 2012

1.) Sie schreiben, dass die Grundstückseigentümer durch den Verkauf ihrer Flächen für die Ems-Galerie "Gemeinwohl vor Eigeninteresse" gestellt hätten. 2.) Im Gegensatz zu Ihnen bezweifle ich das Gemeinwohl der Ems-Galerie. 3.) Brauchen wir in Rheine wirklich eine weitere und überdimensionierte Ladenpassage, die kurzfristig als Shoppingmagnet fungiert, um dann in zehn oder 15 Jahren aufgrund ihrer Überdimensionierung die Leerstände von Hertie und Co. zu ergänzen? 4.) Wenn man die leeren Ladenlokale in Rheine sieht, frage ich mich, woher die Geschäfte und deren Kunden kommen sollen, die der Ems-Galerie langfristig Leben einhauchen. 5.) Betrachtet man dann noch den Abzug der Bundeswehr, die Schließung wichtiger Unternehmen wie Karmann, die weitaus attraktivere Konkurrenz von Münster und Osnabrück (die weit mehr als austauschbare und gesichtslose Einkaufspassagen zu bieten haben) und den demografischen Wandel, bezweifle ich, ob die Ems-Galerie ein zukunftsorientiertes Projekt ist. 6.) Es ist wohl eher eines, das kurzfristigem Profitdenken und stadtplanerischer Ignoranz entspringt. 7.) Meine Euphorie jedenfalls hält sich in Grenzen. 8.) Ich habe starke Befürchtungen, dass zukünftige Generationen mit einer überdimensionierten, verlassenen und hässlichen Ems-Galerie-Ruine zu kämpfen haben.
Verfasser:
Dr XXX, Fliederweg X, Rheine

Abwägungsempfehlung:

Bei dem angesprochenen Leserbrief handelt es sich um die Meinung einer Privatperson. Da der Leserbriefschreiber jedoch nicht selbst über eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h diese Meinung vorgetragen hat, wird der Inhalt lediglich zur Kenntnis genommen und

nicht detailliert in den Abwägungsprozess eingestellt. Dass das Projekt durchaus gute Chancen am Markt hat, geht insbesondere aus dem GMA-Gutachten hervor.

1.6 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 03.08.2012 11:51 Uhr

Inhalt:

1.)Es wird festgestellt, dass der Rat der Stadt Rheine auf Empfehlung von Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder am 16. Dezember 2011 folgendes beschlossen hat:
2.) Am 26. Oktober 2011 hat der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt.
3.) Dieses Stationierungskonzept 2011 sieht eine signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor.
4.) Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt.
5.) Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen.
6.) Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte.
7.) Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist.
8.) So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft.
9.) Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz.
10.) Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km.
11.) Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass rd. 1.300 der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.
12.) Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen.
13.) Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes.
14.) Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde.
15.) Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über in regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt.
16.) Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht.
17.) Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht.

18.) Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.
19.) Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren.
20.) Hinzu kommt, dass der Zeithorizont dieser Reduzierung mit dem Jahr 2018 insgesamt sieben Jahre beträgt und somit über den geplanten Realisierungszeitraum der Ems-Galerie noch hinausreicht.
21.) Es kann somit gutachterlicherseits ausgeschlossen werden, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.
22.) Die Schließung der Kaserne Bentlage ist nunmehr Fakt.
23.) Der Verteidigungsminister hat vor Ort eine Umkehr der Entscheidung vom 26. Oktober 2011 ausgeschlossen.
24.)Folglich wird die mit diesem Erwerbspotential verbundene Kaufkraft perspektivisch entfallen.
25.) Die Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse als auch das Gutachten vom Büro GMA zeigen jedoch auf, dass das sogenannte worst-case-szenario eine Berücksichtigung dieses Faktors - Schließung der Kaserne Bentlage und Wegfall der damit verbundenen Kaufkraft nicht einbezogen hat.
26.) Weiterhin liegen nicht unwesentliche Teile außerhalb des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches.
27.) Ebenso ist aufzuzeigen, dass die Politik im Einklang mit der Stadt Rheine, dem Kreis Steinfurt und der Bezirksregierung Münster hinsichtlich der Schließung der Kaserne Bentlage immense negative wirtschaftliche Folgen für die Stadt Rheine und die gesamte aufgezeigt.
28.) In einer eigens erstellten Expertise wurden die Auswirkungen dokumentiert und dem Minister persönlich überreicht.
29.) Bereits am 23. November 2011 war folgende Veröffentlichung - also vor der erfolgten Abwägung im Rat der Stadt Rheine - zu lesen: Bundeswehr:
Rheine wehrt sich gegen Standortschließung Rheine – Ordentlich „Dampf abgelassen" über den Beschluss der Bundesregierung, den Bundeswehrstandort in Rheine-Bentlage zu schließen, haben jetzt Politiker aus Rheine und Umgebung im Rathaus in Stadt. Bei dem ersten „Faktencheck", zu dem Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder Politiker aus den umliegenden Kommunen, Landtagsabgeordnete sowie Bezirksregierungsvertreter eingeladen hatte, betonten sie erneut ihren Unmut. Keiner der Beteiligten sei bereit, diese Entscheidung zu akzeptieren, „solange es keine tragfähigen Gründe für die Schließung in Rheine gibt", so der parteiübergreifende Tenor.
Ende Oktober hatte die Bundesregierung im Zuge des Sanierungskonzeptes der Bundeswehr verkündet, in den Standorten in Münster und Warendorf sowie in den Depots in Gronau und Ochtrup zahlreiche Stellen zu streichen sowie die Heeresflieger in Rheine abzuziehen und somit den Standort komplett zu schließen (Wirtschaft aktuell berichtete). Im Zuge dessen werden das mittlere Transporthubschrauberregiment 15, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum der Theodor-Blank-Kaserne vollständig aufgelöst. Rund 2.200 Arbeitsplätze, darunter 1.800 Soldaten und 200 Zivilangestellte, würden dadurch wegfallen. Damit stieß die Bundesregierung landesweit auf Unverständnis – unter

anderem weil die Bundeswehr erst in den vergangenen Jahren Millionenbeträge in den Standort Rheine investiert hatte. „Außerdem hat man uns damals nach der Schließung umliegender Bundeswehrstandorte wie zum Beispiel in Gellendorf zugesagt, dass Rheine-Bentlage nicht angerührt wird", erinnerte Kordfelder. Diese Aussage wolle man jetzt nochmals überprüfen.
Warum die Entscheidung auf Rheine fiel und wann die Truppen abgezogen werden sollen, dazu gibt es nach Angaben der Bürgermeisterin bis heute keine klare Antwort. „Wir haben Bundesverteidigungsminister Thomas de Maizière zwei Tage nach seiner Entscheidung Ende Oktober in einem Brief nach seinen Beweggründen gefragt und zur Transparenz aufgefordert. Allerdings warten wir noch immer auf eine Antwort. Für uns bleibt die Entscheidung damit nicht nachvollziehbar", betonte sie. Auch ein zweiter Brief, den der CDU-Landtagsabgeordnete Karl-Josef Laumann persönlich an den Bundesverteidigungsminister übergab, blieb unbeantwortet. „Dabei wurde uns ausdrücklich zugesagt, dass wir Antworten zu den Gründen bekommen", kritisierte Kordfelder. Zu den in den Medien spekulierten Gründen für die Standortschließung, etwa eine zu kurze Landebahn oder die fehlende Möglichkeit, Gebirgsflieger auszubilden, wollte sich Kordfelder nicht äußern. Trotzdem bleibe die Frage, „inwiefern es eine rein politische Entscheidung gewesen ist".
In einem nächsten Schritt wollen die kommunalen Akteure einen dritten Brief an den Bundesverteidigungsminister verfassen. Rheines Bürgermeisterin will sich darüber hinaus mit NRW-Ministerpräsidentin Hannelore Kraft „an einen Tisch setzen und persönlich unterhalten". Anfang Dezember soll es dann ein Konversationsgespräch auf Landesebene geben. Im Februar 2012 findet ein Termin mit der Bundesanstalt für Immobilien statt, die für die Nachnutzung von Bundeswehr-Brachen verantwortlich ist. Was in Rheine auf dem Kasernengebiet entstehen könnte, darüber wollten sich die Politiker aus der Region noch keine Gedanken machen. „Für uns steht vorerst die Hinterfragung der Entscheidung auf der Agenda", betonte Kordfelder.
Indes setzten die Akteure in der Versammlung im Rathaus sogar darauf, dass die Entscheidung noch revidiert werden könne. „Wenn es keine nachvollziehbare Begründung für die Schließung gibt und diese sogar mit Fehlern behaftet ist, glauben wir, dass die Entscheidung rückgängig gemacht werden kann", erläuterte der Steinfurter Kreisdirektor Dr. Martin Sommer.
Von Anja Wittenberg Mittwoch, 23. November 2011
30.) Folglich darf man im Verfahren eine bewusste fehlerhafte Abwägung feststellen. Der Rat der Stadt Rheine und die Verwaltung der Stadt Rheine haben somit bei der Frage der Beurteilung der Kaufkraft eine Vorfestlegung und keine neutrale Betrachtungsweise, soweit es sich um die Ems-Galerie handelt.
31.) Folglich kann die Abwägung - wegen Vorbefassung - auch nicht mehr durch Rat und Verwaltung der Stadt Rheine erfolgen.
32.) Hier liegen somit eine objektive Befangenheit vor.
33.) Aufgrund dieser Befangenheit kann und darf die Stadt Rheine das Verfahren zur projektierten Ems-Galerie nicht weiter betreiben.
34.) Schon die beschlossene und eingeleitete Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt ist vor diesem Hintergrund nicht und rechtswidrig.
35.) Dieses gilt erst recht, für eine vorurteilsfreie Abwägung über die Auswirkungen der Schließung der Kaserne Bentlage im Rahmen des worst-case-szenarios."

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

Zu 1.) – 21.) Die Ausführungen zur Schließung der Theodor-Blank-Kaserne werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich dabei um den Abwägungsbeschluss des Rates zur Stellungnahme des Einwänders im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“. Darin findet sich auch das Fazit, dass gutachterlicherseits ausgeschlossen werden kann, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.

Zu 22.) – 23.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 24.) Die im Oktober 2011 verkündete Schließung der Kaserne Bentlage zum Jahr 2018 wird zu einem geringen Kaufkraftrückgang deutlich unter einem Prozentpunkt führen. Selbst unter der Annahme, dass die Kaufkraft sämtlicher 2.100 Angestellter (darunter 1.700 Soldaten, 400 Zivilangestellte) der Kaserne wegfiele, entspräche dies einem Rückgang um rd. 0,7 % der Einwohner im Einzugsgebiet bzw. rd. 0,7% der Nachfrage.
Bei Soldaten mit überregionalem Wohnsitz (45 % der Soldaten, rd. 760 Personen) handelt es sich zumeist um freiwillig Wehrdienstleistende, die aufgrund geringer Entsoldung (777,30 € - 1.146,30 € / Monat) ohnehin nur von marginaler Relevanz sind.
Relevant sind daher nur die in Rheine und dem 35 km - Umkreis lebenden Soldaten (55% der Soldaten, rd. 940 Personen), die rd. 0,4 % der Einwohner und der Nachfrage repräsentieren und größtenteils den Zeit- und Berufssoldaten zuzurechnen sind. Zeitsoldaten mit Kurzzeitverträgen (4 – 6 Jahre) sind im Allgemeinen (ähnlich den freiwillig Wehrdienstleistenden) auf ihren alten Wohnort orientiert und entwickeln nur eine begrenzte Bindung an einen neuen Standort, während Zeitsoldaten mit längeren Dienstverträgen (6 – 12 Jahre) und Berufssoldaten ihren Lebensmittelpunkt am Standort wahrnehmen und somit, auch durch die bessere Besoldung der in der Regel höheren Dienstgrade, kaufkraftrelevant sind. Die in Rheine und im 35 km-Radius lebenden Soldaten repräsentieren eine projektrelevante Kaufkraft von lediglich rd. 4,2 Mio. € p.a. (= rd. 0,4% der gesamten projektrelevanten Nachfrage).
Im Falle einer Standortschließung ist davon auszugehen, dass die Soldaten versetzt werden, wodurch die relevante Gruppe der längerfristig Dienenden dem Standort als Nachfrager verloren gehen. Jedoch bleibt zu berücksichtigen, dass stets einige standort-treue Soldaten planmäßig oder frühzeitig in Pension gehen und dem Standort erhalten bleiben. Für die rd. 200 in Rheine wohnhaften zivilen Beschäftigten ist anzunehmen, dass sie nicht „mitversetzt“, sondern freigesetzt werden und dem Standort erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Bürobeschäftigte sowie Fachkräfte aus den Bereichen Logistik, Wartung und Instandsetzung, deren Anteile an der Einwohnerzahl im Einzugsbereich bei rd. 0,1% liegt.

Zu 25.) Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a., der sich nach GMA-Berechnungen bis zum Ende des Jahrzehnts vollziehen wird, und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. €, wird wegfallendes Potenzial durch die Bundeswehr-Schließung hierdurch kompensiert. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung dem

Rückgang der GfK-Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl.: 96,5 im Jahr 2005 zu 95,9 in 2011) bei der Kaufkraftberechnung dahingehend Rechnung getragen worden ist, als dass mit einer Kaufkraftkennziffer von nur 94,3 gerechnet worden ist. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der Kaserne Bentlage übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind und das Worst-Case-Szenario adäquat abbilden.

Zu 26.) Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im nunmehr rd. sechs Jahre alten Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine (2006) orientiert sich an der tatsächlichen Nutzungssituation zum Zeitpunkt der Konzepterstellung; die aktuelle Planung stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes noch nicht zur Diskussion. Die wesentlichen Erschließungsbereiche des Standortes, südlich der Emsstraße und östlich der Münsterstraße, sind jedoch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Dies rechtfertigt die Bewertung, dass die Ems-Galerie im Wesentlichen bereits innerhalb des heutigen zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt liegt.

Zu 26.) – 29.) Die Ausführungen, Zitate und Auszüge aus Zeitungsberichten werden zur Kenntnis genommen; sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 30.) – 35.) Es wird festgestellt, dass die aufgeführten Zitate, Berichte etc. keine inhaltliche Begründung für eine angeblich „bewusste fehlerhafte Abwägung“ liefern. Es ist in diesem Zusammenhang zudem darauf hinzuweisen, dass es sich bei den in den Presseberichten dargestellten Auswirkungen nicht um die Auswirkungen speziell auf die Kaufkraft handelt, sondern um die gesamtwirtschaftlichen Folgen. Zum einen tritt die Bundeswehr selbst als Nachfrager auf für Dienstleistungen, Güter und Sachleisten in der Region (z.B. Verpflegung der Soldaten, Bauleistungen und Unterhaltungsarbeiten für Gebäude, Hangars etc.), zum anderen fragen Bundeswehrangehörige nicht nur mögliche Einzelhandelsangebote nach, sondern auch weitere Angebote z.B. Bauleistungen, Autos, Mietwohnungen. Es wird deutlich, dass die Auswirkungen des Abzuges sich nicht primär auf die mögliche Reduzierung der Kaufkraft für die im geplanten Einkaufszentrum angebotenen Waren bezieht, sondern dass in den übrigen Bereichen wesentlich größere Auswirkungen festzustellen sind.
Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, von einer Befangenheit oder Vorbefassung des Rates zu sprechen. Der angesprochene Beschluss zur Offenlage ist ordnungsgemäß zustande gekommen und nicht rechtswidrig. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, das Änderungsverfahren zu beenden oder neu zu starten.

1.7 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 12:05 Uhr

Inhalt:

1.) Die vorliegenden Gutachten zur Beurteilung der projektierten Ems-Galerie haben nicht in ihrem worst-case-szenario die Schließung der Kaserne Bentlage einbezogen, obwohl dieser Faktor erhebliche Auswirkungen auf die Kaufkraft der Stadt Rheine und das maßgebliche Einzugsgebiet haben wird. Folglich sind sowohl das Gutachten von Junker und Kruse als auch das Gutachten vom Büro

GMA nicht geeignet, um über die Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit ermessensfehlerhaft abwägen zu können.
2.) Zur Verdeutlichung der massiven Auswirkungen wird der folgende Tatsachenbericht angeführt. Dieser zeigt exemplarisch und nachvollziehbar die massiven Wirkungen durch führende Akteure auf:
3.) Bundeswehrstandort: Kreis und Rheine kämpfen weiter.
16. Januar 2012
Quelle: www.muensterschezeitung.de
RHEINE Pünktlich um 20 Uhr hat am Montagabend eine der größten Protestveranstaltungen in der Geschichte Rheines begonnen. Mit Spannung wurden vor allem die Erklärungen von Generalleutnant Norbert Finster erwartet. Was er sagte und wie der Abend verlief, lesen Sie hier.

20 Uhr: Bürgermeisterin Kordfelder eröffnet den Abend. "Damit unterstützen Sie die Verbundenheit der Stadt Rheine mit der Bundeswehr", sagt Kordfelder. In der Stadthalle stehen die Menschen an den Wänden und im Foyer. Der große Raum kann die Menge nicht fassen. Schätzungsweise 1000 Zuhörer sind gekommen. Gespräche, die sie mit Bundeswehr-Verantwortlichen vor der Bekanntgabe der Aufgabe führte, hätten stets damit geendet, dass die Vorteile für den Standort Rheine "klar überwiegen".
Am 26. Oktober mussten "wir alle mehr als ernüchtert feststellen, dass unsere Sachargumente nicht gefruchtet haben". Vom Bundesverteidigungsministerium habe keine offizielle Stellungnahme die Stadt erreicht, sagt Kordfelder.
"Wir wollen heute unsere Argumente noch einmal deutlich machen", schließt Kordfelder ihre kurze Einleitung.

Gute Infrastruktur vor Ort

20.19 Uhr: Moderator Michael Pegel befragt Landrat Thomas Kubendorff. "Wir haben sehr gute Verkehrsanbindungen. Der Kreis kann fast ohne Ampel vierspurig umfahren werden. Wir haben den Flughafen und zwei große Schienenstrecken." Die Bundeswehr habe einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert. Das müssten andere Standort erst einmal bieten. "Bisher ist kein überzeugendes Argument genannt worden", sagt Kubendorff. Er sei gespannt, was der General Norbert Finster heute sagt. Die Argumente seien bislang nicht nachvollziehbar.

Riesenbeifall für Rauen

20.24 Uhr. Bürgermeister und Vorsitzender des Regionalrats, Engelbert Rauen: "Der Abzug der Bundeswehr hätte sehr negative Auswirkung auf die Region", sagt er. Die Stellen würden von 4300 noch einmal mehr als halbiert. "Das trifft nicht nur die Stadt Rheine, sondern die ganze Region. Dass ein Standort, der in den 90ern noch über 7000 Soldaten hatte, jetzt plattgemacht wird, kann hier niemand verstehen." Auch die Entscheidung zur Zechenschließung sei wie die Standortfrage politisch bedingt. Es gehe zu weit, dass man eine Region so stark belastet. "Hier trifft es eine Region so massiv, dass wir nicht dagegen an können." Rauen erhielt starken Beifall für seinen Vortrag. "Ich mache mir hier größte Sorgen." Er unterstütze die Stadt Rheine mit größter Leidenschaft.
Alle stillgelegten Bundeswehrflächen liegen brach. Die Probleme seien noch lange nicht gelöst. "Ich sehe mit großer Sorge und Schrecken, wie das hier läuft." Herr General, Sie brechen sich keinen Zacken aus der Krone wenn Sie dem Minister

sagen: Da haben wir das eine oder andere vielleicht nicht richtig gesehen." Riesenbeifall für Rauen. "Wenn Frau Merkel schon die 180-Grad-Wendung in der Atompolitik hinbekommt, dann werden Sie das doch auch hier hinbekommen", sagt Rauen in Richtung Generalleutnant Norbert Finster. So eine leidenschaftliche Rede hat man vom Wettringer Bürgermeister noch nicht gehört.

Millionengrab und Steuerverschwendung

20:38 Uhr: "Die einen sagen Millionengrab, die anderen sagen Steuerverschwendung, beides ist richtig", erklärt Kreisdirektor Dr. Martin Sommer. Was auffalle, seien die Widersprüche im Vorfeld des Ministeriums. Hier solle ohne dem Steuerzahler ohne Not ein dreistelliger Steuerbetrag auferlegt werden. Eine Entscheidung gegen Rheine "koste es, was es wolle", könne nicht sein.

20.44 Uhr; Oberstleutnant Reinhard Schlepphorst, Bundesvorsitzender der Luftfahrzeugbelastung. "Rheine steht hinter uns Soldaten", sagt er. Die Bürger und Soldaten haben eine Anspruch auf eine ausreichende Begründung.

20.54 Uhr: Generalleutnant Norbert Finster wird mit Spannung erwartet. Er arbeitet seit 2005 im Verteidigungsministerium. Er ist mitverantwortlich für das Stationierungskonzept der Bundeswehr. "Ich glaube, ich bin heute hier in einer schwierigen Position", sagt er eingangs. Er sprach den Bürgern seine Anerkennung für die große Teilnahme aus. Das sei eine eindeutiger Beweis für die exzellente Integration der Heeresflieger in diesem Raum. Als Soldat freue er sich, dass die Bundeswehr so gut in einen Standort integriert sei.
"Ich kann gut verstehen, dass sie alle hierbleiben wollen. Ich kann verstehen, dass die Politik enttäuscht ist. Ich kann verstehen, dass die lokale Wirtschaft auf einen Verbleib gehofft hat", erklärt Finster eingangs.
In allen 31 Standorten der Bundeswehr, die aufgelöst werden müssen, seien die Bürger enttäuscht. Die Argumente, die hier vorgetragen werden, seien aber eine lokale Sicht. Es gebe 328 Standorte und 328 lokale Sichtweisen. "Für die Entscheidung ist aber die Gesamtsicht relevant."
Eine Bundeswehr müsse sich für den Einsatz besser aufstellen. Man könne den Umfang nicht mehr aufrechterhalten. 60 000 müssten sich pro Jahr bewerben, wenn man die gegenwärtige Stärke aufrechterhalten wolle. Auch sei die Bundeswehr so nicht mehr finanzierbar. "Der Umfang wird reduziert: Wir müssen 85000 Dienstposten abbauen."

Schmerzhafte Eingriffe

Schmerzhafte Eingriffe seien daher erforderlich gewesen. Es bedurfte einer sorgfältigen und ganzheitlichen Abwägung und Betrachtung. Die Bundeswehr wird künftig statt 180 nur 140 Eurofighter haben, nur noch 40 statt 60 Transportflugzeuge , nur noch 66 statt 86 CH 53. "Weniger Flugzeuge und weniger Hubschrauber bedeuten zwangsläufig weniger Militärflugplätze."
Die jährlichen Betriebskosten eines Millitärflugplatzes seien mit fünf bis 20 Millionen Euro pro Jahr sehr hoch. "Wir müssen uns in Zukunft auf ein Minimum von Militärflugplätzen beschränken. Sie müssen auch für Hubschrauber, Transportflugzeuge und Jets geeignet sein", erklärt Finster.
Kampfflugzeuge benötigten längere Start- und Landebahnen. Sie bräuchten bei einem Einsatz auch immer einen Ausweichplatz. "Seit 1990 wurden 17 Flugplätze

aufgegeben." Die Bundeswehr können in Zukunft nur 15 Militärflugzeuge betreiben. Auch sieben müsse man verzichten - darunter auch Rheine. "Andere Plätze bieten mehr Flexibilität in der Nutzung und kosten weniger", so Finster.
Der nächste große Meilenstein sei die Realisierungsplanung. Diese Planung wird im späten Frühjahr abgeschlossen. "Erst dann steht fest, wann ein Standort geschlossen wird." Er werde genügend Zeit bleiben, um Maßnahmen zu entwickeln, um Nachteile für die Region abzufedern.

21.20 Uhr: Schlepphorst zeigt sich überrascht, dass In Holzdorf ein Ausweichflugplatz für Jets installiert werde und hier 2000 Soldaten mit Familien aufgelöst werden. Und das für 250 Millionen Euro. Mit dem Geld könne man 50 Jahre einen Flugplatz betreiben.

21.23 Uhr: Generalleutnant Norbert Finster: "Es geht hier nicht um einen einzelnen Standort, sondern um eine ganzheitliche Betrachtung." Für Holzdorf spreche, dass der Flugplatz flexibel genutzt werden könne. In Laupheim könnten alle Flugzeuge landen. "Hier können sie das nicht." Die Attraktivität eines Standorts sei immer eine sehr subjektive Frage. "Es ist der, wo sie gerade sind." Auch in Holzdorf gebe es genügend Menschen, die diesen Standort attraktiv finden. (Gelächter im Publikum).

21.28 Uhr: Landrat Kubendorff: Bei Ihrer Einschätzung zur Attraktivität können Sie den Laden bald zu machen - weil keiner mehr kommt." Man habe hier zum zweiten Mal investiert und dicht gemacht. "Das kann kein Mensch verstehen."

21.30 Uhr: Holzdorf: 21 Einwohner pro Quadratkilometer, hier 528. In Rheine gibt´s eine Arbeitslosenquote von 5,4 Prozent, in Holzdorf 14,2 Prozent. "Das können sich die Angehörigen gleich arbeitslos melden", erklärt Martin Sommer. Keine Ahnung ob es da junge Leute hinziehe.

21.32 Uhr: Finster: "Die Investitionen sind außerordentlich ärgerlich." Natürlich sei dieser Standort hier attraktiv. "Was nützt mir ein Standort, der attraktiv ist, den ich aber militärisch nicht so nutzen kann, wie ich es gern möchte." 15 verbleibende Plätze für Flughäfen seien "verdammt wenig".

21.38 Uhr: Wortmeldungen aus dem Publikum:
"Warum nicht das Jagdgeschwader-Gelände wieder aufbauen?"
"Wie viele Standorte gab es in Deutschland, die drei Schließungen über sich ergehen lassen müssen. Dreimal ist tödlich für Rheine und Umgebung."

21.58 Uhr: Zusammenfassung:
Martin Sommer: "Es gibt immer noch keine nachvollziehbaren Gründe für die Schließung. Wenn wir mit unseren Argumenten auf Granit beißen, dann müssen wir dem Minister unsere Anliegen anders vortragen." Die ganzheitliche Bewertung sei nur militärisch erfolgt. Die Kriterien für Laupheim-Holzdorf statt anderen Varianten seien nie erläutert worden. Sommer führt ein Argumentationspapier an. "Wir setzen uns mit allen Gesichtspunkten auseinander." Diese Papier soll dem Verteidigungsministerium vorgelegt werden. "Wir kämpfen gemeinsam weiter." Sommer sagte anschließend in einem Gespräch auf dem Flug: "Wir werden für die Variante Laupheim-Rheine kämpfen."

Angelika Kordfelder: "Einen Teil der Textbausteine kannten wir schon." Ein Koste-was-es-wolle werde die Bevölkerung nicht akzeptieren.

Im Podium sitzen: Landrat Thomas Kubendorff, Kreisdirektor Dr. Martin Sommer, Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder,
Wettringens Bürgermeister und Vorsitzender des Regionalrats Engelbert Rauen, Generalleutnant Norbert Finster und Oberstleutnant Reinhard Schlepphorst, Bundesvorsitzender der Luftfahrzeugbesatzung. Die Veranstaltung moderiert Michael Pegel. Auch das Publikum wird die Möglichkeit erhalten, sich zu äußern oder Fragen zu stellen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) vgl. Abwägung Punkt 1.6 zu 24.) – 25.)

Zu 2.) – 3.) Die Ausführungen und Zitate aus einer Veranstaltung werden zur Kenntnis genommen. Dieser „Tatsachenbericht" ändert nichts daran, dass die möglichen Folgen des Bundeswehrabzuges ordnungsgemäß in die Abwägung einbezogen worden sind.

1.8 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 12:28 Uhr

Inhalt:

1.) Die vorliegenden Gutachten zur Beurteilung der projektierten Ems-Galerie haben nicht in ihrem worst-case-szenario die Schließung der Kaserne Bentlage einbezogen, obwohl dieser Faktor erhebliche Auswirkungen auf die Kaufkraft der Stadt Rheine und das maßgebliche Einzugsgebiet haben wird. Folglich sind sowohl das Gutachten von Junker und Kruse als auch das Gutachten vom Büro GMA nicht geeignet, um über die Zulässigkeit und Rechtmäßigkeit ermessensfehlerhaft abwägen zu können.
2.) Zur Verdeutlichung der massiven Auswirkungen wird die folgende Pressemitteilung der Stadt Rheine angeführt.
3.) Dieser zeigt exemplarisch und nachvollziehbar die massiven Wirkungen aus Sicht der Stadt Rheine auf:
4.) Von Schlagkraft der Argumente überzeugt
Im Rheiner Rathaus stellten Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder, Kreisdirektor Martin Sommer, Regionalratsvorsitzender und Bürgermeister Engelbert Rauen sowie der IGTH-Vorsitzende Reinhard Schlepphorst am Montagmorgen das 44-Seiten starke Exposé zum Erhalt des Bundeswehrstandortes Rheine-Bentlage der Öffentlichkeit vor.
5.) Auch ist im Beschluss des Rates der Stadt Rheine vom 14.12.2011 dokumentierte Abwägung fehlerhaft wie beispielsweise die folgende Pressemitteilung aufzeigt:
6.) Kaserne Rheine-Bentlage: Schließung katastrophaler Einschnitt für die Region Protestveranstaltung in der Rheiner Stadthalle mit über 1000 Teilnehmern. Was sich bereits Ende 2010 vage abzeichnete, wurde ein Jahr später traurige Gewissheit: Laut Verteidigungsministerium soll die direkt an unser Gemeindegebiet angrenzende Kaserne Rheine-Bentlage mit über 2000 Beschäftigten komplett auf-

gelöst werden.
„Die angekündigte Schließung des benachbarten Standortes ist nach der Karmann Insolvenz ein weiterer katastrophaler Einschnitt für Rheine und die gesamte Region. Allein aus der Gemeinde Salzbergen sind ca. 85 Soldatinnen und Soldaten sowie zivile Mitarbeiter und deren Familien von der Schließung betroffen", so Bürgermeister Kaiser. „Die Bundeswehr spielt zudem eine entscheidende Rolle als Wirtschaftsfaktor in dieser Region. Viele kleine und mittelständische Betriebe haben in der Vergangenheit mit Aufträgen der Bundeswehr weitere Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. Darüber hinaus wird die Versorgung der Soldaten überwiegend von Betrieben aus der Region übernommen. Es wird nun darauf ankommen, die entstehenden Härten für alle Betroffenen vernünftig abzufedern", äußerte sich Kaiser.

Betroffen zeigte sich Bürgermeister Kaiser auch über die vorgesehene Schließung des Sanitätszentrum in der Kaserne Bentlage, mit der die Gemeinde Salzbergen seit 2006 eine lebendige Partnerschaft pflegt. „Die Bundeswehr genießt in Salzbergen seit jeher eine hohe Akzeptanz und ich bedaure deshalb sehr, dass es zu dieser strukturpolitischen Entscheidung des Verteidigungsministeriums zu Ungunsten des Standortes Bentlage gekommen ist", so Kaiser.

Mitte Januar fand in der Stadthalle Rheine eine Protestveranstaltung mit über 1000 Teilnehmern gegen die Aufgabe des Bundeswehrstandortes Rheine-Bentlage statt. Hieran nahmen auch Bürgerinnen und Bürger aus Salzbergen sowie Bürgermeister Kaiser sowie Ratsmitglieder teil.

An der Standortentscheidung selbst wird wahrscheinlich wohl nicht mehr zu rütteln sein. „Der Sack ist zu", hatte der Verteidigungsminister Thomas de Maiziere vor einiger Zeit erklärt. Allerdings hat er kürzlich bei einem Besuch einer Delegation aus Rheine nach Aussagen der Rheinenser Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder zugesagt, sich mit den Argumenten gegen die beabsichtigte Schließung zu beschäftigen. Zudem hat er angekündigt, den Standort Rheine-Bentlage im April oder Mai diesen Jahres zu besuchen.
7.) Da die Stadt Rheine bereits im laufenden Verfahren eine bewusste falsche Abwägung getroffen haben, sind alle Akteure, die an den bisherigen Abwägungen beteiligt waren vorbefasst und somit für weitere Abwägungen befangen.
8.) Es darf somit festgestellt werden, dass der Rat der Stadt Rheine auf Vorschlag der Verwaltung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt vorbefasst ist und damit befangen ist.
9.) Diese Befangenheit führt zur Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit des avisierten Satzungsbeschlusses.
10.) Folglich ist das Verfahren zu beenden.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) vgl. Abwägung Punkt 1.6 zu 24.) – 25.)

Zu 2.) – 4.) und 6.) Die Zitate, Übernahmen etc. aus Zeitungsberichten werden zur Kenntnis genommen, sie enthalten keine abwägungsrelevanten Inhalte zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

Zu 5.), 7) -10) Der angesprochene Abwägungsbeschluss des Rates am 14. 12. 2011 geht dem Feststellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine voraus. Die dem Beschluss zu Grunde liegende Abwägung ist nicht fehlerhaft – wie bereits ausgeführt vgl. Abwägung zu II Punkt 1.6. Die in der zitierten Pressemitteilung genannten Auswirkungen sind kein Beleg für eine fehlerhafte Abwägung. Die angesprochenen Auswirkungen der Aufgabe der Bundeswehrstandorte in der Region gehen über die reine Kaufkraft bezogen auf die Ems-Galerie weit hinaus:
Zum einen tritt die Bundeswehr selbst als Nachfrager auf für Dienstleistungen, Güter und Sachleisten in der Region (z.B. Verpflegung der Soldaten, Bauleistungen und Unterhaltungsarbeiten für Gebäude, Hangars etc.), zum anderen fragen Bundeswehrangehörige nicht nur mögliche Einzelhandelsangebote nach, sondern auch weitere Angebote z.B. Bauleistungen, Autos, Mietwohnungen. Es wird deutlich, dass die Auswirkungen des Abzuges sich nicht auf die untersuchte mögliche Reduzierung der Kaufkraft für die im geplanten Einkaufszentrum angebotenen Waren bezieht, sondern in den übrigen Bereichen wesentlich größere Auswirkungen festzustellen sind. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, von einer Befangenheit oder Vorbefassung des Rates zu sprechen. Der angesprochene Beschluss zur Offenlage ist ordnungsgemäß zustande gekommen und nicht rechtswidrig, es wird keine Notwendigkeit gesehen, dass Änderungsverfahren zu beenden oder den Satzungsbeschluss nicht zu fassen.

1.9 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 14:23 Uhr

Inhalt:

1.) Herzlich Willkommen in Bremens erstem Shopping-Hafen! Direkt am Wasser ! Leider mussten wir Insolvenz anmelden und sind pleite. 2.) Allerdings sind die Probleme grundsätzlicherer Natur. Die Prime Commercial Properties GmbH (PCP), die jetzt den Konkurs anmeldete, übernahm die Liegenschaft vor drei Jahren von der Albrecht Vermögensverwaltung, die die Anlage 2003 errichtete und seither betrieb - allerdings abweichend vom Ursprungskonzept. 3.) Übrigens: Auch Herr Klaas beabsichtigt nach einer gewissen Zeit sich von der Ems-Galerie zu trennen."

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen zum Shopping-Hafen in Bremen werden zur Kenntnis genommen. Da inhaltlich kein Bezug zum geplanten Einkaufszentrum im Bereich Im Coesfeld hergestellt wird, sind die Hinweise auf das Center in Bremen nicht abwägungsrelevant. Auch der Hinweis auf eine vermutete Verkaufsabsicht des Investors in Rheine ist nicht relevant für die Intention der Bebauungsplanänderung, das Quartier „Im Coesfeld“ zu entwickeln.

1.10 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 14:27 Uhr

Inhalt:

Anlagen | 27.02.2012
DCM-Fonds mit Augsburger Fuggerstadt-Center ist insolvent

Der 1998 vom Münchner Emissionshaus DCM (seinerzeit Deinböck) aufgelegte geschlossene Fonds DCM Fuggerstadt-Center Augsburg ist insolvent. Entsprechend stellte Fondsgeschäftsführer Matthias […]

Die vorliegenden Gutachten schließen eine Insolvenz der Ems-Galerie nicht aus.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass insbesondere das GMA-Gutachten erstellt worden ist, um die notwendige Ausgestaltung des geplanten Einkaufszentrums in Hinblick auf seine Nachhaltigkeit zu überprüfen. Bei Beachtung der Vorgaben aus diesem Gutachten wird eine Nachhaltigkeit/Wirtschaftlichkeit attestiert, sodass eine Insolvenz weitgehend unwahrscheinlich ist.

1.11 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 14:48 Uhr

Inhalt:

1.) Kundenschwund durch Online-Shopping
2.) Was einst nur im Buch-, Platten und Erotikhandel zu Einbußen führte, schlägt inzwischen auch auf Elektronikspezialisten wie Media Markt und Schuhhändler wie Görtz durch.
3.) Egal ob Reifen-, Wein- oder Fahrradhandel – ein Großteil des Geschäfts findet im Netz statt.
4.) Die Online-Abwanderung kostet Filialisten Kundschaft.
5.) Niemand kann es sich mehr leisten, auf den Vertriebskanal zu verzichten, zugleich sinken die Eintrittsbarrieren für branchenfremde Anbieter.
6.) Derweil wird im etablierten Handel noch munter in die Fläche expandiert, wird an unrentablen Filialen weiter festgehalten - trotz der aktuellen Warnschüsse.
7.) Auf dem Immobilienmarkt dürften die Verwerfungen denn auch erst mit Verzögerung sichtbar werden.
8.) Momentan haben all jene Formate zu kämpfen, bei denen Missmanagement und strategische Fehler in der Vergangenheit die Reserven aufgebraucht haben.
9.) Die Sparmöglichkeiten sind weitgehend ausgereizt, neue Kostensenkungsrunden haben nur noch überschaubare Wirkung.
10.) Verhagelt dann – wie in diesem Jahr – erst der zu milde Winter, dann der trübe Sommer das laufende Geschäft oder agieren Warenkreditversicherer plötzlich vorsichtiger, werden auf einen Schlag die tiefer liegende Schwachpunkte freigelegt.
11.) Diese Gefahren drohen auch der avisierten Ems-Galerie, weil diese Effekte in den vorliegenden Gutachten von Junker und Kruse sowie dem Büro GMA gar nicht eingefunden haben.
12.) Der zu erwartende Kundenschwund und damit Kaufkraftabfluss hätte aber im worst-case-szenario Eingang finden müssen.
13.) Insofern sind die Gutachten nicht geeignet.

14.) Die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt ist rechtswidrig.
15.) Zu den ohnehin ermittelten Verwerfungen drohen weitere einschneidende bislang nicht berücksichtigte Entwicklungen im Einzelhandel mit verheerenden Folgen für die liebens- und lebenswerte Innenstadt.
16.) Denn jedem ist klar: Es gibt eine Havarie im Handel.
17.) Der gesamte Handel kämpft gegen zu viele Läden und den Marsch der Kunden ins Internet.
18.) Nur die Gutachten haben diese Entwicklung nicht berücksichtigt.
19.) Sie wurden nach veralteten Strickmustern gestrickt und es mangelt an der Anpassung an die Realität.
20.) Der Handel in Rheine kämpft schon vor Ort gegen den Marsch des Online-Shoppings.
21.) Und: Nach Schlecker dominiert in vielen Unternehmen die Absturzangst.
22.) Der deutsche Einzelhandel, so der Tenor in den Chefetagen, liefere sich derzeit einen Wettlauf mit der Solarindustrie um den Titel „Krisenbranche 2012".
23.) Die Pleite des früheren Drogeriedominators sei dabei nur der deutlichste Hinweis auf das Ausmaß der Probleme. 24.) Überkapazitäten und die Abwanderung vieler Kunden zu Online-Händlern, so die Prognose, werden die Zunft noch über Jahre in Atem halten – und Handelsikonen heute ins Wanken bringen. 25.) Auch vor diesem Hintergrund sind weitere 14.000 qm 2 Verkaufsfläche quasi der Tod auf Raten mit Ziel: Verödung einer liebens- und lebenswerten Innenstadt. 26.) Dabei wäre allen geholfen, wenn zunächst Hertie revitalisiert worden wäre und im Coesfeld mit Augenmaß gehandelt würde. 27.) Wohnen in der Innenstadt wird zunehmend attraktiver und die Nachfrage steigt überall.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 10.) Die allgemeinen Ausführungen zum Online-Handel und möglichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 11. – 13.) Nicht zutreffend ist, dass die GMA die externen Herausforderungen des Einzelhandels wie Kostensituation, Witterungsbedingungen, Online-Handel, branchen- und betreiberseitige Entwicklungen unberücksichtigt gelassen hat. Die GMA-Erhebungen, die im April 2012 die Grundlage in über 1.100 Betriebsstätten des landesgrenzenüberschreitenden Einzelhandels in fünf nordrhein-westfälischen und zwei niedersächsischen Städten erarbeitet hat, stellen stets Stichtagsbetrachtungen zu der Umsatz- und Verkaufsflächensituation dar und spiegeln insofern immer den ganz aktuellen Rand der standortspezifischen Einzelhandelssituation in der jeweiligen Gemeinde / Stadt wider. Dies ist ein bei Verträglichkeitsstudien allgemein anerkanntes Verfahren und damit ist das GMA-Gutachten als Grundlage für das B-Planverfahren geeignet.

Zu 14. – 16.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird

allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird. Formulierungen wie „Havarie im Handel“ sind die persönliche Meinung des Verfassers, die nicht belegt werden können.

Zu 17. – 20.) Festzustellen ist, dass nach Angaben des Bundesverbandes des deutschen Versandhandels der Online-Handel (ohne Versandhandelsumsätze) in Deutschland im Jahr 2011 auf ein Volumen von rd. 21,7 Mrd. € gewachsen ist, aber immer noch nur einen Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland (rd. 406 Mrd. €) von etwa 5,3 % ausmacht. Knapp 30 % der Umsätze im Online-Handel entfallen auf Warenangebote der Branche Bekleidung / Schuhe (rd. 6,1 Mrd. €), weitere 13,1 % auf Medien, Bild- und Tonträger (rd. 2,8 Mrd. €) und rd. 12,2 % (= rd. 2,6 Mrd. €) auf Unterhaltungselektronik sowie E-Artikel und rd. 9,8 % (= rd. 2,1 Mrd. €) auf Computer und Zubehör. Die restlichen fast 36 % verteilen sich auf alle übrigen Warengruppen. Auch wenn unbestritten ist, dass der Online-Handel starke Zuwächse erfahren hat bzw. auch in Zukunft erfahren wird und in manchen Marktsegmenten (z.B. im Bereich Bücher / Medien) Veränderungen im Markt zu erwarten sind, sind die vom Einwänder vorgebrachten Argumente weit überzeichnet.

Zu 21. und 23.) Es wird festgestellt, dass die Aussage, dass nach Schlecker die Absturzangst in vielen Unternehmen dominiert und die Pleite des Konzerns der deutlichste Hinweis auf das Ausmaß der Probleme darstellt, persönliche Meinungen des Verfassers widerspiegelt. Da ein Schlecker für die "EMS-GALERIE" Rheine nicht geplant ist und da in der Rheinenser Innenstadt nur ein einziger Schlecker-Markt (Standort: Bahnhofstraße) betrieben wurde und für die Schlecker-Insolvenz mannighafte Gründe heranzuführen sind (u.a. falsche Produkt-, Standort-, Kommunikations-, Vertriebs- und Preispolitik, Managementfehler etc.) ist ein Zusammenhang zur Planung der "EMS-GALERIE" Rheine nicht vorhanden.

Zu 22.) Gemäß Pressemitteilung der GfK GeoMarketing GmbH vom 14.02.2012 soll der Einzelhandelsumsatz im Jahr 2012 auf 410,1 Mrd. € anwachsen, was einem Zuwachs im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von rd. 1 % entspräche. Es wird festgestellt, dass die Aussage, dass sich der Einzelhandel mit der Solarindustrie einen Wettlauf um den Titel „Krisenbranche 2012“ liefert, eine persönliche Meinung des Verfassers widerspiegelt, die keinen Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine aufweist.

Zu 24.- 25.) Siehe hierzu Ausführungen 17.- 20.) bzw. siehe Ausführungen zu 14.- 16.)

Zu 26). Die Revitalisierung der ehemaligen Hertie-Immobilie ist für die Stadt Rheine unabhängig vom Vorhaben Ems-Galerie als eine schwierige Herausforderung zu bewerten, die jedoch aus Sicht des Büros Junker und Kruse in Anbetracht der insgesamt positiven Standortrahmenbedingungen in der Stadt Rheine grundsätzlich lösbar erscheint. In diesem Zusammenhang ist auch auf die vielfältigen Aktivitäten der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Rheine zu verweisen. Die Aktivitäten zur Revitalisierung der Immobilie sind bisher jedoch an der fehlenden Einigung zwischen potentiellen Mietern und der Eigentümerin gescheitert. Es wird festgestellt, dass die Vorgaben zur Verkaufsflächenobergrenze und die Vorgaben zur Sortimentsstruktur so gewählt worden sind, dass sich das Einkaufszentrum in die Zentrenstruktur der Stadt Rheine einfügt und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden hat.

Zu 27.) Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Wohnen in Innenstädten attraktiver wird. Der Änderungsentwurf trägt diesem Trend insofern Rechnung, als Wohnen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ab einem bestimmten Geschoss für zulässig erklärt wird.

1.12 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 03.08.2012 18:37 Uhr

Inhalt:

1.) Die Kaufhausmarke Hertie soll als Online-Shop zurück auf den Markt.
2.) Mit Nils und Jan Klöker haben zwei Unternehmer aus dem niedersächsischen Osnabrück die Namensrechte an dem 2008 in die Insolvenz gegangenen Unternehmen gekauft.
3.) „Das kann ich bestätigen", sagte Nils Klöker am Donnerstag zu einem entsprechenden Bericht der Fachzeitschrift „Textilwirtschaft".
4.) Der Hertie-Neustart soll zwischen Ende 2012 und Mitte 2013 erfolgen.
5.) Vorbild für das neue Online-Kaufhaus sind Amazon und Otto.
6.) Zielgruppe ist die ganze Familie.
7.) Ein detailliertes Konzept gibt es noch nicht, wohl aber bereits einen Slogan:
8.) Mit „Hertie – Viel Spaß beim Einkaufen" sollen künftig Kunden auf die Shop-Seiten gelockt werden.
9.) Zu Details wollte er sich aber noch nicht äußern, auch nicht zum Kaufpreis für die Markenrechte.
10.) Auch ein Sprecher von Hertie-Insolvenzverwalter Biner Bähr machte keine Angaben zum Preis. „Die Marke war noch aus der Insolvenzmasse zu haben", sagte er nur. Dem Bericht zufolge gab es mehrere Kaufinteressenten. Im Sommer 2008 stellte Hertie mit mehr als 4000 Beschäftigten Insolvenzantrag.
11.) Die Drogeriekette Schlecker gibt es nicht mehr, die Discountermarke Plus ist nach der Übernahme durch Edeka aus den Städten verschwunden, der Versandhändler Quelle ging in die Insolvenz.
12.) Die Online-Ableger dieser Marken existierten aber noch und seien erfolgreich, sagt der Trendforscher Marco Atzberger vom Handelsinstitut EHI in Köln.
13.) Unternehmer hätten im Augenblick wohl mehr Fantasie, eine Marke im Internet wiederzubeleben als im stationären Einzelhandel, konstatiert Atzberger.

14.) Allerdings sei das Hertie-Vorhaben kein Selbstläufer. „Das Image von Hertie ist freundlich, aber auch ein bisschen verstaubt." Entscheidend sei letztlich das Konzept, mit dem die Unternehmer punkten wollen.
15.) Entscheidend für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt zur Quartiersentwicklung des Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums ist jedoch, dass einerseits noch immer eine Liegenschaft in der Nähe zum Standort existiert und bislang nicht revitalisiert werden, die den Namen Hertie nach außen trägt und damit das angestrebte online-shopping unter dem Hertie zu einer schnelleren und unmittelbaren werden lässt.
16.) Andererseits die Inhaber der Namensrechte aus Osnabrück nun zeitnah einen Sitz am Standort in Rheine aufbauen könnten, womit die Anrechnung der ausgewiesenen Hertie - Einzelhandelsflächen erfolgen muss und damit die Zulässigkeit von 14.000 qm 2 Verkaufsfläche in dem Quartier Im Coesfeld nicht installiert werden dürfen.
17.) Folglich die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht mehr zulässig und rechtswidrig ist.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 14.) Die allgemeinen Ausführungen zu Tendenzen im Deutschen Einzelhandel und zu den on-line-shops unter dem Namen Hertie werden zur Kenntnis genommen. Diese Inhalte sind aufgrund ihrer nur allgemeinen Aussage ohne konkreten Bezug zur Ems-Galerie nicht abwägungsrelevant.

Zu 15.) – 17.). Die Vermutung, dass die Erwerber der Namensrechte ihren Firmensitz nach Rheine verlegen könnten, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine privatwirtschaftliche Entscheidung, die im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht zu beeinflussen ist.
Zur Einbeziehung der Verkaufsflächen im ehemaligen Hertie-Gebäude wird festgestellt, dass derzeit keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorliegen. Es konnte deshalb eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Eine Nachnutzung als traditionelles Warenhaus scheidet aus, weil sich diese Betriebsform zumindest in Mittelstädten überlebt hat. Die Wiedervermietung der VK im Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich.
Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.
Der Auffassung, dass die avisierte 13. Änderung nicht zulässig bzw. rechtswidrig ist wird deshalb nicht gefolgt.

1.13 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 04.08.2012 11:55 Uhr

Inhalt:

Shopping-Center und Stadtentwicklung: unter Ausschluss der Öffentlichkeit?

„Die Stadt nämlich (…) ist nicht die Angelegenheit der Städtebauer, sondern der Städtebewohner. Es ist nicht nur statthaft, sondern Zeitgenossenpflicht, dass sie sich zum Wort melden. Die Fehlleistung, die sich Städtebau nennt, beruht nicht auf einem Versagen der Techniker als Techniker, sondern auf einem Versagen der Laien; sie überlassen sich den Technikern. Nun ist es aber so: Die Aufgabe stellt der Laie, der Fachmann hat sie zu lösen. Oder so müsste es sein. Wir brauchen den Fachmann: aber als Fachmann auf einem Gebiet, als Architekt, als Konstrukteur [oder als Investor; Ergänzung des Autors], nicht als Ideologe, nicht als Entwerfer der Gesellschaft. Kommt es dazu, weil die Gesellschaft sich nicht selbst entwirft und den Fachmann nicht einsetzt als Diener der Gesellschaft, übernimmt er eine Verantwortung, die ihm nicht zukommt; er übernimmt sich."1 (Max Frisch)
Aus Max Frisch's Vorwort zu: Gody Suter: Die groen Städte, Bergisch Gladbach 1966.

Max Frisch (15. Mai 1911 in Zürich; † 4. April 1991 ebenda) war ein Schweizer Schriftsteller und Architekt. Mit Theaterstücken wie Biedermann und die Brandstifter oder Andorra sowie mit seinen drei großen Romanen Stiller, Homo faber und Mein Name sei Gantenbein erreichte Frisch ein breites Publikum und fand Eingang in den Schulkanon. Darüber hinaus veröffentlichte er Hörspiele, Erzählungen und Prosawerke sowie zwei, die Zeiträume von 1946 bis 1949 und 1966 bis 1971 umfassende, literarische Tagebücher.*

Abwägungsempfehlung:

Die aufgeführten Zitate werden zur Kenntnis genommen. Der in der Überschrift intendierten Botschaft, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zur planungsrechtlichen Absicherung eines Einkaufszentrums unter Ausschluss de Öffentlichkeit stattfindet, wird widersprochen: Neben den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten hat die Stadt Rheine zusätzliche Informationsmöglichkeiten bereit gestellt: Zum Start des Änderungsverfahrens gab es eine sehr gut besuchte Informationsveranstaltung in der Stadthalle, auch die Beteiligungsmöglichkeit über das Internet/Home-Page der Stadt Rheine ist ein zusätzliches Service-Angebot an die Öffentlichkeit. Es wird deutlich, dass ein offenes, transparentes Beteiligungsverfahren durchgeführt wurde, bei dem ausreichend Gelegenheit zur Erörterung, Diskussion oder auch Abgabe von Stellungnahmen bestand.

1.14 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 04.08.2012 12:05 Uhr

Inhalt:

In der Stadtentwicklungspolitik sind Nutzungs-, Verwertungs-, Werte- (Lebensstil/ Religion) und Mentalitätskonflikte mit relevanten Auswirkungen für das Zusammenleben der Menschen zu bearbeiten. Stadtentwicklungspolitik kann diese Probleme verschärfen oder mildern. Durch die Ausgrenzung/ Abkapselung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen kann Feindbildern Vorschub geleistet werden. Dadurch können im Extremfall gesamtgesellschaftliche Flächenbrände entstehen.

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zur Stadtentwicklungspolitik werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme enthält jedoch keine konkreten Bezüge zu den Inhalten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

1.15 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 04.08.2012 21:36 Uhr

Inhalt:

1.) Artikel vom 04.08.2012 Uhr
FOC: Ochtrups Traum vom Einkaufsparadies
OCHTRUP/KREIS STEINFURT. Am 30. August eröffnet nahe der Ochtruper Innenstadt das Factory Outlet Center (FOC), ehemals EOC. Ein Shoppingparadies, das landesweit seinesgleichen sucht und Millionen von Besuchern anlocken soll. Für die einen ist das FOC, das hunderte Arbeitsplätze schafft, ein Segen, für andere könnte es ein Fluch werden.
Von Benjamin Konietzny
Die Arbeiten am FOC sind fast abgeschlossen. Am 30. August eröffnet dann kein anonymes Shopping-Center, sondern eher ein geschmackvolles Einkaufsstädtchen nahe der Ochtruper Innenstadt. Segen oder Fluch für Ochtrup und Umgebung?
Dankbar ist Geschäftsführer des FOC. Er hat rund 52 Millionen Euro in die Hand genommen, um in einer Stadt wie Ochtrup – fern ab der Hauptzentren NRW's – ein riesiges Einkaufszentrum für Mode zu errichten. Den Begriff ‚Einkaufszentrum' mag Dankbar aber eigentlich nicht. Tatsächlich hat das FOC mit den großen Shopping-Tempeln in Oberhausen, Essen oder Dortmund wenig gemein. Es ist einfach schöner.
Gemütliches Städtchen
„Das hier ist der Villa Winkel nachempfunden", sagt Dankbar und zeigt auf die Fassade einer der Neubauten – die einer herrschaftlichen Villa in Ochtrup ähnelt. „Oder hier, da entsteht eine Kopie des Lüdinghauser Tors in Dülmen." Das FOC ist aufgebaut wie ein Städtchen. Die Fassaden wechseln sich ab, es wird kleine Alleen geben, Arbeiter verlegen derzeit noch kleinteiliges Kopfsteinpflaster. Gereihte Giebelhäuser erinnern an den münsterschen Prinzipalmarkt.
Mit einem anonymen Shopping-Silo hat das FOC wenig zu tun. Architekten und Geschäftsführung haben viel Detailverliebtheit eingebracht. Vergisst man die Baugerüste, Arbeiter und den Baulärm, fühlt man sich fast, wie in einer kleinen hübschen Stadt mit ungewöhnlich vielen Geschäften.
Dankbar musste lange für sein Projekt kämpfen. Das war bei der Eröffnung 2004 so, das war auch jetzt bei der Erweiterung so. Zwei parallele Gerichtsverfahren, bis hin zum Verfassungsgerichtshof NRW, führte Dankbar. Am Ende bekam er Recht, durfte bauen.

500 Arbeitsplätze
Und wenn das FOC dann am 30. August eröffnet, soll das Angebot in einem Radius von 70 Fahrminuten Kunden anlocken. Von der Ijssel in den Niederlanden

bis zu den Großstädten im Ruhrgebiet. Das FOC, momentan noch größte Baustelle in Ochtrup, wird auch nach Fertigstellung ein wirtschaftliches Schwergewicht in der Region bleiben: Rund 500 Menschen finden hier Arbeit.
Doch geht dieses Schwergewicht zu Lasten der kleinen Bekleidungsgeschäfte in Ochtrup und umliegenden Gemeinden? Immerhin steht das FOC mit seinen 17 000 Quadratmetern Fläche und dauerhaften Preisnachlässen von bis zu 70 Prozent außer Konkurrenz zum klassischen Einzelhandel einer ganzen Region.
So ganz wohl ist Dankbar angesichts dieser Frage nicht. Seine Begleitung, zwei Damen einer Kölner Agentur für Öffentlichkeitsarbeit, schaut er fragend an: „Ich muss ein bisschen aufpassen, was ich antworte." Die Antwort: „Orte mit weniger als 30 000 Einwohnern haben Frequenzprobleme." Die Verkehrsinfrastruktur des Münsterlandes sei auf die Oberzentren Münster oder auf das Ruhrgebiet ausgelegt. Immer mehr Kaufkraft ginge an den kleinen und mittleren Orten vorbei.
Eine Entwicklung, die man in der Tat wohl kaum bestreiten kann. Dankbar fasst zusammen: „Die Läden auf den Dörfern sind ohnehin bedroht, das FOC wird das auch nicht ändern."
Keine Erfahrungswerte

Thesen, die schwer zu bestätigen oder zu widerlegen sind. Das Geschäftsmodell „Factory Outlet" ist verhältnismäßig neu in Deutschland. Das weiß auch Jens von Lengerke, stellvertretender Geschäftsführer der Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen: „Es gibt ein solches Outlet in Zweibrücken im Saarland, das ist aber noch größer als in Ochtrup. Ansonsten gibt es eigentlich keine Erfahrungswerte", sagt der Handelsexperte.
Ein Gutachten, das sich solchen und anderen Fragen widmete und seinerzeit vor Gericht verwendet wurde, belege, „dass sich die Kundenstruktur atomisiert. Dadurch kommt der Umsatz von irgendwoher und es trifft niemanden so richtig", zitiert von Lengerke das Gutachten einer Dortmunder Agentur für Stadtforschung. Und er fügt hinzu: „Das kann man glauben oder hoffen."
2,5 Millionen Besucher
Das FOC wird zwei Arten von Einzelhandel tangieren: die Ochtruper Innenstadt und die Geschäfte in umliegenden Gemeinden. In Ochtrup sind sich Politik, FOC-Geschäftsführung und Werbegemeinschaft einig: Das FOC ist gut für Ochtrup.
Der Rat der Stadt winkte das Projekt einstimmig durch, denn Dankbar liefert Zahlen, die Wohlfühlstimmung verbreiten: „2,5 Millionen Besucher im Jahr holen wir nach Ochtrup, davon bin ich überzeugt", betont er. Und IHK-Handelsexperte von Lengerke geht davon aus, dass die nicht kommen werden, um nur ein paar Unterhosen zu kaufen. „Ein Phänomen bei Outlets ist, dass die Quittungen länger werden. Wer kommt, der kauft richtig."
Es herrscht Einigkeit darüber, dass das FOC der Stadt Ochtrup sehr gut tun wird. Und fest steht: Im FOC werden sich neben den dutzenden Kleidungsgeschäften Mc Donalds, Starbucks niederlassen. Unternehmen, die ohne das FOC wahrscheinlich nie über einen Standort in der Ochtruper Innenstadt nachgedacht hätten.
Das Dortmunder Büro „Stadt und Handel", das ein Gutachten über die langfristige Entwicklung Ochtrups mit dem FOC anfertigt, will sich zwar nicht zu Ergebnissen einer Studie äußern, die noch in der Mache ist. Aber Marc Föhrer, Raumplaner und Geschäftsführer bei „Stadt und Handel" verrät: „Für Ochtrup als Mittelzentrum mit einer schwachen Entwicklung ist das eine Riesenchance."
Was passiert in Ochtrups Innenstadt?

Ein anderer Einzelhandelsexperte fasste das so zusammen: „Kommt das FOC nicht, geht Ochtrup den Bach runter. Kommt das FOC und der Handel stellt sich nicht darauf ein, geht es noch schneller."
Denn noch gibt es ihn in der Ochtruper Innenstadt, den Handel. Aber was passiert mit den Geschäften, wenn 500 Meter von der Fußgängerzone entfernt das FOC eröffnet? Dankbar und der Vorsitzende der Werbegemeinschaft Ochtrup sind sich sicher: Das FOC wird ein Besuchermagnet und wird potentielle Kunden auch in die Ochtruper Innenstadt bringen.
Also müssten sich die Händler dort ja eigentlich auf das FOC freuen. Nachfrage in zwei Bekleidungsgeschäften in Ochtrup: „Kein Kommentar dazu" und „da möchte ich mich nicht zu äußern", lauten die kurzen und deutlichen Antworten in beiden Fällen.
Je näher, desto schwieriger
Zwangsläufig wird auch der Einzelhandel in den Nachbargemeinden von den 65 neuen Bekleidungsgeschäften im FOC betroffen sein. „Vor allem die Grundzentren, also Kleinstädte, werden es grundsätzlich in Zukunft sehr schwer haben", schätzt von Lengerke von der IHK, und er vermutet: „Dabei gilt in diesem Fall: je näher an Ochtrup, desto schwieriger."
Eine, die ihr Geschäft in einer Nachbargemeinde ganz in der Nähe hat, ist Marianne Scho. Seit 17 Jahren führt sie „Mode und Betten Scho" im Wettringer Ortskern. Das FOC, sagt sie, sei „eine unglaubliche Einzelhandelsfläche, die dazu kommt, die die gewachsene Einzelhandelskultur eigentlich nicht verträgt."
Ernste Sorgen macht sie sich nicht, denn ihr Geschäft repräsentiert den Typus von Einzelhandel, von dem auch FOC-Geschäftsführer Dankbar sagt, dass es sich aufgrund der intensiven Beratung „halten" werde: „Ich habe meine Nische gefunden und meine Kunden werden wiederkommen", sagt sie. Zu ihrer Nische gehört intensive Beratung, Änderungswünsche, die sie umsetzt und ihr Sortiment, das sich nicht mit dem des FOC überschneidet.
Beratung ist ihr so wichtig, dass sie im Gespräch kurz verschwindet: „Ein Kleid muss angepasst werden."
Trotz der Nische ärgert sie sich: „Ich scheue mich ja nicht vor Konkurrenz, aber das ist nicht auf Augenhöhe", sagt sie. Als das FOC, damals noch Euregio Outlet Center (EOC) 2004 eröffnete, habe sie geschäftlich kaum etwas davon gespürt, erinnert sich Scho. Und auch der Eröffnung des FOC blickt sie weitgehend gelassen entgegen. Dennoch: „Der Gedanke, ob es gut weitergeht, bleibt schon."
2.) Diese Ausführungen belegen und zeigen nachvollziehbar und eindrucksvoll auf, dass das im Gutachten von GMA vorgenommene Einzugsgebiet mit den Städten Ochtrup, Steinfurt, Wettringen, Schüttorf und Nordwalde nicht haltbar ist und auch nicht den Erkenntnissen von Junker / Kruse entspricht. Die aus diesem Bereichen eingerechneten Werte sind aus dem GMA Gutachten
heraus zu rechnen und auf dieser Basis ist das Gutachten neu anzufertigen.
3.) Vor diesem Hintergrund werden die Verwerfungen für Rheine und das Umland noch erheblicher als ohnehin sein.
4.) Weiterhin ist der von Junker / Kruse ermittelte Kaufkraftabschluss aus den Städten des Umlandes zugunsten des FOC zu berücksichtigen und bei der Studie des Büro GMA entsprechend abzusetzen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die Ausführungen zum FOC in Ochtrup werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine direkten Verweise auf das Einkaufszentrum in Rheines Innenstadt zu erkennen, die Ausführungen sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 2. – 3.) Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Wettringen sowie Schüttorf dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden. Der Investor Hermann Klaas betreibt in Lingen die „Lookentor-Passage“, bei der Befragungsergebnisse aus 2009 und 2011 plakativ belegen, dass das Einzugsgebiet der Innenstadt von Lingen nennenswert erweitert werden konnte; ein Umstand, der auch für zahlreiche andere Städte ähnlicher Ortsgröße mit innerstädtischen Einkaufszentren, die seit 2007 neueröffnet / erweitert wurden (u.a. Hameln, Hattingen, Langenhagen etc.), zu konstatieren ist. Bezogen auf diese Einwendung bilden die Annahmen und Berechnungen eine realistische Basis ab, so dass die Umsatzumverteilungen nicht - wie vom Einwänder behauptet - noch größer sein werden.

Zu 4.) Nicht nachvollziehbar ist, was der Einwänder mit „… **Kaufkraftabschluss** aus den Städten des Umlandes zugunsten des FOC …“ meint. Sofern hier ein „Kaufkraftabfluss“ zum FOC gemeint ist, ist hierzu zunächst festzustellen, dass vorhabenbezogene Verträglichkeitsstudien stets einzelfallbezogen eruieren. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen Einzelhandelsstandort sprengt die Grenzen seriöser gutachterlicher Prognosen weil sich mannighaften interdependenten Binnen-, Außen- und Wechselwirkungen methodisch nicht einwandfrei ermitteln lassen. Gleichwohl sind bei der Abwägung zu den Auswirkungen der Ems-Galerie auf benachbarte Kommunen auch die Auswirkungen des FOC auf diese Kommunen berücksichtigt worden. Auch bei einer Berücksichtigung der kumulativen Wirkungen von FOC und Ems-Galerie ist in keinem Fall eine erhebliche Funktionsstörung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten.

1.16 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 05.08.2012 08:10 Uhr

Inhalt:

1.) Den folgenden Standpunkt von Benjamin Konietzy vom 04. August 2012 veröffentlicht in der Münsterschen Zeitung STSTR, Nr. 180, 31. Woche mit der Überschrift Nicht noch mehr Druck wird hiermit eingebracht.
2.) Nicht noch mehr Druck
Standpunkt von Benjamin Konietzny
Die Eröffnung des FOC in Ochtrup wird Opfer im Einzelhandel fordern. Zu mächtig wird das Projekt für manchen kleineren Konkurrenten sein. Jede andere Auf-

fassung geht an der Realität vorbei. Dennoch ist das FOC für eine Stadt wie Ochtrup eine vielleicht einzigartige Chance, Arbeitsplätze zu binden, Mehreinnahmen durch Gewerbesteuer zu erzielen und vielleicht sogar Kunden von außerhalb nicht nur nach Ochtrup, sondern auch in die Region zu locken - langfristig. Doch viel mehr Druck wird der Einzelhandel in der ländlichen Region vielleicht nicht ertragen. Die Entscheidungsträger in Gronau, Rheine und Coesfeld sollten sich gut überlegen, ob sie weitere Konsumtempel fördern, oder sich auf die Seite des gewachsenen Handels stellen, der diesen Städten seit Jahrzehnten eine individuelle, faire und menschliche Einkaufskultur verleiht.
3.) Der Standpunkt von Benjamin Konietzny beruht auf seine Berichterstattung vom 04. August 2012 unter der Überschrift " Ochtruper Traum vom Einkaufsparadies".
4.) Die darin nachzulesenden Ausführungen kommen zu der Erkenntnis, dass es besser ist, sich auf die Seite des gewachsenen Handels zu stellen, als weiterhin Konsumtempel zu fördern. Hiermit ist bezogen auf Rheine die projektierte Ems-Galerie mit einer avisierten Verkaufsfläche von 14.000 qm 2 gemeint.
5.) Folglich sieht Herr Konietzny durch die projektierte Ems-Galerie in Rheine den Untergang der seit Jahrzehnten vorhandenen individuellen, fairen und menschlichen Einkaufskultur in Rheine durch die projektierte Ems-Galerie auf Rheine kommen.
6.) Eine Entwicklung, die der Aussage des Herrn Kuhlmann entgegen steht, dass es
nicht um Sterben gehe, sondern man - werde das Ems-Galerie-Projekt nicht weiter verfolgt - am kranken Patienten gar die Hilfeleistung unterlasse.
7.) Wenn Herr Kuhlmann einerseits von unterlassener Hilfeleistung spricht, Herr Konietzny andererseits den Untergang eine Einkaufskultur beschreibt, so stellt sich die Frage: Unterlassene Hilfeleistung oder Sterbehilfe für die Innenstadt durch die projektierte Ems-Galerie und die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt ?
8.) Dabei wird die Frage nach der Sterbehilfe durch Herrn Ellrott, Gutachter des Büro GMA, gestützt: "Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen."
9.) Folglich wäre eine entsprechende positive Abwägung, um bei dieser bildlichen Sprache zu bleiben, aktive Sterbehilfe.
10.) Wer mag angesichts dieser durch den Gutachter Herrn Ellrott aufgestellte Dimension mit gutachterlicher Beweisführung und dem Return von Herrn Kuhlmann wirklich noch entscheidungsfreudig sein ?
Es können folglich nur Menschen sein, die eine aktive Sterbehilfe nicht als Mittel ausschließen, aber eigentlich keinen Tod herbeiführen wollen. Aber welche Fälle von aktiver Sterbehilfe haben bislang nicht zum Tod geführt ?
11.) Das Dortmunder Büro "Stadt und Handel", das ein Gutachten über die langfristige Entwicklung Ochtrups mit dem FOC anfertigt, will sich zwar nicht zu Ergebnissen einer Studie äußern, die noch in der Mache ist. Aber Marc Föhrer, Raumplaner und Geschäftsführer bei " Stadt und Handel ", der seinerzeit auch am aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine mitgewirkt hat, verrät: " Für Ochtrup als Mittelzentrum mit einer schwachen Entwicklung ist das eine Riesenchance."
Ein anderer Einzelhandelsexperte fasste das so zusammen: " Kommt das FOC nicht, geht Ochtrup den Bach runter. Kommt das FOC und der Handel stellt sich nicht darauf ein, geht es noch schneller."
12.) Übertragen auf die Situation in Rheine kann man zum Schluss, dass Rheine

durch die Ems-Galerie den Bach heruntergehen wird und zwar schneller als manchen lieb. Also doch Sterbehilfe statt unterlassene Hilfeleistung ?

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 4.) Es wird festgestellt, dass es sich bei dem von Einwänder zitierten Beitrag um die Meinung eines Einzelnen handelt. Die Stadt Rheine – und die betreffenden Gutachter – kommen zu der Einschätzung, dass die „Ems-Galerie“ sehr wohl einen Beitrag zur Kaufkraftbindung bzw. Rückholung von verlorener Kaufkraft aus der Region leisten kann.

Zu 5.) Bei der genannten Schlussfolgerung handelt es sich um eine persönliche Meinung, die nicht durch Argumente untermauert wird. Es ist jedoch festzuhalten, dass die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel der letzten Jahrzehnte auch ihre Spuren in Rheine hinterlassen haben, wie etwa die Ansiedlung des Media-Marktes, die immer größer werdenden Verkaufsflächen bei gleichzeitiger Verringerung der Flächenumsätze und Aufgabe von inhabergeführten Geschäften belegen. Die Entwicklung von Einkaufscentern, Shopping-Malls etc. ist gegenwärtig ebenfalls eine allgemeine Entwicklung im Einzelhandel in Deutschland, wie die entsprechenden Untersuchungen belegen. Da ein konkreter Bezug zur Ems-Galerie nicht hergestellt wird, ist dieses Vorbringen nicht abwägungsfähig.

Zu 6. – 10.) Auf die Statements von Herrn Ellrott und Herrn Kuhlmann anlässlich der Präsentation vom 12.07.2012 in Rheine wurde wiederholt eingegangen. Es wird festgestellt, dass die Äußerungen des Einwänders Privatmeinungen und Mutmaßungen darstellen, die keinen Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine aufweisen.

Zu 11. und 12.) Es wird festgestellt, dass die Äußerungen und Zitate zu dem FOC in Ochtrup keinen ursächlichen Zusammenhang mit der "EMS-GALERIE" Rheine haben.

Zu 12.) Es wird festgestellt, dass die Situation mit dem FOC in Ochtrup nicht auf die Situation der Ems-Galerie in Rheine übertragen werden kann.

1.17 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 05.08.2012 09:20 Uhr

Inhalt:

1.) Vom kranken Patienten, unterlassener Hilfeleistung über Sterbehilfe und Tod wird nunmehr in einem Atemzug im Zusammen- hang mit der projektierten Ems-Galerie öffentlich und im Kontext von Gutachten gesprochen. Somit stellt sich die Frage, ob Rheine einen besonderen Hang zum Tod hat ? Oder fehlt es Rheine an einer transparenten, offenen, kritischen, politischen und wertschätzenden Kultur des politischen Dialogs um auch im demokratischen Prozess die Meinungen, Aussagen, Ideen, Vorstellungen, Anregungen, Einwendungen, Kritik oder der Dialogbereitschaft der Bürgerschaft entgegen zu treten ? Zumindest es einfacher, diese Dinge zu negieren, geltendes Recht im Umgang mit demokratischer Teilhabe außer Kraft setzen zu wollen und die Dinge auszusitzen.

2.) Festzustellen ist in diesem Kontext und der projektierten Ems-Galerie, dass bereits frühzeitig und umfassend auf den Kaufkraftverlust durch eine Standortschließung der Kaserne Bentlage hingewiesen worden ist, aber öffentlich am 04. Juli 2011, das Thema schlicht und einfach ausgeklammert werden sollte. Die Realität sieht nun anders aus. Die Kaserne Bentlage wird geschlossen, öffentlich, wurde nach der Standortentscheidung vom 26. Oktober 2011 auf die verheerenden Folgen für die Stadt Rheine und die gesamte Region hingewiesen.
3.) Doch leider ist dieser massive Kaufkraftverlust zu beklagen und nunmehr bei der weiteren Entscheidung über die Ems-Galerie noch vor einer endgültigen Bebauungsplanänderung zu quantifizieren.
4.) Vielleicht stünden wir heute vor einer anderen Situation, wenn man die Realität in der Verwaltungsführung einerseits nicht falsch eingeschätzt hätte und andererseits auf kritische und konstruktive Beiträge im Zusammenhang den Heeresfliegern eingegangen wäre ?
5.) Mit Blick auf die projektierte Ems-Galerie bleibt die Hoffnung: Schätzt man die Entwicklung wieder abseits der Realität falsch ein, negiert kritische Stimmen, bremst öffentlichen Dialog aus oder nimmt man die Aussagen ernst ?
6.) Fakt ist, dass die Gemeindeordnung NRW risikobehaftete Geschäfte ausschließt. Dennoch haben in der Vergangenheit immer wieder Verantwortliche anders gehandelt. Die Erfahrungen zeigen, dass der Spatz in der Hand besser ist, als die Taube auf dem Dach.
7.) Als Spatz in der Hand darf auch die vorhandene Brache Hertie bezeichnet und angeführt werden. Hier sind aber seit Jahren keine Entwicklungen zu verzeichnen. Die genehmigte Einzelfläche mit über 6.000 qm 2 Verkaufsfläche fristet nur ein Dasein und sorgt für weiteren Leerstand im Quartier. All das, um der projektierten Ems-Galerie diesen Zuschlag an Verkaufs- fläche zu ermöglichen.
8.) Nun hat dieser Spatz über Jahre aber keine Umsätze mehr in der Stadt Rheine generieren können. Auch die weiteren Leer- stände im Quartiere führen keine Umsätze mehr. Insofern haben Verwaltung und Politik zunehmend erkannt, dass Rheine unter einem Kaufkraftabschluss zu leiden hat. Im Rahmen von teuren und aufwendigen Monitoring-Verfahren wurde diese Entwicklung auch teilwissenschaftlich belegt.
9.) Aber anstatt dem krankenden Spatz zu helfen, ihm Hilfeleistung anzubieten, alle Kräfte zu bündeln um ihm neues Leben einzu-
hauchen, wird eine Taube Im Coesfeld erspäht. Diese Taube soll dabei mit dem Fassungsvermögen der Hertie-Brache auch noch aufgepeppt werden. Ja es waren mal Gedanken von 9.000 qm 2 Verkaufsfläche bei Multi im Raum; heute sind es rund 6.000 mehr.
10.) Unterstellt man eine Flächenproduktivität von 3.000 Euro / qm 2 Verkaufsfläche der Hertie Brache so erhält man einen Wert von 18 Mio. Euro.
11.) Dabei sind die 18 Mio. Euro nicht irgendeine Zahl, sondern ein Wert der für den Kaufkraftverlust der Stadt Rheine steht. Bezieht man die weiteren umliegenden Leerstände und Betriebsauflösungen der letzten Jahre ein, so stellt man eine Äquivalenz zwischen Kaufkraftverlust und Schließung von Hertie nebst Folgewirkungen fest.
12.) Folglich ist der Patient Rheine an den Umstand einer fehlenden Revitalisierung der Hertie-Brache in den letzten Jahren erkrankt. Maßnahmen, die auf eine Linderung oder Wiederherstellung deuten sind nicht sichtbar geworden. Aber andererseits ist festzuhalten, dass Herr Kuhlmann ein Mensch ist, der sich gegen unterlassene Hilfeleistung öffentlich ausspricht. Aber anscheinend für nur für eine Taube namens Ems-Galerie ?

13.) Für diese Taube hat er in den letzten Jahren vieles unternommen. Nur der Spatz, der wurde nicht mehr gefüttert.
14.) Die Arten der Tauben haben einen recht einheitlichen Körperbau mit kräftigem Rumpf und relativ kleinem Kopf, der beim Laufen in charakteristischer Weise vor und zurück bewegt wird. Bei den meisten Arten ist das Gefieder grau, graublau oder braun gefärbt. Tauben ernähren sich überwiegend von pflanzlicher Nahrung, die von den meisten Arten unzerteilt verschluckt wird. Im Gegensatz zu den meisten Vögeln heben Tauben den Kopf beim Trinken nicht an, sondern sie saugen das Wasser auf. Die Nester der Tauben sind meist sehr einfache Gebilde.
15.) Möge die liebe Taube Ems-Galerie doch dem Spatz vortritt leisten. Denn eine verbreitete andere Bezeichnung für den Spatz ist Sperling. Die Sperlinge sind eine Familie der Vögel, die zu den Singvögeln gehört. Das Wort „Sperling" wird vom althochdeutschen sparo (mittelhochdeutsch dann spar ‚zappeln') mit der Verkleinerungssilbeling abgeleitet. In Mitteleuropa kommt der Haussperling, auch Spatz genannt, vor.
16.) Vielleicht hilfe dieser zappelige Ruf ? Zumindest würde er für eine Revision des Kaufkraftverlustes ohne Umverteilungen zu Lasten der Innenstadt und Umlandgemeinden führen.
17.) Die Revision mit einem Lebensmittler ist hingegen der Taube geschuldet.
18.) Einen kleinen Nutzen sicher zu haben ist mehr wert als die Aussicht auf einen großen Nutzen, wenn der mit dem Risiko verbunden ist, am Ende gar nichts zu haben.
19.) Sicherheit ist vorzuziehen bei einer Abwägung.
20.) Dieses gilt auch für das Abwägungsgebot im Rahmen der Bauleitplanung.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. -3) Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen aus dem Zusammenhang heraus gerissen sind und die ursprüngliche Aussage (einen Tod muss sie sterben) vom Gutachter der GMA stammt und nicht von Vertretern der Stadt Rheine in die Diskussion eingebracht worden ist , dementsprechend kann der Stadt Rheine auch kein besonderer Hang zu Tod attestiert werden.
Zum Durchführung des Verfahrens vgl. II Abwägung zu Punkt 1.13

Zu 2) Am 26. Oktober 2011 hat der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt. Dieses Stationierungskonzept 2011 sieht eine signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor. Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt.

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor die-

sem Hintergrund lässt sich festhalten, dass **rd. 1.300** der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.

Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen. Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über in regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht. Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht. Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.

Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren. Hinzu kommt, dass der Zeithorizont dieser Reduzierung mit dem Jahr 2018 insgesamt sieben Jahre beträgt und somit über den geplanten Realisierungszeitraum der Ems-Galerie noch hinausreicht. Es kann somit gutachterlicherseits ausgeschlossen werden, dass die skizzierten Veränderungen des Bundeswehrstandortes Rheine die Ergebnisse und Aussagen der Auswirkungsanalyse für die Ems-Galerie in relevanter Weise beeinflussen.

Zu 4. – 5.) Wie die unter 2. – 3) genannten Zahlen belegen – die gutachterlich ermittelt worden sind – ist auf Grund der Schließung der Kaserne Bentlage nicht mit einem massiven Kaufkraftverlust zu rechnen. Ob der Abzug der Heeresflieger zu verhindern gewesen wäre, ist eine Frage, die für das hier anstehende Bauleitplanverfahren unerheblich ist. Gleichwohl ist klarzustellen, dass die Verwaltungsführung die Realität nicht falsch eingeschätzt hat, sondern sich vehement für den Verbleib der Heeresflieger eingesetzt hat. Kritische Stimmen werden von der Stadt Rheine weder negiert, noch wird der öffentliche Dialog behindert. Diesbezügliche Verdächtigungen sind grundlos und zudem nicht abwägungsrelevant. Stellungnahmen im Rahmen von Bürgerbeteiligungen im Bauleitplanverfahren werden mit der erforderlichen Sorgfalt – im vorliegenden Fall in Bezug auf die Schließung von Bentlage – sogar unter Mithilfe von Gutachtern bearbeitet und in den Abwägungsprozess eingebaut.

Zu 6) - 7) Es wird festgestellt, dass es keinen sachlichen Zusammenhang zwischen den zitierten Inhalten der Gemeindeordnung und dem angesprochenen Leerstand der Hertie-Immobilie gibt. Die Revitalisierung der ehemaligen Hertie-Immobilie ist für die Stadt Rheine unabhängig vom Vorhaben Ems-Galerie als eine schwierige Herausforderung zu bewerten, die jedoch aus Sicht des Büros Junker und Kruse in Anbetracht der insgesamt positiven Standortrahmenbedingungen in der Stadt Rheine grundsätzlich lösbar erscheint. In diesem Zusammenhang ist auch auf die vielfältigen Aktivitäten der Entwicklungs- und Wirt-

schaftsförderungsgesellschaft der Stadt Rheine zu verweisen: Exemplarisch werden die im Jahr 2011 erfolgten Maßnahmen der EWG kurz dargestellt: Es hat seitens der EWG 12 ernsthafte Kontakte mit Interessenten für diese Immobilie gegeben, wobei sich 6 Interessenten für eine Anmietung, 5 für den Ankauf und ein Interessent für beide Optionen interessierte. Die Kontakte liefen dabei meistens über mehrere Schritte, wie Telefonate, Schriftwechsel, Beratungen vor Ort oder gemeinsame Objektbesichtigungen ab (insgesamt gab es 47 Kontakte). Diese Werte belegen die in der Abwägung genannten vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des alten Warenhausstandortes (Anmerkung: Diese Inhalte sind den Einwänder bereits auf seine entsprechende Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ mitgeteilt worden). Die Unterstellung, dass die Revitalisierung der Hertie-Brache unterlassen worden sei „um der projektierten Ems-Galerie diesen Zuschlag an Verkaufsfläche zu ermöglichen“ wird als unwahre Unterstellung entschieden zurückgewiesen.

Zu 8. – 9.) Nicht nachvollziehbar ist, was der Einwänder meint, wenn er von einem „… **Kaufkraftabschluss** aus den Städten des Umlandes zugunsten des FOC …“ spricht. Sofern Kaufkraftabfluss gemeint ist, ist hierzu folgendes festzustellen: Richtig ist, dass Rheine an Marktposition in der Region verloren hat und dies durch Erhebungen der EWG für Rheine mbH sowie die Untersuchung der GMA zu belegen ist. Sofort nach der Insolvenz der Hertie-Gruppe hat die Stadt Rheine nichts unversucht gelassen, um zu einer Revitalisierung der leerstehenden Hertie-Immobilie zu gelangen, dies ist dokumentiert. Da die Stadt Rheine allerdings keinen Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung dieser Liegenschaft durch den privaten Investor hat, kann sie hier nur ganz bedingt helfen; ein Umstand, der auch andernorts in Deutschland die Nach- / Umnutzung der Hertie-Flächen sehr erschwert. Dass die "EMS-GALERIE" Rheine nun um rd. 5.000 m² (und nicht wie fälschlicherweise vom Einwänder dargestellt: rd. 6.000 m²) größer werden soll, als die Multi-Planung ist richtig, aber durch betriebswirtschaftliche Erfordernisse zum nachhaltigen Funktionieren dieser Einzelhandelseinrichtung unerlässlich. Ein Center mit weniger als die fixierten rd. 14.000 m² VK wäre nicht nachhaltig funktionsfähig.

Zu 10. und 11.) In Unkenntnis der Tatbestände verkennt der Einwänder die ehemalige Marktbedeutung Herties. Nur 10 % aller bundesdeutschen Warenhäuser erwirtschaften nach Einschätzung des ehemaligen Karstadt-Expansionsleiters Dr. Gert Hessert eine Produktivität von mehr als 3.000 €; 90 % aller bundesdeutschen Warenhausstandorte liegen hier z.T. sehr deutlich darunter. Auch für den Hertie-Konzern ist davon auszugehen, dass die Umsatzbedeutung in Rheine erheblich niedriger war, als vom Einwänder angesetzt. So erzielte Hertie im Jahr 2006 in den 73 Filialen einen Umsatz von rd. 680 Mio. €, was einem durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 9,3 Mio. € entspricht und in den Jahren bis 2009 weiter nennenswert rückläufig gewesen ist, schließlich hatte die Hertie-Insolvenz ihre Gründe. Nicht zutreffend ist insofern, dass die Marktposition der Stadt Rheine alleine durch die fehlende Revitalisierung der Hertie-Immobilie geschwächt wurde, sondern vielmehr zahlreiche Gründe hierfür verantwortlich zu machen sind (u.a. nur bedingt attraktive Auswahl und Vielfalt, Angebotsstruktur, fehlende Marken / Label-stores, Erstarken anderer regionaler Einzelhandelsstandorte, Verlust der Funktion des Warenhauses etc.). Da die Stadt Rheine wie unter 8. – 9.) bereits festgestellt, keinen Einfluss auf die Preisgestaltung der Her-

tie-Immobilie hat und den Einflussmöglichkeiten der Stadt zur Revitalisierung klare Grenzen gesetzt sind, ist das vom Einwänder eingewandte „Entweder-Oder“ und auch das angebliche Fehlen der Hilfeleistung nicht zutreffend.

zu 12) Es wird festgestellt, dass es seitens der Stadt Rheine und der EWG vielfältige Aktivitäten zur Revitalisierung gab und gibt. Hierauf ist bereits mehrfach hingewiesen worden, s.o. zu 6) – 7)

Zu 13) vgl. Punkt 6.) – 7)

Zu 14) – 16) Die Ausführungen zu den Vogelarten „Taube“ und „Spatz/Sperling“ werden zur Kenntnis genommen. Die ornithologischen Ausführungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 17) - 18) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nach wie vor einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich sichert. Die Realisierung eines oder mehrer Läden aus diesem Sortiment liegt in der Hand des Investors.

Zu 19) – 20) Es wird festgestellt, dass alle Stellungnahmen, die im Bauleitplanverfahren vorgebracht werden, einer sachgerechten Abwägung unterzogen und in das Verfahren einbezogen werden. Die Revitalisierung der Hertie-Brache ist keineswegs gesichert, sodass sie auch nicht unter dem Aspekt der Sicherheit dem Projekt der Ems-Galerie in der Abwägung vorgezogen werden kann.

1.18 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 05.08.2012 12:15 Uhr

Inhalt:

1.) Es wird festgestellt, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt ein öffentlich rechtliches Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch ist.
2.) Es wird festgestellt, dass das vorliegende Gutachten des Büro Junker / Kruse (städtebauliche Verträglichkeitsstudie) durch die Stadt Rheine als Vorhabenträger in Auftrag gegeben worden ist.
3.) Es wird festgestellt, dass das neue Gutachten des Büro GMA (Einzelhandelsuntersuchung) durch die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH in Auftrag gegeben worden ist.
4.) Es wird festgestellt, dass die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH keine öffentlich-rechtliche Einrichtung ist.
5.) Es wird festgestellt, dass das Gutachten, welches durch einen Dritten, außerhalb des öffentlichen Rechts agieren- de Einrichtung in Auftrag gegeben worden ist, nunmehr Eingang in das öffentlich-rechtliche Bauleitplanverfahren gefunden hat.
6.) Es wird festgestellt, dass dieses Gutachten sind den Grundsätzen und Maßstäben einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie im Rahmen einer landes- planerischen Beurteilung entspricht und auch nicht entsprechen kann.
7.) Es wird festgestellt, dass Vergabe und Auftragstellung des Büro GMA nicht den Vorgaben eines öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahrens entspricht.

8.) Es wird festgestellt, dass aus Gründen der Gleichbehandlung, Objektivität, Transparenz und des öffentlichen-rechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes somit andere Dritte auch die Chance haben müssen, ein Gutachten einbringen und dieses im öffentlich-rechtlichen Verfahren vorstellen zu dürfen.
9.) So ist bekannt, dass die Stadt Emsdetten beispielsweise ein Büro mit der Erstellung eines Fachgutachtens beauftragt hat.
10.) Weiterhin muss der Vorhabenträger gewährleisten, dass nicht andere Dritte durch dieses Verfahren ungleich behandelt werden.
11.) So ist bekannt, dass die Stadt Emsdetten das Gutachten des Büro GMA bereits vor der Vorstellung des Gutachtens im Stadtentwicklungsausschuss zur Verfügung gestellt bekommen hat.
12.) Folglich hat die Stadt Rheine der Stadt Emsdetten einen Insider-Vorsprung eingeräumt.
13.) Es wird festgestellt, dass mit dem Gutachten des Büro GMA erstmalig auch die Städte Ochtrup, Schüttorf, Emsbüren, Steinfurt und Nordwalde als Einzugsgebiet der Ems-Galerie aufgeführt werden.
14.) Es wird festgestellt, dass vor dem Hintergrund der Behandlung mit der Stadt Emsdetten eine Ungleichbehandlung mit den Städten Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde gegeben ist, weil diese nicht durch den Auftraggeber vorab über das Gutachten, vor der Einbringung in das Verfahren, der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14. Juli 2012, hierzu in Kenntnis gesetzt wurden und werden durften.
15.) Es wird festgestellt, dass ebenso eine Ungleichbehandlung gegenüber den Kommunen Hörstel, Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Wettringen vorliegt, weil diese Kommunen aufgrund der bisherigen Verfahrensbeteiligung davon ausgehen mussten, dass eine abschließend Abwägung der 13. Änderung des Bebaungsplanverfahrens Nr. 10 h Westliche Innenstadt auf der Basis der vorhandenen städtebaulichen Verträglichkeitsstudie von Junker / Kruse erfolgen wird und diese Kommunen nicht vorab, wie die Stadt Emsdetten, über ein neues, weiteres Gutachten, der Einzelhandelsstudie des Büro GMA in Kenntnis gesetzt worden sind.
16.) Diese Ungleichbehandlungen in einem öffentlich-rechtlichen Bauleitplanverfahren sind nicht zulässig und führen zur Rechtswidrigkeit des gesamten Verfahrens.
17.) Insofern ist das Verfahren rechtswidrig und zu beenden. Möchte man zeitnah eine, auf der Basis des Baugesetzbuches, Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt erzielen, so bedarf eines Verfahrens welches den Anforderungen entspricht.
18.) Der Bebauungsplan (B-Plan) wird von der Gemeinde als kommunales Gesetz, also als Satzung beschlossen. Vor Gericht wird der B-Plan auf Form- und Verfahrensfehler hin überprüft. Im Mittelpunkt steht oft die Frage, ob die durch den in Kraft getretenen Bebauungsplan berührten öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen worden sind. Um dies zu klären, werden die Verfahrensakten zum Planverfahren studiert. Auch die Begründung wird dabei auf Hinweise untersucht, die zur Klärung des Streitfalles beitragen können.
19.)Die Stadtverwaltung und Entwicklungsträger sind für die ordnungsgemäße Durchführung von Planverfahren und -inhalten verantwortlich – je nach personeller und technischer Ausstattung auch für die konkrete Planerarbeitung, soweit keine Beauftragung eines Dritten nach § 4b BauGB erfolgen soll (gemeinsam bilden sie die Gruppe 1). Zweitens wird die Kommune von der Baugenehmigungs-

behörde im bauaufsichtlichen Verfahren eingeschaltet, da nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB über Bauanträge im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden werden soll. Auch der Entwicklungsträger wird in die Beurteilung von Bauanträgen eingebunden. Somit gehören Genehmigungsbehörde, Gemeindeverwaltung sowie Entwicklungsträger gemeinsam der Gruppe der Bauantragsprüfenden (Gruppe 3) an. Eine Gruppe, wie die EWG mbH wird nicht im Baugesetzbuch aufgeführt."20.)

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 9) Die Feststellungen bezüglich des 13. Änderungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass es rechtlich unerheblich ist, wer Fachguten zu Bauleitplanverfahren beauftragt. In vergleichbaren Verfahren sind diese Gutachten tlw. von den Investoren selbst beauftragt worden. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, eigene Gutachten oder gutachterliche Stellungnahmen in das Verfahren einzubringen. Die angesprochene Stadt Emsdetten hat z.B. von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die gutachterliche Stellungnahme findet Eingang in den Abwägungsprozess. Da auch für andere Städte, Träger öffentlicher Belange oder auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit der Einbringung eigener gutachterlicher Stellungnahmen besteht, kann nicht von einer Ungleichbehandlung gesprochen werden.

Zu 10 – 17) – Es wird festgestellt, dass die Stadt Emsdetten nach den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten – Junker + Kruse, GMA – am meisten von der geplanten Ems-Galerie betroffen ist. Es ist deshalb sinnvoll, die betreffende Kommune – in Sinne einer guten interkommunalen Zusammenarbeit – vorab über die Inhalte eines Gutachtens zu informieren und zu erörtern und nicht allein im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gutachten, Pläne etc. zu übersenden. Die anderen genannten Kommunen sind von den Auswirkungen weniger betroffen als Emsdetten. Eine Ungleichbehandlung ist in dieser Verfahrensweise nicht zu sehen; es ergibt sich hieraus auch keine Unzulässigkeit des Verfahrens oder eine Rechtswidrigkeit. Der Forderung, das Verfahren zu beenden, wird deshalb nicht entsprochen. Es wird festgestellt, dass das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Verfahrens- oder Formfehler werden seitens der Stadt Rheine im bisher abgelaufenen Verfahren nicht gesehen, alle eingegangenen Stellungnahmen werden in die Abwägung einbezogen.

Zu 18) – 19) Die Ausführungen zum Satzungsbeschluss, zur gerichtlichen Überprüfung, die Durchführung von Bauleitplanverfahren und die Erteilung von Baugenehmigungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, auf die EWG als nicht im BauGB aufgeführte Gruppe ist in diesem Zusammenhang rechtlich nicht relevant und daher überflüssig.

1.19 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 05.08.2012 18:36 Uhr

Inhalt:

1.) Gegenwärtig liegt weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan noch ein Bauantrag vor.

2.) Für das Objekt Ems-Galerie gibt es aber schon öffentliche Ausschreibungen.
3.) Rheine, EKZ Ems-Galerie
Objektbeschreibung:
Neubau eines Einkaufszentrums
Bauherr:
CIM Grundbesitzgesellschaft mbH, Lingen
Architekt:
RKW Architektur + Städtebau, Düsseldorf
Auftragsumfang:
Planung und Projektierung, Elektrotechnik TGA, Leistungsphasen 1 - 3
Auftraggeber: Arge TA EMS-Galerie Rheine
BDKplan - K+S Haustechnik
Anlagekosten: ca.3.500.000,- €

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es für eine Privatperson/Investor – unabhängig von der Erteilung einer Baugenehmigung – rechtlich zulässig ist, Ausschreibungen auch vor Rechtsverbindlichkeit des jeweiligen Bebauungsplanes durchzuführen. Das Bebauungsplanverfahren wird damit nicht tangiert.

1.20 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 06.08.2012 16:33 Uhr

Inhalt:

1.) Es wird festgestellt, dass der Rat der Stadt Rheine am 11.12.2007 auf der Basis eines Gutachtens des Büro Junker / Kruse, dem aktuellen Einzelhandels- und einem durchgeführten städte-baulichen Wettbewerb folgende Anforderung beschlossen hat (Durch diesen Tagesordnungspunkt haben Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, Herr Kuhlmann und Herr Dewenter geführt):
2.) Die Stadt Rheine hat in einem ausführlichen Papier ihre Anforderungen an die Projektentwicklung deutlich gemacht. Zusammengefasst sind hierin folgende Ziele formuliert worden:
3.) Oberstes Ziel der Projektentwicklung ist die nachhaltige Stärkung und Attraktivierung der gesamten Rheiner Innenstadt. Die in der Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Unterlagen und Aussagen des Gutachters (Herr Ellrott) zeigen auf, dass das gewärtige Konzept von Herrn Klaas keine nachhaltige Stärkung der Innenstadt beinhaltet, sondern massive Werfungen. Herr Ellrott hat mit dem markanten Satz (Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen) die Wirkungen für die Innenstadt durch die projektierte Ems-Galerie auf den Punkt gebracht. Weiterhin zeigen auch die bisherigen Inhalte und Diskussionen des Rahmenplanes Innenstadt eine nachhaltige Schwächung vieler Quartiere auf.
4.) Durch die Neuordnung und Revitalisierung des Gebietes Im Coesfeld/Münsterstraße soll ein urbanes, gemischt genutztes Stadtquartier entstehen, dass sich auf den Ort einlässt und konsequent nach Außen öffnet. Es ist festzustellen, dass die vorgelegte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt diesen Ansprüchen schon allein aus dem Grunde nicht Rechnung trägt, weil wesentliche Teile im Eckbereich der Münsterstraße von der Tenne aus bis zur Ems-

straße herunter nicht einbezogen sind. Insofern muss dieses Quartier zunächst integraler Bestandteil werden, um den selbstgesetzten Anforderung gerecht zu werden.
5.) Im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen und funktionalen Integration sollen Architektur, Verkaufsfläche und Branchenmix optimal auf die lokale Situation zugeschnitten sein. Hinsichtlich der Architektur schweigt sich der Vorhabenträger im Rahmen der Offenlage, obwohl ihm Bestandteile bekannt sind. Der Kern des Sortiments ist Bekleidung / Schuhe / Sport mit bis zu 8.710 qm 2 Verkaufsfläche. Gerade dieser Branchen- mix sorgt für Umverteilungen in der Stadt Rheine in Höhe von rund 43 Millionen Euro. Folglich kann von keinem optimalen Zuschnitt gesprochen werden.
6.) Die Aufwertung des Quartiers soll auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen, ohne dabei unerwünschte Verlagerungen aus anderen Innenstadtbereichen zu verursachen. Wie schon angeführt, wird es Verwerfungen in Höhe von 43 Millionen Euro für die Innenstadt geben. Dieses sind rund zwei Drittel der betriebswirtschaftlich erforderlichen Umsätze der projektierten Ems-Galerie. Weiterhin zeigen die Gutachten konkrete Verwerfungen auf. Folglich ist auch diese Anforderung nicht gegeben.
7.) Anschließend werden Ziele für die städtebauliche und funktionale Integration sowie Vorstellungen zum Investor/Betreiber formuliert. Ziele zur städtebaulichen Integration gliedern sich in folgende Teilziele
_ Funktionale Integration
_ Städtebauliche Integration, Städtebau, Architektur und Gebäudevolumen
Verkehr, äußere Erschließung/Parken
8.) Für eine optimale städtebauliche und funktionale Vernetzung wird eine baulich sich öffnende Lösung verlangt, die direkte Anbindung zum Haupteinkaufsbereich schafft. Aus den vorliegenden Gutachten zur Offenlage ist zu entnehmen, dass der Gutachter des Büro GMA diesbezüglich wie folgt ausführt: Besonderheit des Standortes ist, dass das Projektareal mit der Schmalseite an die 1a-Lage Emsstraße angrenzt und hier auf Höhe der Straße Im Coesfeld über eine Front von rd. 25 m bzw. zur – etwa ein Geschoß höher gelegenen – Münsterstraße (1b-/ 2-Lage) über eine Front von rd. 80 m verfügt. Eher etwas ungünstige Standortfaktoren:
- Anbindung der "EMS-GALERIE" Rheine nur mit Schmalseite an die 1a-Hauptgeschäftslage Emsstraße
Folglich darf festgestellt werden, dass das Konzept zur Galerie den selbstgesteckten Ansprüchen auch in diesem Punkt nicht gerecht wird.
9.) Zahl, Lage, Ausrichtung und Gestaltung der Eingänge werden als konkrete Maßstäbe genannt. Gefordert wird weiterhin eine Passagenlösung, die mit dem innerstädtischen Wegesystem vernetzt ist und dieses weiter stärkt. Der Durchgang soll auch außerhalb der Geschäftszeiten möglich sein. Das bislang bekannte Center Konzept hat weder eine Passagenlösung, noch ist es über ein Wegesystem vernetzt. Auch ob der Durchgang außerhalb der Geschäftszeiten möglich sein wird, lässt sich nach den Unterlagen nicht nachvollziehen. Möglich- weise gibt es in der Stadt Rheine weitere Unterlagen, die aber nicht Gegenstand der Offenlage sind.
10.) Architektur, Raumhöhe und –breite sowie Materialien sollen die Innenstadtqualitätsvoll ergänzen. Die Offenlage zeigt hierzu keine differenzierten Unterlagen auf. Es fehlt an Zeichnungen, Baukörpern, Schnittzeichnungen, Auswahl der Fronten und Materialien etc. Bislang medial veröffentlichte Zeichnungen geben eher ein triviales Bild mit Sekundärarchitektur ab. Eine visuelle Aufbereitungen

der bereits vorhandenen im 3 D Formt wäre der Mindestanspruch. Obwohl das Thema durch die Bürgerschaft vor einem Jahr kritisiert und angeregt worden ist, gibt es hierzu keine verbindlichen Aussagen. Andererseits ist bekannt, dass bereits vor der Beschlusslage über die Offenlage Gewerke ausgeschrieben und vergeben worden sind. Anscheinend soll das wahre Bild der Galerie der Bürgerschaft und den Entscheidungsträger vorenthalten werden. Mit Blick auf eine ansprechende Stadtgestaltung stehen die Entscheidungsträger gegenüber der Bürgerschaft im Wort hierüber der Bürgerschaft vor einem Rechtsetzungsakt (Satzungsbeschluss) im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses für Aufklärung zu sorgen. Dieses Ansprüche wird man aber öffentlich nicht gerecht.
11.) Das Schaffen von Freiräumen und Grünflächen wird ausdrücklich begrüßt. Es ist nicht ersichtlich, dass Freiräume und Grünflächen geschaffen werden. Vielmehr wird durch die projektierte Ems-Galerie Freiraum und Grünfläche vernichtet. Folglich wird die Planung den eigenen Ansprüchen auch in Punkt nicht gerecht.
12.) Zusammenfassend wird ein offenes „Open-Air Center angestrebt und das Gegenmodell, ein introvertiertes, auf sich bezogenes Center, abgelehnt. Soweit bekannt, wenn auch nicht Gegenstand der Offenlage, muss von einem auf sich bezogenen Center, gesprochen werden. Leider ist somit auch dieser selbstgesetzte Anspruch nicht ersichtlich.
13.) Bezogen auf Architektur und Bauvolumen wird Wert auf ein individuelles, standortadäquates und qualitativ hochwertiges Konzept gelegt, dass sich an der historischen Innenstadt orientiert. Soweit bekannt, darf man den avisierten Baukörper als Wunsch Vater dieses Gedankens noch nett bezeichnen. Es ist nicht erkennbar, dass das Konzept dem Anspruch der Stadt Rheine gerecht wird.
14.) Der Baukörper sollte gegliedert sein, bestehende Bausubstanz teilweise erhalten werden. Bei der äußeren Erschließung und beim Parken soll das Stellplatzangebot der Innenstadt und nicht die Ansprüche des Centers Maßstab sein. Die Stellplätze sollten an der Nahtstelle zwischen Center und Innenstadt angeordnet sein. Bezüglich der funktionalen Integration werden Teilziele formuliert zu
_ Nutzungsangeboten
_ Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel und
_ Branchenmix und Verkaufsflächendimensionierung
Hinsichtlich der Nutzungsangebote wird eine an den Bestand angepasste Nutzungsvielfalt gefordert. Es fehlt schlicht und einfach an Transparenz zur Bewertung soweit nicht bereits Bewertungen vorgenommen worden sind. Stellplätze werden hingegen durch eine eigene Stellplatzanlage auf dem Areal entsprechend der Bauordnung geschaffen. Eine Ablösung sei nicht vorgesehen.
15.) Das bedeutet für die Erdgeschosse einen Besatz mit Einzelhandelsläden und Gastronomieeinrichtungen, in den Obergeschossen sind Wohnungen ausdrücklich erwünscht. Dieses scheint durchaus umgesetzt zu werden.
16.) Spezielle Wünsche richten sich auf ein medizinisches Zentrum, einen Lebensmittelmarkt sowie Außengastronomie an der Ems. Bis auf die Außengastronomie scheinen der Wunsch auf der Strecke geblieben zu sein.
17.) Das Center soll nachfragegerechte Ladenlokale schaffen und ein großstädtisches Einkaufserlebnis bieten. Die örtliche Bindung von Kunden und damit Kaufkraft sollen genauso erhöht werden, wie die Anziehungskraft aus der Region. Das Center muss daher einen Ankerbetrieb vorweisen und eine bestimmte kritische Masse aufweisen.
Der Ankermieter ist nicht bekannt oder wird durch den Investor genannt. Die kritische Masse wird nicht erreicht.

18.) Das Projekt soll nicht zu Mieterduplizierungen, Abwanderungen, Schwerpunktverlagerungen und Umstrukturierungsprozessen führen. Hohe Umsatzumverteilungen vom bestehenden Geschäftsbereich in das Center sind zu vermeiden. Hierzu könnte man auch mit Blick auf das Gutachten des Büro GMA sagen: Es war einmal.....Aber da man selbst dieses Anforderungsprofil nicht annähernd erreicht, sollte man von der Planung Abstand nehmen.
19.) Neben der reinen Flächenbetrachtung ist auch die qualitätsvolle Spezialisierung angesprochen. Das neue Einzelhandelsquartier soll sich in die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen einfügen und sie ergänzen, nicht ersetzen. Die Innenstadt soll Spielraum zur Profilierung erhalten. Eine Verkaufsfläche über 10.000 m2 wird als nicht mehr verträglich angesehen. Es werden zwar nicht mehr als 10.000 qm 2 als verträglich angesehen (und das ist auch richtig so), aber 14.000 qm2 Verkaufsfläche zuzüglich 2.000 qm s Gastronomie und Wohnungen geschaffen.
20.) Zum Investor/Betreiber wird ausgeführt, dass der zu bevorzugen ist, der das Objekt nach seiner Realisierung betreibt und in Händen hält; zudem soll ein Partner ausgewählt werden, mit dem die Ziele der Stadt Rheine bestmöglich umgesetzt werden können und mit dem eine offene und Vertrauensvolle Zusammenarbeit möglich ist. Es darf festgestellt, dass Herr Klaas sich quasi selbst eingekauft hat. Dieses Vorgehen hat zum Rauswurf anderer geführt.
21.) Es wird festgestellt, dass das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept bislang noch immer nicht fortgeschrieben worden ist.
22.) Es darf festgestellt, dass die Verwaltung dem Rat der Stadt Rheine am 11.12.2007 aufgezeigt hat:
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 h, 7. Änderung, Kennwort „Westliche Innenstadt" weist im gesamten Bereich „Im Coesfeld" Kerngebietsflächen (MK) aus. Diese MK Ausweisung ermöglicht vorrangig einen Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und ausnahmsweise untergeordnet Wohnen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ergibt sich für die Erdgeschossflächen eine heute maximal mögliche Verkaufsfläche von ca. 9.000 qm. Eine grafische Darstellung in Anlage 1 zeigt die heute maximal mögliche Bebauung anhand eines Baumassenmodells. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine ist das Quartier „Im Coesfeld" nur teilweise dem Hauptversorgungsbereich der Innenstadt zugeordnet, insbesondere die rückwärtige Lage zur Ems gehört aktuell nicht zum Hauptgeschäftszentrum.
23.) Die aktuelle 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und ist damit auch aus diesen Gründen nicht zulässig und rechtswidrig."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Ausführungen/Zitate werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass es sich bei den – auch in nachfolgenden Punkten zitierten – Vorgaben für die Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld" um einen Maximalforderung handelte. Die zitierten grundsätzlichen Anforderungen dienten u.a. dazu, aus drei Entwürfen den am besten für die Quartiersentwicklung geeigneten Entwurf heraus zu filtern. Es war bereits damals klar, dass keiner der drei zur Diskussion stehenden Studien alle Zielvorgaben zu 100% erfüllen konnte. Zum Zeitpunkt des Beschlusses stand zusätzlich nicht fest, ob alle überplanten Grundstücke auch tatsächlich für die Quartiersentwicklung zur Verfügung stehen werden. Es ist üblich, bei solch komplexen Planungsprozessen mit einer Maximalforderung

zu starten, die im Rahmen der Vertiefung des Prozesses eine Überarbeitung erfordern, da durch die Vertiefung Probleme auftreten, die z. T. auch Änderungen am Grundkonzept erfordern.

Zu 3.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist also sicher davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird. Erwartungsgemäß werden die räumlichen Wirkungen dabei unterschiedlich ausfallen, wobei vor allem die centerfernen nordwestlichen Innenstadtrandbereiche Am Thietor, Auf dem Thie und Marktstraße sich unterdurchschnittlich entwickeln werden, aber diese Lagebereiche haben schon heute - unabhängig von der "EMS-GALERIE" Rheine - an einzelhändlerischer Lagequalität verloren. Für den östlichen Emsstraßenbereich wird der Erhalt der Frequenzbringer (Ems Forum, Böckmann, C&A) sehr wichtig sein. Von der nachhaltigen Schwächung vieler Quartiere kann insofern keine Rede sein.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass die Umsetzung der „Ems-Galerie“ einen wesentlichen Bestandteil zur Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld darstellt. Die erwarteten positiven Effekte – u.a. Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt von Rheine als Einkaufsstandort, Frequenzerhöhung in der Münsterstraße – werden auch auf die Grundstücke/Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft ausstrahlen, auch wenn sie räumlich nicht in das Einkaufszentrum integriert sind.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass es bei der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h um die planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens geht. Der Bebauungsplan enthält nur wenige Vorgaben, die sich konkret auf die architektonische Gestaltung beziehen. Dennoch ist das Änderungsverfahren mit zusätzlichem Informationsmaterial durchgeführt worden, das den jeweiligen Stand der Gebäudearchitektur darstellte. Die entsprechenden Ansichten, Schnitte, Detailzeichnungen sind jeweils in öffentlicher Sitzung vorgestellt worden; sie konnten tlw. auch im Internet angesehen werden und wurden/werden Interessierten auch u.a. bei der Stadtplanung der Stadt Rheine oder auch bei der EWG vorgestellt und erläutert. Der Hinweis auf mögliche Umverteilungen findet sich bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders. S. hierzu u.a. Abwägung unter 3)

Zu 6.) Nicht zutreffend ist, dass es mit Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine zu Umsatzumverteilungen von rd. 43 Mio. € in der Innenstadt von Rheine kommen wird. Es sind max. rd. 29,7 Mio. € (siehe auch hierzu 3.). Übersehen wird vom Einwänder, dass ein maximales Umsatzvolumen von rd. 38,5 Mio. € (fast 57 %) neu und zusätzlich in der Rheinenser Innenstadt gelenkt wird, das unmittelbare positive und zentralitätsstiftende Wirkung hat. Hiervon werden auch Einzelhändler im übrigen Innenstadtbereich profitieren. Die Forderung des Einwänders, dass die gesamte Innenstadt von der "EMS-GALERIE" Rheine profitieren soll, ist realitätsfern. Die Gutachter haben deutlich auf die Chancen und Risiken für die Stadt Rheine und den Rheinenser Innenstadt-Einzelhandel hingewiesen.

Zu 7) – 8) Es wird festgestellt, dass die Ausgestaltung der Ems-Galerie mit zwei Zugängen zu den Hauptachsen der Fußgängerzone in Rheine sehr wohl dem ursprünglichen Ziel einer Verknüpfung des Einkaufzentrums mit der Innenstadt entspricht. In diesem Zusammenhang ist erneut auf die Abwägung zu Punkt 1) – 2) Maximalforderung zu verweisen.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass die ursprünglich vorgesehene Passagenlösung durch die Inhalte des Änderungsentwurfes vorgegeben ist. Sowohl von der Emsstraße als auch von der Münsterstraße ist im Bauleitplan eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Rheine/Allgemeinheit festgesetzt. Die reale Umsetzung dieser Vorgaben wurden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt. Dabei erfolgt lediglich für den Zugang von der Münsterstraße eine Einschränkung in der Art, dass die Zuwegung nur während der Öffnungszeiten der Geschäfte mögliche sein wird, die Ausbildung als Passage wird jedoch sichergestellt.

Zu 10) Es wird festgestellt, das im Rahmen der Offenlage der Bebauungsplanentwurf mit den dazugehörigen Fachgutachten und der Begründung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zur Verfügung gestellt wurde. Als ergänzendes Material konnte über verschiedene Wege – Internet oder auch Nachfrage bei der Stadtplanung – der jeweilige Entwurfstand der Ems-Galerie – u.a. Fassadengestaltung, Passagenansichten – eingesehen werden. Die entsprechenden Unterlagen sind auch in öffentlicher Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und tlw. in der örtlichen Presse veröffentlich worden. Im Stadtentwicklungsausschuss ist die Architektur der Ems-Galerie auf große Zustimmung gestoßen, wie die einstimmige Beschlusslage hierzu belegt. Über die verschiedenen Informationswege bestand somit für Interessierte die Möglichkeit, sich über Details des Einkaufszentrums zu informieren, die weit über das gesetzlich Normierte hinausgehen. Die Einschätzung, dass es sich bei den veröffentlichten Details um „Sekundärarchitektur“ handelt, ist eine persönliche Einschätzung des Einwänders. Die entsprechenden Darstellungen sind – über den Stadtentwicklungsausschuss hinaus – auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Rheine vorgestellt worden. In diesem mit unabhängigen Fachleuten besetzten Gremium ist die Architektur der Ems-Galerie auf große Zustimmung gestoßen. Die bisher vorliegenden, in der Fachgremien und der Öffentlichkeit vorgestellten Architekturzeichnungen sind bereits über den städtebaulichen Vertrag abgesichert worden, sodass bei einer Realisierung des Vorhabens die äußere und in wichtigen Teilen auch die innere Gestaltung bereits feststeht.

Zu 11) Es wird festgestellt, dass die Gestaltung des Umfeldes der Ems-Galerie gegenwärtig noch erarbeitet wird. In diesen Arbeitschritt werden die Ansprüche an den Freiraum eingehen. Als jetzt schon feststehende Planung wird sich die Ems-Galerie in Richtung Ems öffnen z.B. durch Freiterrassen im Bereich des Kettelerufers.

Zu 12) Es wird festgestellt, dass auf Grund der planungsrechtlich gesicherten zwei Zugänge zur Ems-Galerie aus der Fußgängerzone und der ebenfalls planungsrechtlich gesicherten Öffnung zur Ems hin ein offenes Center entstehen wird, dass sehrwohl dem ursprünglichen Anspruch gerecht wird.

Zu 13 - 14) Wie die Ausführungen zu 10) dargestellt, wird die Fassadengestaltung von den beteiligten Fachleuten als gelungen angesehen. Dabei wurde insbesondere die vorgesehene Gliederung in einzelne Abschnitte, unterstrichen durch unterschiedliche Materialwahl hervorgehoben. Mit der Gliederung wird Bezug genommen auf die vorhandene kleinteilige Struktur in der Innenstadt von Rheine. Bezüglich der Stellplätze ist festzustellen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt – aufgrund der noch nicht exakt feststehenden Nutzungen innerhalb des Centers – der genaue Stellplatzbedarf noch nicht feststeht. Die Bauleitplanung bereitet zumindest die Realisierung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze vor. Genaue Aussagen sind erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich. Die vorgesehene Stellplatzanlage ist so verortet, dass sie direkt vom Kardinal-Galen-Ring als Bestandteil des Inneren Ringes angefahren werden kann. Der Standort ist damit aus verkehrstechnischer Sicht optimal gewählt.

Zu 15) Das vorliegende Konzept der Ems-Galerie, dessen Inhalte durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert sind, sieht – entsprechend der Darstellung des Einwänders – auf zwei Ebenen zzgl. Basement – Verkaufsflächen und gastronomische Betriebe vor. Ergänzt werden diese Nutzungen durch Büroflächen und Wohnungen in den Obergeschossen.

Zu 16) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nach wie vor einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich zulässt. Nach dem bisherigen Konzept des Investors wird dieser Markt jedoch nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche ausnutzen, sondern hinter dieser Grenze deutlich zurückbleiben. Grundsätzlich wird die Ems-Galerie jedoch über ein Angebot aus dem Bereich Lebensmittel verfügen, auch die Außengastronomie wird in großzügiger Weise realisiert. Auf die Forderung nach einem medizinischen Zentrum wurde dagegen verzichtet, da bereits entsprechende Angebote in der Innenstadt bestehen, bzw. der Trend zur Versorgung der Bevölkerung mit medizinischen Einrichtungen zu Ärztezentren in den Stadtteilen geht.

ZU 17) – 18) Die vorliegenden Architekturzeichnungen belegen, dass ein großzügig gestaltetes Einkaufzentrum entstehen wird, dass – wie insbesondere das GMA-Gutachten – aufzeigt, in der notwendigen Größenordung (kritische Masse) entsteht, um nachhaltig am Markt bestehen zu können. Hierzu zählt insbesondere die Bindung von Kaufkraft aus Rheine und auch aus der Region. Im Rahmen der Bauleitplanung lässt sich eine bestimmte Größenordnung oder die Nennung eines Ankermieters nicht regeln. Der Investor wird jedoch aus eigenem Interesse einen entsprechenden Mieter suchen, um das Center langfristig marktgängig zu

halten. Die bisher vorgestellten Detailzeichnungen lassen auch Geschäftslokale in entsprechender Größenordnung erkennen.

Zu 19) – 20) Wie unter der Abwägung zu 1) dargestellt, handelt es sich bei den aufgeführten Kriterien um einen Maximalkatalog aus dem Jahre 2007. Zwischenzeitlich ist die Ursprungsidee an vielen Stellen variiert worden. Bezüglich der Größenordnung ist insbesondere auf das GMA-Gutachten zu verweisen, dass eine notwendige Größenordung aufzeigt, um das Center langfristig und nachhaltig am Markt halten zu können. Die angesprochene Qualifizierung durch das Center lässt sich über bauleitplanerische Vorgaben nicht regeln, auch durch einen städtebaulichen Vertrag bestehen hier nur im geringen Umfang Steuerungsmöglichkeiten. In Bezug auf mögliche Mieterduplizierungen enthält der Vertrag jedoch Vorgaben, die sicherstellen, dass ein hoher Prozentsatz an noch nicht in Rheine bestehenden Angeboten entstehen wird.

Zu 20) Es wird festgestellt, dass nach den skizzierten Anfangsschwierigkeiten zwischenzeitlich mit dem aktuellen Investor eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit bestand bzw. besteht, die dazu beigetragen hat, dass das Einkaufszentrum einen großen Schritt in Richtung Realisierung vorangetrieben werden konnte.

Zu 21) Es wird festgestellt, dass an der Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine noch gearbeitet wird. Der Bezug zwischen Einzelhandelskonzept und dem geplanten Einkaufszentrum ist jedoch in der Planbegründung und in den beiden Fachgutachten eindeutig mit der Feststellung analysiert worden, dass die „Ems-Galerie“ im Einklang steht mit dem Konzept.

Der angesprochene Investor ist – nach eigenen Aussagen – sehr stark daran interessiert, das Center nach seiner Fertigstellung im Eigentum zu behalten, entsprechend der Verfahrensweise mit der Lookentor-Passage in Lingen: der Investor in Rheine betreibt dieses Einkaufszentrum nach der Fertigstellung auch weiterhin.

Zu 22) – 23) Die zitierten Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass sich die zitierten Aussagen auf das Plangebiet vor dem Start des Änderungsverfahrens beziehen. Eine Verkaufsfläche von 9.000 m² wäre also auch ohne die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h im Bereich „Im Coesfeld„ zu realisieren.

Sofern auf die Lage des Einkaufszentrums innerhalb oder außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesprochen werden sollte, wird auf die einschlägigen Passagen in der Begründung und den beiden Einzelhandelsgutachten verwiesen, vgl. hierzu Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26). Ein Verstoß gegen den Planungsgrundsatz zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln liegt nicht vor.

1.21 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 06.08.2012 20:37 Uhr

Inhalt:

1.) Der Essener Immobilienberater Eckhard Brockhoff bewertet den Shopping-Center-Boom in NRW grundsätzlich kritisch: „Für die Innenstädte ist das nicht gut." Er befürchtet Nachteile für Einzelhändler in den Fußgängerzonen.
2.) Am 02.04.2009 eröffnete in Hattingen das sogenannte Reschop Carré mit einer Verkaufsfläche von 11.500 m2.
3.) Am 05.03.2012 meldete die WAZ in Hattingen: Reschop Carré verkauft
4.) Vermögensverwalter Aviva Investors aus London hat das Einkaufszentrum vom Projektentwickler Concepta erworben.
5.) Auch die Brache Hertie in Rheine gehört einem Investor in London.
6.) Und wie sagte noch Herr Dr. Jansen am 16.11.2011 noch vor dem Innenstadtverein in Rheine zu leer stehenden „Hertie"-Immobilie. Die Stadt und die Wirtschaftsförderung EWG stünden in engem Kontakt mit Interessenten, sagte EWG-Geschäftsführer Manfred Janssen. Gleichwohl sei die Stadt nicht Herrin des Verfahrens, weil das Gebäude einem privaten Eigentümer gehöre. „Das ist die Black Box: Wie verhält sich die Eigentümerin?", stellte Janssen die Problematik dar.
7.) Auch die Ems-Galerie gehört einem privaten Eigentümer. Zwar im Moment noch nicht einem ausländischen Immobilienfond an, aber Herr Klaas hat es auch nicht ausgeschlossen. Aber egal: Auch hierfür wird bei einem Leerstand die Formel von Herrn Dr. Jansen gelten: Das ist die Black Box: Wie verhält sich die Eigentümerin? Und die Prognosen für ein scheitern der Ems-Galerie sind nicht schlecht.
8.) Ob vor dem Hintergrund des Gutachtens des Büro GMA Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder auch heute noch zum Fazit kommt: „Die Ems-Galerie wird die Lebensqualität in der Stadt erhöhen", ist sich Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder sicher.
9.) Herr Ellrott kam hingegen am 12. Juli 2012 zum markanten Fazit: 43 Millionen Euro Einzelhandelsumsatz werden in der Stadt Rheine umverteilt, wenn das Projekt Ems-Galerie realisiert wird. Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen. Dennoch hat Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder bislang ihr Fazit zur Ems-Galerie noch nicht korrigiert. Sie ist in Erkenntnis der Fakten noch immer der Auffassung: „Die Ems-Galerie wird die Lebensqualität in der Stadt erhöhen", ist sich Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder sicher.
10.) Was macht die ehemalige Essener Ratsfrau so sicher. Ein Gespräch mit dem Essener Immobilienberater Eckkard Brockhoff kann es auch nicht gewesen sein.
11.) Die Bürgerschaft hat aber Anspruch auf eine klare und umfassende Aussage

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die Ausführungen bzw. Zitate eines Immobilienberaters werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass es sich dabei um die persönliche Meinung einer Einzelperson handelt, für deren Aussagekraft keine Begründung geliefert wird und die keinen unmittelbaren Bezug zur Ems-Galerie hat. Aus dem gleichen Sitz von Immobilieneigentümern auf mögliche Auswirkungen der „Ems-Galerie" schließen zu wollen, ist nicht nachzuvollziehen.

Zu 6). Die zitierten Aussagen zum Hertie-Leerstand werden zur Kenntnis genommen; sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 7 – 8)) Der angesprochene Investor ist – nach eigenen Aussagen – sehr stark daran interessiert, das Center nach seiner Fertigstellung im Eigentum zu behalten, entsprechend der Verfahrensweise mit der Lookentor-Passage in Lingen: der Investor in Rheine betreibt dieses Einkaufszentrum nach der Fertigstellung auch weiterhin. Die Spekulation über das künftige Verhalten des Investors ist zudem nicht abwägungsrelevant.
Für die die Aussage „Prognosen für ein Scheitern der Ems-Galerie sind nicht schlecht“ wird keine Begründung geliefert. Es kann deshalb nur auf das GMA-Gutachten hingewiesen werden, dass insbesondere eine Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums untersucht und entsprechende Vorschläge unterbreitet, die in das Bauleitplanverfahren eingegangen sind. Die vorliegenden Einzelhandelsgutachten kommen insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch die Ems-Galerie die Attraktivität der Innenstadt von Rheine vor dem Hintergrund eines Kaufkraftabflusses in Nachbarsstädte wieder steigen wird. Die zitierte Aussage der Bürgermeisterin der Stadt Rheine hat damit weiterhin Bestand, auch vor dem Hintergrund, dass über die geplante Außengastronomie der Ems-Galerie die Aufenthaltsqualität im Sinne einer Einbeziehung der Ems als wesentliches Element in der Innenstadt aufrecht gehalten werden kann.

Zu 9.) Die zitierten Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Auf die durch den Einwänder falsche Darstellung des Zusammenhanges wurde bereits in II Punkt 1.2 zu 1) – 4) hingewiesen.

Zu 10) vgl. Abwägung zu 1): Meinung einer Einzelperson; nicht abwägungsrelevant.

Zu 11) Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus vielfältige Informationsmöglichkeiten für die Bürgerschaft bestand. Beleg hierfür sind zahlreiche, während der Verfahrensschritte aber auch außerhalb dieser Verfahrensschritte im Bereich der Stadtplanung und der EWG geführten Gespräche mit Eigentümern, Bürgern oder sonstigen Interessierten geführten Gespräche über das Vorhaben. Die geringe Anzahl von Stellungnahmen – mit Ausnahme des Einwänders – ist Beleg für den offenen Umgang mit den Informationen, sodass nur sehr wenige Stellungnahmen mit Anregungen in Bezug auf die Ems-Galerie aus der Öffentlichkeit eingegangen sind.

1.22 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 06.08.2012 20:50 Uhr

Inhalt:

1.) Vermögensverwalter Aviva Investors aus London hat das Einkaufszentrum vom Projektentwickler Concepta erworben.
2.) Der Projektentwickler Concepta aus Düsseldorf, der für den Bau des Reschop Carrés vor drei Jahren rund 42 Millionen Euro investierte, hat das Einkaufszentrum verkauft.
3.) Neuer Eigentümer ist jetzt der globale Vermögensverwalter Aviva Investors, der seinen Hauptsitz in London hat.
4.) Concepta behält als Minderheitsgesellschafter allerdings rund fünf Prozent der

Reschop Carré GmbH.
5.) Über den Kaufpreis haben beide Seiten Stillschweigen vereinbart.
6.) Überraschend kommt die Nachricht aus Düsseldorf nicht, denn Concepta hätte das Carré am liebsten schon vor der Eröffnung am 2. April 2009 weiterverkauft.
7.) Mit dem ehemaligen Hertie-Eigentümer Dawnay Day gab es damals auch schon eine weitgehende Einigung, doch dann kam den Engländern erst die Hertie- und später die eigene Insolvenz dazwischen.
8.) Der Kaufpreis berechnet sich aus den bestehen Mietverträgen, die Bewertung erfolgt unabhängig von den Herstellungskosten.
9.) Branchenüblich dürfte ein Kaufpreis im mittleren zweistelligen Millionenbereich sein, auf jeden Fall höher als Conceptas Investitionskosten im Jahr 2009.
10.) Der Gebäudekomplex verfügt über rund 16 000 Quadratmeter vermietbarer Fläche sowie in seinem Parkhaus über 330 Stellplätze.
11.) Als Ankermieter wurden Saturn, C&A und H&M gewonnen.
12.) Quo vadis Rheine ?
13.) Warum gibt es zu den Plänen der Ems-Galerie, des Investors Hermann Klaas und der Entwicklung von Hertie zu wenig Informationen in der Öffentlichkeit ?
14.) Welche Möglichkeiten sieht die Politik und die Verwaltung auf den Eigentümer der Hertie-Brache einzuwirken ?
15.) Welche Folgen ergaben sich dadurch in der Vergangenheit für die Stadt Rheine ?
16.) Was sind die Gründe für die vergangene Wirtschafts- und Finanzkrise ?
17.) Welche Lehren haben Politik und Verwaltung daraus gezogen ?

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 11) Die Ausführungen zum Reschop Carré werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen inhaltlich nicht im Zusammenhang mit den Inhalten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 12) – 17). Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligungsverfahren über das rechtlich vorgegeben Maß hinaus (Planentwurf, Begründung, Gutachten) dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend auch Pläne zur architektonischen Gestaltung des Einkaufszentrums zur Verfügung standen. Diese waren und sind noch jederzeit in der Stadtplanung, der EWG oder im Internet zugänglich. Die Öffentlichkeit ist damit über dieses Projekt umfassend informiert (worden). Bezüglich der Hertie-Immobilie ist festzustellen, dass es umfangreiche Bemühungen der Stadt und insbesondere der EWG gab und auch noch gibt, die Hertie-Immobilie zu aktivieren. Über die entsprechenden Anfragen/Pläne/Konzepte kann/konnte jedoch nicht öffentlich berichtet werden, da es sich hier um Gespräche zwischen einem privaten Eigentümer und privaten Investoren/Projektentwicklern/Mietern handelt. Die Stadt Rheine kann in diesem Verfahren nur als Vermittler auftreten, da sie nicht Eigentümer des Gebäudes ist. Außerdem besteht für die aufgegebene Nutzung noch eine verbindliche Baugenehmigung. Wie dargestellt, hat die Stadt Rheine bzw. deren Tochtergesellschaft bereits viel Arbeitszeit in die Aktivierung der Immobilienbrache investiert. Die allgemeinen Folgen des Leerstands der Hertie-Immobilie für die Innenstadt sind ablesbar in dem sich ausbreitenden Leerstand im Rathauszentrum und in dem Kaufkraftabfluss

insbesondere durch auswärtige Kunden, die den Wegfall eines Kaufhauses in Rheine bedauern. Die Ems-Galerie soll diese Kunden für Rheine zurückgewinnen. Die Frage nach den Gründen für die vergangene Wirtschafts- und Finanzkrise ist so allgemein gestellt, dass eine Beantwortung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich und auch nicht abwägungsrelevant ist. Es ist deshalb obsolet, im Rahmen der hier anstehenden Planung auf mögliche Lehren für Politik oder Verwaltung einzugehen.

1.23 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 06.08.2012 21:02 Uhr

Inhalt:

1.) 30. September 2011: Die Thalia-Buchhandlung verlässt das Reschop Carré.
2.) Auch für die Ems-Galerie soll die Thalia Buchhandlung Interesse bekundet haben. Ein weiterer Leerstand in der Emsstraße wäre damit vorprogrammiert. Ein erster Leerstand in der Ems-Galerie ebenso? Leider schweigt sich der Investor hinsichtlich der zukünftigen offiziell aus. Lediglich durch die Sortimentsobergrenzen gibt es Beschränkungen.
3.) Ach ja und so liest es sich hinsichtlich der Gründe in Hattingen:
Damit verabschiedet sich zweieinhalb Jahre nach der Eröffnung des Carrés am 30. September 2011 der erste größere Mieter. Grund sei die wirtschaftliche Entwicklung, die sich lang anhaltend als schwierig erwies. In Rheine ist die wirtschaftliche Entwicklung mit der kommenden Schließung der Kaserne Bentlage und der Forensik absehbar schwierig."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Auszug der Buchhandelskette aus einem Einkaufscenter in der Bundesrepublik Deutschland nicht in direktem Zusammenhang mit der Ems-Galerie steht. Darüber hinaus handelt es sich bei der Aussage, dass die entsprechende Handelskette in die „Ems-Galerie“ einzieht bzw. nach Einzug gleich wieder aufgibt, um eine reine Spekulation, die nicht abwägungsrelevant ist.
Es wird festgestellt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nur sehr geringe Möglichkeiten bestehen, direkten Einfluss auf die tatsächlichen Mieter in einem Einkaufszentrum zu nehmen. Es besteht die Möglichkeit, die Verkaufsflächen durch Obergrenzen –auch für einzelne Sortimente – vorzugeben. Von dieser Möglichkeit wird beim 13. Änderungsverfahren Gebrauch gemacht. Ergänzend enthält der städtebauliche Vertrag Regelungen bezüglich möglicher Umzüge aus dem Bestand in der Innenstadt von Rheine in die Ems-Galerie. Nach Aussage des Investors wird es sich bei einem Großteil der Mieter in der Ems-Galerie um Angebote handeln, die noch nicht in Rheine vertreten sind.
Das angeführte Argument für die Schließung der Thalia-Buchhandlung wird sich – entsprechend den allgemeinen Ausführungen der Handelskette – auf die wirtschaftliche Situation des Buchhandels allgemein beziehen, der durch den Internethandel eine erhebliche Konkurrenz erfährt. Der Verweis auf die Schließung der Kaserne Bentlage findet sich bereits an mehreren Stellen des Einwänders vgl. insbesondere Punkt II 1.6 Abwägung zu 24 – 25).

Durch den Hinweis auf die Forensik ändert sich nichts an den getroffenen Aussagen, da die Anzahl der Arbeitsplätze in der Forensik gegenüber den Arbeitsplätzen bei der Bundeswehr mit ca. 140 äußerst gering ist.
Die Auswirkungen der Aufgabe der Kaserne bzw. der Forensischen Klinik sind damit – bezogen auf die Kaufkraft für Angebote in der Ems-Galerie – so gering, dass sie keine abwägungsrelevanten Auswirkungen verursachen.

1.24 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 06.08.2012 21:16 Uhr

Inhalt:

1.) Juni 2012:
Keine Tabletten mehr in der Galerie
„Wir bedauern, dass wir uns nicht persönlich von Ihnen verabschieden konnten", heißt es auf dem Plakat in der Eingangstür. Am Ende schloss die Apotheke in der Stadtgalerie schneller als erwartet. Sie schrieb von Beginn an rote Zahlen.
„Die Zahl der Kunden hat nicht gereicht, um das Geschäft weiterzuführen", erklärt Mechthild Voos (52), die auch eine Apotheke in Hagen führt. Man habe von Beginn an, also seit Eröffnung der Galerie, rote Zahlen geschrieben. Die Apothekerin kämpfte trotz aller Verluste um einen Verbleib in Witten, bat die Vermieterin, die Concepta Projektentwicklung, um eine Mietminderung. „Darauf ist sie nicht eingegangen", kritisiert Mechthild Voos.
Auch an anderen Stellen habe die Concepta versagt, so Mechthild Voos. Die Beschilderung im Einkaufszentrum sei „eine Katastrophe", Verbesserungsvorschläge seien „nicht zur Kenntnis genommen worden" – auch vom Management. Bei Ex-Stadtgalerie-Leiterin Sandra Grosse „biss man auf Granit", sagt die Apothekerin.
Ein weiterer Kritikpunkt: Vor Vertragsunterzeichnung habe die Concepta mehr Kunden in Aussicht gestellt. „Es wurde mit 10 000 Besuchern der Stadtgalerie pro Tag geworben", kritisiert Voos. „Vermutlich ist es nicht mal die Hälfte." Das Center-Management konnte auf Anfrage keine Angaben zu Besucherzahlen machen. Sie würden nicht erfasst, heißt es. Letztlich stellt Mechthild Voos fest: „Die Stadtgalerie war ein Fehler."
Es ist nicht die einzige Baustelle. Insgesamt stehen sechs Ladenlokale derzeit in der Stadtgalerie leer. Erst im April hatte der Betreiber von „Runners Point" sein Geschäft aufgegeben. Er hatte sich mit der Zentrale des Sportartikel-Ausstatters überworfen.
INFO: Welches Geschäft ging, welches kam
Genau am 24.09.2009 ist die StadtGalerie eröffnet worden
2010: Auf das italienische Restaurant „Colosseo" folgt „Nudelland". Auch der Spanier „Il Sole" geht. Der Dönerladen, der direkt nebenan war (dort ist nun ein Lottoladen), zieht dafür dort ein. Für das Spezialitäten-Geschäft „da bacco" kommt das italienische Restaurant „Pinocchio".

2011: Eiscafé Venezia schließt vor der Stadtgalerie und im 2. Stock (dort nun das Kleinwarengeschäft „Deco"). Auch das Modegeschäft „Mexx" (jetzt: „Tom Tailor") und Café „Meyerbeer" (Obergeschoss) machen dicht.

2012: Der Italiener „Pinocchio", „Runners Point" und die Apotheke ziehen aus (noch keine Nachmieter)

2.) Die Versprechungen durch den Investor waren seinerzeit gegenüber der Stadt und die Politik die gleichen wie in Rheine durch Herrn Klaas zur Ems-Galerie.

Abwägungsempfehlung:

Die Aussagen zur Stadtgalerie in Witten werden zur Kenntnis genommen. Bei der Aussage, dass im Vorfeld des Baus des Einkaufszentrums durch den Investor vergleichbare Versprechungen gemacht worden sind wie durch den Investor in Rheine, handelt es sich um eine persönliche Einschätzung des Einwänders. Für diese Einschätzung fehlt jegliche Begründung, sodass eine Einstellung dieser Aussage in die Abwägung nicht möglich ist.

1.25 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 07.08.2012 20:05 Uhr

Inhalt:

1.) Bekanntlich hat Herr Klaas das Lookentor in Lingen entwickelt und tritt als Investor der Ems-Galerie in Rheine auf.
2.) Der Architekt des Lookentores in Lingen war XXX. Diesen Menschen kennen und schätzen wir in Rheine im Zusammenhang mit dem EEC, welches nach dem Gutachten des Büro GMA nicht unter der projektierten Ems-Galerie zu leiden haben wird. Ein großflächiger Lebensmittler soll es in der Ems-Galerie nicht mehr geben. Es dürften wohl max. 800 m2 Verkaufsfläche in der Ems-Galerie werden.
3.) Die rückwärtige Verkehrserschließung der Lookenstraße und vor allem zu wenig Stadtwohnungen in den Obergeschossen der Immobilie sind zwei Schwachpunkte des Lookentores. Auch in Rheine wird die verkehrliche Erschließung und das Angebot von Stadtwohnungen ein Schwachpunkt sein. Anders als das Lookentor hat die Ems-Galerie viele weitere Defizite, die auch in Gutachten aufgezeigt sein.
4.) Eine rechtliche Möglichkeit das Lookentor zu verhindern war die straßenrechtliche Einziehung der kleinen Poststraße. In Rheine könnte das Vorhaben über die Straße Im Katthagen stolpern. Ein Stolperstein von vielen weiteren.
5.) Wie in Lingen so auch in Rheine. Am Verkauf der für das Projekt benötigten städtischen Grundstücke wird bzw. wurde Geld verdient (Stichwort: Erschließungsbeiträge). Leider zu Lasten der Allgemeinheit."

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass es sich bei dem Investor des Lingener Lookentores und der Ems-Galerie in Rheine um die gleiche Person handelt. Es wird festgestellt, dass die Ems-Galerie nicht von dem genannten Architekten geplant wird, sondern von einem Architekturbüro aus Düsseldorf. Bezüglich des Lebensmittelmarktes ist festzustellen, dass der Änderungsentwurf nach wie vor einen großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglicht. Nach den bisher vorliegenden Detailplanungen zur Nutzung wird die vorgezeichnete Obergrenze jedoch nicht voll ausgeschöpft, sondern ein deutlich kleinerer Markt in das Objekt einziehen. Eine Änderung der Planfestsetzung ist deshalb aber nicht erforderlich.

Die Aufzählung der angeblichen Schwachpunkte des Lookentores gibt die persönliche Meinung des Einwänders wieder und ist im Zusammenhang mit der Quartiersentwicklung Im Coesfeld inhaltlich nicht relevant. Es wird festgestellt, dass das geplante Einkaufszentrum mit direkten Anbindung an den Kardinal-Galen-Ring als Bestandteil des Inneren Ringes/B 65 der Stadt Rheine eine optimale Verkehrsanbindung erhalten wird, wie die entsprechenden Verkehrsgutachten belegen. Die Behauptung, dass fehlende Stadtwohnungen ein Schwachpunkt der Ems-Galerie sein werden, wird nicht durch Argumente untermauert. Auch bei der Aussage, dass die Ems-Galerie viele weitere Defizite hat, die auch in Gutachten aufgezeigt werden, handelt es sich um eine Behauptung, die nicht argumentativ bzw. durch Beispiele untermauert wird. Diese pauschalen Behauptungen können deshalb nicht in den Abwägungsprozess eingestellt werden.

Bezüglich des Hinweises auf den „Katthagen“ ist festzustellen, dass hiermit auf die Erschließungssituation der Gebäude Münsterstraße 23/25 und Emsstraße 34 und 34 a Bezug genommen wird. Generell erfolgt die Haupterschließung für diese Gebäude über die Münster- bzw. Emsstraße. Für die erstgenannten Grundstücke befindet sich auf dem Grundstück Münsterstraße 23 und 25 rückwärtig eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das festgesetzte Recht umfasst gem. rechtskräftigem Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h die Befugnis, für die angrenzenden Grundstücke eine Zu- und Abfahrt anzulegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Bezugsebene für dies Zu- und Abfahrt ist die Straße „Katthagen“ im Anschlussbereich. Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 2,50 m betragen. Aus dieser Festsetzung ergibt sich aufgrund der festgesetzten Durchfahrtshöhe, dass lediglich ein Befahren mit PKW’s gesichert ist, für LKW’s ist die Durchfahrtshöhe nicht ausreichend. Auch der vorhandene Ausbau der Straße Katthagen lässt gegenwärtig eine Zufahrt mit LKW nicht zu. Gegenwärtig erfolgt die Anbindung für diese Erschließungsfläche über den Straßenzug Hohe Lucht/Im Coesfeld/Katthagen. Die Anfahrbarkeit ist zukünftig über Butterstraße und Querung der Emsstraße bis zum Katthagen möglich. Die Querung der Emsstraße als Fußgängerzone ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Stellplätze auch gegenwärtig nur mäßig ausgelastet sind. Der verbleibende Teil des Katthagen wird nur für die Zu- und Abfahrt der rückwärtigen Stellplatzanlage mit PKW genutzt. Eine Nutzung der Verkehrsfläche durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) ist nicht erforderlich. Ebenfalls ist ein Befahren dieses Stichweges durch die Müllabfuhr nicht vorgesehen. Die planungsrechtlich gesicherte Stellplatzanlage erzeugt nur geringe Verkehrsmengen, sodass aus verkehrstechnischer Sicht die zurzeit in der Örtlichkeit vorhandene Straßenbreite des Katthagen für ausreichend angesehen wird insbesondere vor dem Hintergrund das die vorhandene Breite – bis auf einen Abschnitt von ca. 15 m – einen Begegnungsverkehr zwischen PKW’s zulässt. Um am zukünftigen Ende des Katthagen eine Wendemöglichkeit für PKW zu schaffen, wird hier eine Aufweitung von 10,0 x 8,00 m eingeplant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass normalerweise nach dem Abstellen von Fahrzeugen auf der Stellplatzanlage beim Wegfahren bereits auf der Stellplatzanlage gewendet wird. Die planungsrechtlich gesicherte Wendemöglichkeit ist demnach nur in den Fällen erforderlich, dass Fahrzeuge in den Katthagen einfahren und die Stellplatzanlage nicht anfahren/benutzen können (z.B. vollständig besetzt) und wenden müssen. Damit ergibt sich für die rückwärtige Erschließung der Gebäude Münsterstraße 23/25, Emsstraße 34 und 34 a keine unzumutbare Beeinträchtigung. Die verbleibende

Verkehrsfläche der Straße „Katthagen“ und die Aufweitung führen insgesamt zu einer adäquaten Erschließungssituation.
Innerhalb der verbleibenden Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich) wird eine mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche überlagernd festgesetzt. In Verbindung mit einer entsprechenden Beschilderung wird gesichert, dass ein Befahren des Katthagens auch außerhalb der allgemeinen Andienungszeiten für den Fußgängerbereich (7-11:00 Uhr, 13-15:00 Uhr) zum Anfahren der Stellplatzanlage möglich ist. Auch das Queren der Emsstraße als Fußgängerbereich kann über eine entsprechende Beschilderung im Einmündungsbereich Butterstraße/Emsstraße ermöglicht werden.

Der Hinweis auf mögliche Einnahmen durch den Verkauf von städtischen Grundstücken ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und ist damit nicht abwägungsrelevant.

1.26 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 07.08.2012 20:20 Uhr

Inhalt:

1.)04.02.2011 Coesfeld-Projekt:
Noch mal ein Jahr Zeit für Klaas
Rheine Rechtlich ganz genau argumentieren muss die Stadt Rheine, will sie die Veränderungssperre, mit der sie schon seit 13. März 2008 das Gelände der jetzigen Coesfeld-Brache belegt hat, verlängern. In der Sitzung des Planungsausschusses am nächsten Mittwoch macht die Verwaltung den Versuch, dies von den Bürgervertretern absegnen zu lassen.
Von Dieter Huge sive Huwe
Die entsprechende Rechtsprechung ist ebenso komplex wie sie in ihrer Begrifflichkeit viel Raum für Interpretationen zulässt. Die Verwaltung verwendet in der Vorlage etwa die Begriffe wie "Ungewöhnlichkeit" und der "außergewöhnlichen Schwierigkeit" in der Begründung, erneut die gängigen Gesetze des Marktes in dem Quartier außer Kraft zu setzen.
Der Hintergrund: Hermann Klaas, bekannt durch sein Projekt "Lookentor-Passage" in Lingen, will auch im Coesfeld investieren. Und ist ebenso fleißig dabei, die dafür notwendigen Grundstücke im Areal zu sichern. Die Veränderungssperre bietet ihm dabei die Chance, zu agieren, ohne dass die Grundeigentümer während der Gültigkeit dieser Sperre ihre Liegenschaften substanziell ändern - oder auch an andere Interessierten zu veräußern.
Klass will, so steht es in der Vorlage zum Ausschuss, eine offene zweigeschossige Einkaufsgalerie mit ca. 9000 Quadratmeter Verkaufsfläche realisieren. Neben einem großflächigen Ankerbetrieb sollen überwiegend kleinere, marktgängige Einzelhandelsnutzungen entstehen. Die Obergeschosse werden durch Dienstleister genutzt oder dienen dem Wohnen. Die Wegeführung soll sich am Stadtgrundriss orientieren. An zentraler Stelle des Projektes ist ein Platz geplant.
2.) Festzustellen ist, dass auch nach Ablauf dieser Zeit noch immer nicht alle Grundstücke im Besitz des Investors sind.
3.) In der Öffentlichkeit ist bekannt geworden, dass auch nach Ablauf der Veränderungssperre die Stadt Rheine noch immer nicht vorliegende Bauanträge abschließend bearbeitet und bescheidet.

Eine Stellungnahme durch die Stadt Rheine ist bislang unterblieben.
4.) Aus ursprünglichen 9.000 m2 Verkaufs- fläche sind nunmehr 14.000 m2 Verkaufsfläche geworden.
5.) Die Stadtpressestelle hat zu keinem Zeitpunkt auf die Medienberichterstattung vom 04.02.2011 reagiert.

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen (offenbar aus einem Presseartikel) zur Verlängerung der Veränderungssperre werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Veränderungssperre und deren Verlängerungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Es ist von keinem betroffenen Eigentümer der Versuch gestartet worden, die Rechtmäßigkeit der Sperre z.B. durch eine gerichtliche Überprüfung anzuzweifeln.
Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich alle durch das Einkaufszentrum überplanten Grundstücke sich im Eigentum des Investors befinden, bzw. Optionsverträge für den Ankauf bestehen. Die Verfügbarkeit über alle Grundstücke ist somit gegeben. Unabhängig von dieser Tatsache ist festzustellen, dass ein Bauleitplanverfahren ungeachtet der Verfügbarkeit über bestimmte Grundstücke durch bestimmte Personen durchgeführt werden kann.
Der Behauptung, dass nach Ablauf der Veränderungssperre immer noch vorliegende Bauanträge nicht abschließend bearbeitet worden sind, wird widersprochen. Es liegt lediglich ein Bauantrag für den ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, der sich – auf Grund noch nicht erfolgter Detailabstimmung – noch in der Bearbeitung befindet (Stand August 2012). Im Übrigen ist die Erteilung von Baugenehmigungen nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und damit nicht abwägungsrelevant.

Bezüglich der Vergrößerung der Verkaufsfläche wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.20 zu 22) – 23) verwiesen.

Es bestand für die Stadtpressestelle keine Notwendigkeit, auf die Berichterstattung vom 04. 02. 2011 zu reagieren, weil die darin enthaltenen Aussagen den damaligen Sachstand korrekt wiedergaben.

1.27 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 08.08.2012 21:03 Uhr

Inhalt:

1.) Den Beitrag Emsstadt intern vom 14. Juli 2012 übertitelte Huge sive Huwe mit folgenden Worten: Das Gutachten zur Ems-Galerie - Sie wissen, was sie tun.
2.) Sie wissen, was sie tun !
Wenn wir all den Dingen, die uns so unverständlich und unmöglich erscheinen keine Dummheit sondern Absicht unterstellen, wird so manches klarer.
3.) Die Politik kann die ökonomischen Gesetze nicht außer Kraft setzen, aber sie kann so tun, als ob sie dazu in der Lage wäre. Leider dauert es eine ganze Weile, bis diese Täuschung ihre jeweils desaströsen Wirkungen voll entfaltet und damit offensichtlich wird.
4.) So gesehen lässt sich daher die ganze Lehre von der Wirtschaft auf eine ein-

zige Lektion und diese Lektion auf einen einzigen Satz reduzieren. Die Kunst des Wirtschaftens besteht darin, nicht nur die unmittelbaren, sondern auch die langfristigen Auswirkungen jeder Maßnahme zu sehen; sie besteht ferner darin, die Folgen jedes Vorgehens nicht nur für eine, sondern für alle Gruppen zu bedenken.
Henry Hazlitt: Econmics! Über Wirtschaft und Misswirtschaft, Neuauflage München 2009, 27.

Abwägungsempfehlung:

Die Zitate/Übernahmen werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird kein direkter Bezug zum Bauleitplanverfahren hergestellt; die Stellungnahme ist damit nicht abwägungsrelevant.

1.28 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 08.08.2012 21:10 Uhr

Inhalt:

1.) Mit Rahmen des Zukunftsdialogs der Bundesregierung - Wie wollen wir leben? wurde auch folgender Beitrag eingesandt:
2.) Politiker sollte für Ihre Entscheidungen gerade stehen und persönlich haftbar gemacht werden.
Wenn für jede Maßnahme eine persönliche Haftung dahinter stünde, würden man sehr viel bewusster das Steuergeld verwenden oder politische Entschlüsse treffen.
Jeder erwachsene Mensch ist von Natur aus unbegrenzt haftbar für seine Entscheidungen.
Der Vorschlag wurde folgenden Themen zugeordnet: Bürgerbeteiligung und moderne Verwaltung
3.) Bis zu den anstehenden Entscheidungen zur Ems-Galerie wird dieser Beitrag wohl noch nicht im Rahmen von Bürgerbeteiligung und moderne Verwaltung Eingang in Rheine gefunden haben

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein direkter Bezug zum 13. Änderungsverfahren; die Inhalte sind damit nicht abwägungsrelevant.

Zu 3) Bezüglich der Bürgerbeteiligung zum 13. Änderungsverfahren wird festgestellt, dass – über das gesetzlich vorgegebne Maß hinaus – Informationsmöglichkeiten seitens der Verwaltung geboten wurden und noch werden: Die entscheidungsrelevanten Unterlagen können jederzeit im Internet/Home-Page der Stadt Rheine eingesehen werden, auch die bereits vorliegenden Architekturpläne sind über verschiedene Wege – unabhängig von den Verfahrensschritten – für jedermann einsehbar. Diese Beteiligungs- bzw. Informationsmöglichkeiten auch über verschiedene Medien sind ein Beleg dafür, dass die Verwaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Ems-Galerie auch „moderne“ Mittel einsetzt.

1.29 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 09.08.2012 17:33 Uhr

Inhalt:

1.) Im letzten Jahr wurde das Kulturforum beerdigt. Noch bevor der KuKuK e. V. die
Beerdigung begeht, wird das Ableben der Galerie GegenwART in der Emsstadt verkündet. Das Stadtarchiv Rheine überlebte mit starken Schmerzen eine personalpolitische Entscheidung der
Verwaltungsführung. Für die Geburt eines Heimatmuseums fehlt es der städtischen
Befruchtung. Das notwendige Zentralmagazin findet seit Jahren öffentlich wohlklingende Worte. Die Verwaltungsspitze möchte mit der Ems-Galerie der Stadt neues Leben einhauchen. Herr Ellrott, ein Gutachter zur Ems-Galerie, hat in Richtung Politik und Verwaltung aufgezeigt: „ Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen." Hochwasser am Timmermanufer könnte Wohnungen überschwemmen. Der Patient Bundeswehrstandort Rheine krankte über ein Jahr lang, ohne öffentliche lebensrettende Maßnahmen. Über das Ableben wurde ein halbes Jahr getrauert. Fast parallel begann der Rat, ohne öffentliche Zeremonie, erstmals den Untergang eines
kommunalen Haushaltes. Mit Spannung wird die Feier zum Haushalt 2012 abgewartet.
Außerhalb der Öffentlichkeit wird von einer Finanzierungslücke gesprochen. Öffentlich von der Geburt eines neuen Kämmerers. Im Jahr 2012 ist Rheine Fairtrade-Kommune und Stadt ohne Rassismus
geworden. Lagen strategische Steuerung, Leben oder Tod für Rheine schon mal so
nahe beieinander ? Allen Interessierten eine gute Nacht – der Museen.
2.) Ich würde mir wünschen, wenn alle Möglichkeiten ausgeschöpft würden, die archäologischen Funde aus dem aus dem Bereich der projektierten Ems-Galerie, dauerhaft der Öffentlichkeit zugänglich
gemacht werden.
3.) Möglicherweise geben die Grabungen neue Erkenntnisse über unterirdische Gänge und Tunnelsysteme, wenn man nur den Grabungen genügend Zeit lässt.
4.) Noch heute ist in aller Munde und niemand hatte damit gerechnet: 2003 beginnen Umbaumaßnahmen am Falkenhof und bei den Ausschachtungsarbeiten stößt der Bagger völlig überraschend in 4 Metern Tiefe auf ein Backsteingewölbe. Dies ist der Beginn eines archäologischen Abenteuers. In den folgenden Wochen wird behutsam Stück für Stück ein 60 Meter langes begehbares Kanalsystem freigelegt, über dessen solide Bauweise Fachleute nur staunen.
5.) Eine Chance für Rheine, die unser Staat fördert: Eigentümer von denkmalgeschützten Gebäuden erhalten vom Staat Hilfen, um den zusätzlichen Aufwand schultern zu können. Neben der direkten Förderung, die über die Kommunen und Bezirksregierungen organisiert wird, schaffen Steuererleichterungen insbesondere im Einkommenssteuerrecht einen Anreiz, privates Kapital für die Erhaltung von Denkmälern einzusetzen. Sie sind ein Ausgleich für die Last der Erhaltung von Kulturgütern im Interesse der Allgemeinheit. Über die Möglichkeiten, Steuervergünstigungen für die Pflege und Erhaltung von Denkmälern in Anspruch zu nehmen, informiert die Broschüre „Steuertipps für Denkmaleigentümer".

6.) Das Land Nordrhein-Westfalen fördert die Erforschung, Erhaltung und Präsentation von Bodendenkmälern auf vielfältige Weise. Viele Bodendenkmäler sind durch Überplanung, Baumaßnahmen und Bodeneingriffe hochgradig gefährdet und von endgültiger Zerstörung bedroht. Die Denkmalförderungsprogramme helfen dabei, die Bodendenkmäler an Ort und Stelle zu erhalten. So werden über die Bodendenkmalpflegeämter in Bonn, Köln und Münster sowie die zwölf Stadtarchäologien wissenschaftliche Forschungsprojekte durchgeführt, Publikationen und archäologische Ausstellungen mit bodendenkmalpflegerischem Bezug unterstützt und archäologische Funde in den Landesmuseen restauriert und konserviert. Dazu gehört auch, naturwissenschaftlicher Verfahren zur Datierung und Herkunftsbestimmung von archäologischen Funden anzuwenden und zu verbessern, wie der Anthropologie, Geoarchäologie, der Paläobotanik und Dendrochronologie. Besonders aufwendig sind Grabungen im Zusammenhang mit städtischen Großbauprojekten.
7.) Ich rege an, alle Möglichkeiten zunächst zu prüfen und vor einem Satzungsbeschluss auszuschöpfen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Mit Ausnahme der Themen „Schließung des Bundeswehrstandortes“ und der zitierten Aussage des Gutachters der GMA stehen die dargestellten Inhalte in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren zur Ems-Galerie; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die beiden übrigen Themen sind bereits mehrfach vom Einwänder vortragen worden und in die Abwägung eingegangen. (vgl. Bundeswehr II Punkt 1.6 Abwägung zu 24) – 25) und „Einen Tod müssen sie sterben“ II Punkt 1.20 Abwägung zu 3))

Zu 2) – 7) Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich mit der zuständigen Fachbehörde eine Einigung über den Umgang mit vermuteten Bodendenkmälern erzielt worden ist. Dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster wird ausreichend Zeit für die notwendigen Untersuchungen eingeräumt. Dabei steht aus fachlicher Sicht nicht Bergung sondern die Sichtung und Bestandsaufnahme der vermuteten Überreste der Stadtmauer/-befestigung im Vordergrund. Da die zuständige Fachbehörde – die auch vom Einwänder als kompetent genannt wird (Bodendenkmalpflegeamt Münster = LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster) – die Ausgrabungsarbeiten durchführt entsprechend des genannten Abstimmungsergebnisses werden die Belange des Bodendenkmalschutzes ausreichend berücksichtigt. Unabhängig von diesen genannten Arbeiten enthält der Planentwurf eine Vorgabe bezüglich des Fundes von Bodendenkmälern bei Bauarbeiten im Plangebiet. Auch diese Festsetzung ist mit dem LW – Archäologie für Westfalen – abgestimmt. Eine Notwendigkeit, den Satzungsbeschluss zur Wahrung archäologischer Belange zurückzustellen, besteht nicht.

1.30 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 09.08.2012 17:48 Uhr

Inhalt:

1.) Am 09. August war in der Münsterländischen Volkszeitung folgendes zu lesen:

Händler- und Besucherzahlen leicht Krammarkt voll im Sommerloch
Gähnende Leere zwischen Marktplatz und Thie: Viele Konkurrenzmärkte und -veranstaltungen aus der näheren Umgebung sorgen dafür, dass der eine oder andere Beschicker nicht nach Rheine kommt.
Bereits seit längerem kann zunehmend - sowohl an Markttagen wie auch außerhalb von Markttagen - eine ähnliche Situation beklagen. Die vorliegenden Untersuchungen zur Ems-Galerie zeigen sogar auf, dass dieser beklagenswerte Zustand sich verschärfen wird. Somit droht mit der Ems-Galerie ein ganzes Quartier wegzubrechen.
2.) Weiterhin war in dem Artikel zu lesen:
Rheine - Die Sonne scheint, eine leichte Brise weht, es ist nicht zu warm und nicht zu kalt – eigentlich ideale Bedingungen für einen Bummel über den Krammarkt in der Innenstadt. Aber zwischen den belebten Abschnitten, wie zum Beispiel auf dem Borne- oder dem Marktplatz, tun sich immer wieder große Lücken auf. Was ist los mit dem Krammarkt in Rheine?
3.) Und: Hermann Böntert sieht die Marktentwicklung etwas kritischer. Er verkauft Küchenartikel, und obwohl sein Stand am gestrigen Mittwoch gut besucht war, findet er, dass der Markt nicht mehr das ist, was er einmal war. „Das Besondere an einem Markt ist eigentlich nicht mehr da. Die großen Supermärkte und vor allem die Möglichkeit, Dinge übers Fernsehen und das Internet zu bestellen, sorgen dafür, dass viele Leute nicht mehr herkommen", bedauert er.
Online-Shopping macht sich also in allen Bereichen breit. Die Auswirkungen und der Kaufkraftverlust haben aber in den Gut- achten im Rahmen der worst-case-szenarien keinen Eingang gefunden, obwohl es rechtlich erforderlich ist. Folglich ist auch diesen Gründen die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10 h nicht zulässig und rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen/Zitate zum Kram-Markt in Rheine werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit der „Ems-Galerie" und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Bezüglich der Befürchtung, dass durch die "EMS-GALERIE" Rheine die Situation auf dem Thie / Marktplatz sich noch verschärfen wird oder sogar ein „ *… ganzes Quartier wegzubrechen …*" droht, ist festzustellen, dass dies von der GMA anders beurteilt wird. Erwartungsgemäß werden die räumlichen Wirkungen unterschiedlich ausfallen, wobei vor allem die centerfernen nordwestlichen Innenstadtrandbereiche Am Thietor, Auf dem Thie und Marktstraße sich unterdurchschnittlich entwickeln werden, aber diese Lagebereiche haben schon heute - unabhängig von der "EMS-GALERIE" Rheine - an einzelhändlerischer Lagequalität verloren. Weiterhin etwa gleichbleibend wird die Entwicklung des Marktplatzes, welcher auch durch seine Wochenmarktfunktion gestützt wird. Wenn es - wie der Einwänder behauptet - stimmt, dass viele Konkurrenzmärkte und -veranstaltungen in der näheren Umgebung dazu führen, dass der eine oder andere Beschicker nicht nach Rheine kommt, dann sind die wahren Gründe für die teilweise unzufrieden stellende Resonanz an Markttagen woanders zu suchen, jedenfalls nicht in der Planung für ein Einkaufszentrum. Auch sind Wochenmärkte durch ihr sortimentsfokussiertes, frischebetontes Nahrungs- und Genussmittelangebot deutlich resistenter im Hinblick auf die "EMS-GALERIE" Rheine einzustufen, als dies in anderen Branchen der Fall sein wird, da Nahrungs- und Genussmittelsortimente

im Branchenkonzept der GMA zur "EMS-GALERIE" Rheine nur rd. 2.240 m² des Flächenpools einnehmen wird (= maximal rd. 12,7 %) und diese Sortimente dort nicht im Fokus stehen.

Der Hinweis auf die Auswirkungen des Online-Shoppings findet sich bereits in mehreren Stellungnahmen des Einwänders, vgl. II Punkt 1.11 Abwägung zu 17) – 20). Da die Auswirkungen des Internethandels in beiden betreffenden Gutachten Berücksichtigung gefunden haben, ist die Behauptung, dass das 13. Änderungsverfahren unzulässig bzw. rechtswidrig ist, nicht aufrecht zu halten.

1.31 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 09.08.2012 20:40 Uhr

Inhalt:

Der Druck diverser Akteure ist Grund für eine sehr fragwürdige und möglicherweise verheerende Stadtentwicklungspolitik in Rheine ist. In diesem Kontext steht auch der seit Jahren beklagenswerte Leerstand
Hertie in unmittelbarer Nähe der projektierten Ems-Galerie. Wäre die Einzelhandelsfläche Hertie revitalisiert, wären die 6.000 qm 2 Verkaufsfläche anzurechnen. Das diese Entwicklungen seit 2008 in der Gestalt in Rheine verliefen, mag auch handwerklichen Verwaltungsfehlern geschuldet sein. In diese Lücke ist Herr Klaas als sogenannter Projektentwickler gestoßen

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die Hertie-Immobilie hingewiesen hat, vgl. deshalb zu den Aktivitäten zur Revitalisierung insbesondere II Punkt 1.17 Abwägung zu 6) – 7). Bezüglich der Berücksichtigung des Leerstandes bei den relevanten Gutachten wird festgestellt, dass keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorlagen bzw. vorliegen. Eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse konnte deshalb nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Mit der Wiederaufnahme eines traditionellen Warenhauses kann nicht mehr gerechnet werden, da diese Betriebsform sich für Mittelstädte wie Rheine weitgehend überholt hat. Die Wiedervermietung der VK im Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich.
Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.

1.32 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 09.08.2012 20:56 Uhr

Inhalt:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,
>
> liebe Angelika,
> hiermit zeige ich dem Grunde nach gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h der Stadt Rheine - Kennwort: Westliche Innenstadt unter Hinweis au § 215 BAU GB und § 7 GO NW
> 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
> 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
> 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, an. Weiterhin zeige ich an, dass ein Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich ist.
> Soweit die Anzeige eine unzuständige Stelle betrifft oder weitere Ausführungen bedarf, bitte ich um entsprechende Weiterleitung und Mitteilung.
> Mit freundlichen Grüßen
XXX

Abwägungsempfehlung:

Es ist festzustellen, dass grundsätzlich die Verletzung von Vorschriften gem. § 215 BauGB - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften bezogen auf § 214 BauGB – erst nach Abschluss des Verfahrens/Veröffentlichung der Bebauungsplanänderung vorgetragen werden können. Zusätzlich müsste der Sachverhalt, auf den entsprechende Anträge gestützt werden schriftlich dargelegt werden. Weil der Satzungsbeschluss noch aussteht und weil zudem keine Sachverhalt für die behauptete Verletzung von Verfahrensvorschriften vorgetragen wird, ist die Anregung gegenstandslos. Der Einwohner ist bereits schriftlich über diesen Sachverhalt informiert worden.

1.33 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 09.08.2012 21:23 Uhr

Inhalt:

1.) taz: Herr Lietzmann, warum reicht es den Bürgern nicht mehr, einfach nur alle vier Jahre ihr Kreuzchen zu machen?
Hans J. Lietzmann: Ich erkläre mir das mit zwei Aspekten. Der erste liegt in der gestiegenen Kompetenz. Wir haben ein Jahr für Jahr steigendes Bildungsniveau und einen Jahr für Jahr besseren Zugang zu Informationen. Dadurch ist das Beurteilungsvermögen unglaublich hoch. Der Streit um Stuttgart 21 hat ja gezeigt, dass Bürgerinitiativen fachlich mit den Experten spielend mithalten können.
Ist das der Grund, weshalb eine öffentliche Debatte und Erörterung der neuen Grundlagen für die 13. Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10 h durch die Politik und die Verwaltung ausgeklammert. Aus rechtlicher Sicht liegt ein gravierender Form- und Verfahrensfehler auch deshalb vor, weil sich die Planung von der ursprünglichen erheblich unterscheidet und Ziel und Zweck einer frühzeitigen Beteiligung nach dem Baugesetzbuch ist, dass sich auch die Bürgerschaft mit den

aktuellen zur Offenlage anstehenden Planungen auseinandersetzen kann. Hierzu dient eine Vorstellung durch den Vorhabenträger. Dieser scheut aber die Fragen und die Erörterung gemein mit der Politik.
2.) Und was ist der zweite Aspekte?
Wir wissen inzwischen, dass politische Entscheidungen keine objektiven Lösungen sind und oft einen offenen Ausgang haben. Solche riskanten Entscheidungen können Experten allein nicht treffen.
Auch dieser Sachverhalt lässt sich vor dem Hintergrund bereits bestehender Auftragsvergaben durch den Projektentwickler nachvollziehen, die Politik und Verwaltung sitzt dabei im Boot und dieses könnte auf der Ems kentern.
3.) Wieso das denn nicht? Das müssen Sie genauer erklären. Hans J. Lietzmann: Nehmen wir doch zum Beispiel den Atomausstieg. Auch der ist mit Risiken verbunden. Ob ich solch ein Risiko eingehen möchte, muss ich sehr persönlich entscheiden. Oder nehmen wir das Beispiel Verkehrspolitik. Einzelne Experten urteilen in der Regel eher nur über einen, zum Beispiel den verkehrlichen, Aspekt, beachten dabei aber weniger die Umweltaspekte oder die sozialen Auswirkungen. Bei der Planung der Ems-Galerie gibt es eine isolierte Verkehrsbetrachtung. Die Wirkungen dieser Erschließung auf die Münsterstraße vor dem Hintergrund des Entree an der Münsterstraße und im Kontext mit den Verkehren am Ring, den Umweltbelastungen für Mensch und Natur sowie deren sozialen Auswirkungen hat nicht stattgefunden. Der sonst getragene kommunalpolitische Ansatz der Klimapolitik, die europaweit mit Städtepartnern erörtert wird, bleibt bei der Ems-Galerie außen vor. Ganzheitliches Denken wird nur gesprochen.
4.) Wenn die Fragen aber so komplex sind, ist es ja auch für den Bürger nicht leicht, eine Antwort zu finden. Was verlangt eine stärkere Beteiligung dem Bürger ab?
HANS J. LIETZMANN:
Klar, der Bürger muss sich sehr sorgfältig mit den verschiedenen Kriterien auseinandersetzen und sich eine Expertise aneignen. Die Menschen sollen ja nicht spontan, aus dem Stand heraus, entscheiden: "Finde ich gut" oder "Finde ich nicht gut".
Die Stadt Rheine hat alles versucht, um die Expertise des Büro GMA so lange wie aus der Öffentlichkeit heraus zu halten. Bereits wenige Tage später ist sie damit ohne Vorstellung und Erörterung in die Offenlage gegangen. Und das alles zu einer Zeit, die man Sommerpause und Urlaubszeit nennt. Ein Akt von Bürgerunfreundlichkeit, der nicht mit der Förderung von Bürgerengagement kompatibel ist. Ein Akt der formal nicht haltbar ist.
5.) Damit übernehmen die Bürger auch eine größere Verantwortung. Glauben Sie, dass den Leuten, die jetzt mehr Beteiligung fordern, diese neue Verantwortung schon bewusst ist und sie auch bereit sind, diese zu übernehmen?
HANS J. LIETZMANN:
Ob ihnen das bewusst ist, weiß ich nicht. Aber unsere Erfahrung zeigt, dass wenn man ihnen die Verantwortung gibt, sie diese auch kompetent übernehmen. Dabei entscheiden sie sehr gemeinwohl- und kompromissorientiert und jenseits ihrer eigenen, kurzfristigen Interessen.
6.) Beteiligung bedeutet nicht nur mehr Verantwortung, sondern auch viel Einsatz. Werden die meisten nicht irgendwann die Nase voll davon haben?
HANS J. LIETZMANN:
Es gibt ja Überlegungen für dauerhafte Bürgerparlamente. Davon halte ich nicht viel. Aber bei so spektakulären Entscheidungen wie etwa über einen Bahnhofsneubau oder Stromtrassen wird es überhaupt kein Problem sein, Leute zu mobili-

sieren, die sich intensiv und ausgiebig mit Experten beraten und die Bürgerinteressen vertreten.
7.) Wird der Wutbürger die Republik nachhaltig verändert haben oder handelt es sich um eine Trendwelle, die bald wieder abebbt?
HANS J. LIETZMANN:
Demokratie verändert sich, seit es sie gibt. Wie das genau geschieht, werden wir sehen. Im Übrigen finde ich es sehr zynisch, von Wutbürgern zu reden. Wir beschweren uns ständig über Politikverdrossenheit und eine Individualisierung der Gesellschaft. Die sogenannten Wutbürger sind aber ganz normale, politisch engagierte Bürger, die genauso mal lauter und mal leiser sind, wie die Parlamentarier in Debatten mal lauter und mal leiser sind.
HANS J. LIETZMANN 60 Jahre, ist Professor für Politikwissenschaft. An der Bergischen Universität Wuppertal leitet er die "Forschungsstelle Bürgerbeteiligung".

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Stellungnahme um eine Vermischung zwischen einem Artikel von Herrn Lietzmann und der persönlichen Meinung/Interpretation des Einwänders handelt: Die Stellungnahme erweckt auf den ersten Blick den Eindruck, als ob sich Herr Lietzmann zu dem Themenkomplex „Ems-Galerie“ direkt äußert. Tatsächlich sind die Zitate, die in der Stellungnahme nicht gekennzeichnet sind, aus einem Artikel entnommen, in dem sich der Autor allgemein über das Risiko politischer Entscheidungen, Bürger als Experten und den Begriff „Wutbürger“ äußert. Diese allgemeinen Aussagen/Meinung von Herrn Lietzmann stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit den Planungen zur „Ems-Galerie“. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.
In den Abwägungsprozess werden deshalb nur die Passagen aufgenommen, die direkt vom Einwänder sind. Zum besseren Verständnis werden diese Einfügungen nachfolgend der jeweiligen Abwägung vorangestellt.

„Ist das der Grund, weshalb eine öffentliche Debatte und Erörterung der neuen Grundlagen für die 13. Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10 h durch die Politik und die Verwaltung ausgeklammert. Aus rechtlicher Sicht liegt ein gravierender Form- und Verfahrensfehler auch deshalb vor, weil sich die Planung von der ursprünglichen erheblich unterscheidet und Ziel und Zweck einer frühzeitigen Beteiligung nach dem Baugesetzbuch ist, dass sich auch die Bürgerschaft mit den aktuellen zur Offenlage anstehenden Planungen auseinandersetzen kann. Hierzu dient eine Vorstellung durch den Vorhabenträger. Dieser scheut aber die Fragen und die Erörterung gemein mit der Politik."

Der Behauptung, dass die Politik oder die Verwaltung eine öffentliche Debatte ausklammert, entspricht nicht den Tatsachen: wie bereits mehrfach auf Stellungnahmen des Einwänders dargelegt, wurden die Inhalte der Bebauungsplanänderung und die entsprechenden Gutachten in öffentlichen Sitzungen des zuständigen Fachausschusses vorgestellt. Es bestanden bzw. bestehen über das gesetzlich normierte Verfahren hinaus, weitere Möglichkeiten, sich über den Verfahrensstand/Inhalte der Änderung und auch den jeweiligen Stand der architektonischen Ausgestaltung des Einkaufszentrums zu informieren. Es bestanden somit umfangreiche Möglichkeiten, sich zu informieren um eine Debatte über die Ems-Galerie bzw. deren geplante Nutzungsstruktur zu führen. Aus den vielfältig geführten Gesprächen mit verschiedensten Akteuren aus den Bereichen Bürger,

Grundstückseigentümer oder Handeltreibenden ist eine große Zustimmung zur „Ems-Galerie“ abzulesen. Beleg hierfür ist die sehr geringe Anzahl von Beteiligten, die sich in den beiden Bauleitplanverfahrensschritten mit Stellungnahmen zu Wort gemeldet haben. Hier bildet der Einwänder mit seiner Vielzahl von Stellungnahmen die Ausnahme.
Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sind die Inhalte der Planänderung. Diese sind u.a. die Sortimentstruktur, die Obergrenzen für einzelne Sortimente, die überbaubare Fläche, die Geschossigkeit, sowie Vorgaben bezüglich des Immissionsschutzes, der Verkehrsanbindung und der Lage von Stellplätzen. Lediglich die Inhalte des Bebauungsplanes sind in den Abwägungsprozess einzustellen. Die tatsächliche Ausgestaltung der Ems-Galerie – Ansichten, Ausstattungsdetails etc. - sind nicht zwingend Gegenstand des Änderungsverfahrens. Im vorliegenden Fall standen die entsprechenden Details jedoch zusätzlich zur Verfügung. Sie wurden vom Vorhabenträger/Investor zur Verfügung gestellt für die öffentliche Diskussion und Erörterung.
Bei der Meinung, dass ein gravierender Form- und Verfahrensfehler vorliegt, weil sich die Planung von der ursprünglichen in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erheblich unterscheidet, handelt es sich um eine unrichtige Rechtsauffassung: Gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit u.a. über die allgemeinen Ziele und Zwecke einer Planung die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen zu unterrichten. Im vorliegenden Fall bestand Ziel und Zweck darin, das Quartier Im Coesfeld durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit einer dezidierten Nutzungsstruktur zu aktivieren. Von dieser Grundkonzeption ist im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht abgewichen worden. Aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB ergibt sich, dass in einem derartigen Fall eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich ist und dass sich auch bei einer Änderung der Planung das Offenlageverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB anschließt. Es ist deshalb kein Form- oder Verfahrensfehler zu attestieren.

„Auch dieser Sachverhalt lässt sich vor dem Hintergrund bereits bestehender Auftragsvergaben durch den Projektentwickler nachvollziehen, die Politik und Verwaltung sitzt dabei im Boot und dieses könnte auf der Ems kentern.“

Es wird festgestellt, dass die Vergabe von Aufträgen durch einen Investor nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens ist. Vielmehr besteht für private Investoren die Freiheit zur Vergabe von Aufträgen, unabhängig davon, ob der notwendige Bauleitplan rechtsverbindlich ist oder eine Baugenehmigung vorliegt. Der Verweis darauf, dass in diesem Zusammenhang die Politik und die Verwaltung mit dem Projektentwickler in einem Boot sitzen, ist inhaltlich nicht verständlich und die Schlussfolgerung eines möglichen Kenterns deshalb nicht nachvollziehbar.

„Bei der Planung der Ems-Galerie gibt es eine isolierte Verkehrsbetrachtung. Die Wirkungen dieser Erschließung auf die Münsterstraße vor dem Hintergrund des Entree an der Münsterstraße und im Kontext mit den Verkehren am Ring, den Umweltbelastungen für Mensch und Natur sowie deren sozialen Auswirkungen hat nicht stattgefunden. Der sonst getragene kommunalpolitische Ansatz der Klimapolitik, die europaweit mit Städtepartnern erörtert wird, bleibt bei der Ems-Galerie außen vor. Ganzheitliches Denken wird nur gesprochen.“

Bei der Aussage, dass es bei der Planung der Ems-Galerie nur eine isolierte Verkehrsbetrachtung gibt, ist unrichtig. Das entsprechende Verkehrsgutachten geht auf die Anbindung der Münsterstraße auf den Inneren Ring/Kardinal-Galen-Ring/B 65 detailliert ein. Im Rahmen der Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Bundesstraße erfolgte – u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Nicht-Behinderung des Verkehrsflusses auf der B 65 – eine Umplanung der Verkehrsanbindung.

Auch die vorliegenden Schallgutachten gehen auf die Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehrs zur Ems-Galerie detailliert ein. U. a. werden die entsprechenden Emissionen auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Bausubstanz bzw. Nutzungen untersucht und Vorschläge unterbreitet für die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte. Diese Vorschläge finden z.T. ihren Eingang in textliche Festsetzungen. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum davon gesprochen wird, dass mögliche Umweltbelastungen nicht berücksichtigt werden. Der Begriff der sozialen Auswirkungen ist so unbestimmt, dass eine konkrete Abwägung nicht möglich ist. Generell wird jedoch die Ems-Galerie zur Attraktivierung der Innenstadt und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen und somit einen Beitrag für die Lebensqualität in Rheine schaffen.
Die angesprochene Klimapolitik ist im Rahmen einer Bauleitplanung für ein Einkaufszentrum nur marginal umzusetzen. Die Stadt Rheine steht aber mit dem Investor in einem Erörterungsprozess über die Berücksichtigung von Klimaschutzzielen, so wird gegenwärtig z.B. über die Nutzung der Abwärme einer unter der geplanten „Ems-Galerie“ verlaufenden Kanaltrasse nachgedacht. Die Berücksichtigung des Klimaschutzes findet somit Eingang in die Detailplanung zur „Ems-Galerie“.

„Die Stadt Rheine hat alles versucht, um die Expertise des Büro GMA so lange wie aus der Öffentlichkeit heraus zu halten. Bereits wenige Tage später ist sie damit ohne Vorstellung und Erörterung in die Offenlage gegangen. Und das alles zu einer Zeit, die man Sommerpause und Urlaubszeit nennt. Ein Akt von Bürgerunfreundlichkeit, der nicht mit der Förderung von Bürgerengagement kompatibel ist. Ein Akt der formal nicht haltbar ist."

Bezüglich des Zeitpunktes der Veröffentlichung des GMA-Gutachtens und des Zeitpunktes der öffentlichen Vorstellung wird auf die Abwägung unter II Punkt 1.1 verwiesen, wo der Einwänder bereits eine entsprechende Stellungnahme abgegeben hat.

1.34 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 09.08.2012 23:51 Uhr

Inhalt:

1.) Am 14.12.2011 ist der Rat der Stadt auf Vorschlag der Verwaltung zu der Abwägung gelangt, dass am 26. Oktober 2011 der Verteidigungsminister das Stationierungskonzept 2011 vorgelegt hat und eine signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine vor sieht. Im Zuge der Bundeswehrreform werden demnach aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2018 das in Rheine Bentlage stationierte Transporthubschrauberregiment, das Kraftfahrausbildungszentrum und

das Sanitätszentrum außer Dienst gestellt.
Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass rd. 1.300 der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.
Im Zuge der städtebaulichen Wirkungsanalyse wurde eine Abgrenzung des potentiellen Einzugsgebietes vorgenommen. Diese Abgrenzung dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Standortes. Im Rahmen der städtebaulichen Wirkungsanalyse konnte auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine zurückgegriffen werden, im Rahmen dessen eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt wurde. Der Vorhabenstandort der Ems-Galerie liegt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine, welche über in regionales Einzugsgebiet mit über einem Drittel auswärtiger Kunden verfügt. Ein Großteil dieser auswärtigen Kunden stammt aus dem sog. Naheinzugsgebiet, welches aus den direkten Nachbarkommunen der Stadt Rheine besteht. Die städtebauliche Wirkungsanalyse konzentriert sich neben der Stadt Rheine somit auf jene Kommunen, in denen eine besonders starke Einkaufsorientierung auf Rheine besteht. Im Untersuchungsraum leben somit rd. 175.100 Einwohner mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den projektrelevanten Warengruppen von rd. 745,5 Mio. Euro.
Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren.
2.) Diese Abwägung haben auch die Mitglieder der CDU Fraktion und CDU Ratsherr XXX mitgetragen.
3.) Am 09. August 2012 darf festgestellt, dass die CDU Fraktion und Herr XXX folgende Auffassung zur Schließung der Kaserne Bentlage haben:
4.) Durch die Strukturveränderungen innerhalb der Bundeswehr verliert die Stadt nach Mitteilung der CDU bis 2017 wiederum rund 2000 Arbeitsplätze. Die Stadt Rheine war in den vergangenen Jahrzehnten der zweitgrößte Garnisons-Standort in Deutschland. Diese Zeit werde mit der Aufgabe der Theodor-Blank-Kaserne in Bentlage endgültig abgeschlossen. Die damit verbundenen Probleme könne die Stadt nicht alleine schultern. XXX: „Da sind Hilfen von Bund und Land dringend notwendig".
5.) Nunmehr wird also im Zusammenhang mit der Schließung der Bundeswehr - entgegen der erfolgten Abwägung - von Problemen der Stadt Rheine gesprochen, die die Stadt Rheine selbst nicht schultern kann.
6.) Folglich sind die Auswirkungen der Schließung der Kaserne Bentlage so gravierend aus Sicht von Herrn XXX und der CDU Fraktion, dass Rheine hierfür Hilfen Dritter benötigt. Insofern erkennt die CDU Fraktion und Herr XXX an, dass der damit verbundene Kaufkraftverlust für die Stadt Rheine so immens ist, dass eine Betrachtung im worst-case-szenario zu erfolgen, weil die Folgen eben gra-

vierend sind. Insofern wird hierdurch dokumentiert, dass seinerzeit eine fehlerhafte getroffen worden ist. Die Bürgerschaft hat jedoch Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Abwägung. Eine fehlerhafte Abwägung führt zur Rechtswidrigkeit. Die Bürgermeisterin der Stadt und / oder die Kommunalaufsicht haben den Beschluss aufzuheben. Für die Rechtmäßigkeit der avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt ist ein Gutachten einzuholen, welches Konkret den Kaufkraftlust für die Stadt Rheine und das Einzugsgebiet der projektierten Ems-Galerie durch die Schließung der Kaserne Bentlage aufzeigt. Vor diesem Hintergrund sind dann die Verträglichkeiten neu zu bestimmen. Andererseits ist eine 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht zulässig und rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Wiederholung der Abwägung zu einer Eingabe des Einwänders im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) – 5) Es wird festgestellt, dass es sich bei den Zitaten um die Meinung der CDU-Fraktion bzw. eines Mitgliedes der Fraktion handelt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei der zitierten Abwägung nur auf die Auswirkungen des Abzuges der Bundeswehr auf das Kaufkraftpotential für das geplante Angebot im Einkaufszentrum handelt.

Zu den generellen wirtschaftlichen Folgen des Abzugs vgl. II Punkt 1.6 Abwägung zu 30) – 35)

Zu 6) Wie bereits mehrfach dargelegt, besteht ein gravierender Unterschied zwischen den speziellen Auswirkungen der Reduzierung der Kaufkraft bezogen auf Angebote in der Ems-Galerie und den gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen für die Region durch den Abzug der Bundeswehr. Es besteht somit kein Widerspruch in den Äußerungen der CDU-Fraktion bezogen auf der Forderung nach Hilfen für die Stadt Rheine im Rahmen der Konversion und der zitierten Abwägung aus dem 16 .Änderungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung. Es liegt deshalb auch beim Beschluss zur Flächennutzungsplanänderung keine fehlerhafte Abwägung vor. Die Forderung nach einer Aufhebung der entsprechenden Beschlüsse ist somit unbegründet. Der Forderung nach einem separaten Gutachten wird nicht entsprochen, da die zitierte Abwägung auf einer gutachterlich erstellten Aussage basierte. Die Auswirkungen des Bundeswehrabzuges auf die Kaufkraftentwicklung ist bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt worden und wird auch bei dem jetzt anstehenden Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes durchaus berücksichtigt. Eine Unzulässigkeit oder Rechtswidrigkeit des Verfahrens ist damit nicht zu erkennen.

1.35 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 11.08.2012 10:36 Uhr

Inhalt:

1.) Die Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern an Entscheidungen in den nordrhein-westfälischen Gemeinden, Städten und Kreisen wurde durch das Land NRW erleichtert, und die für den Erfolg eines Bürgerentscheids maßgeblichen Quoren wurden gesenkt.
2.) Mit der Stärkung der Bürgerbeteiligung durch die SPD geführte Landesregierung haben Bürger bessere Chancen, ihr Anliegen durchzusetzen und auf die Kommunalverwaltung gestaltend einzuwirken, erklärte unlängst Innen- und Kommunalminister Ralf Jäger.
3.) Künftig ist eine Kostenschätzung der Kommunalverwaltung vorgesehen, die bei der Sammlung der Unterschriften für das Bürgerbegehren veröffentlicht wird.
4.) So wird verhindert, dass Bürgerbegehren weiter an einem unzureichenden Kostendeckungsvorschlag scheitern.
5.) Das Gesetz sieht weiter vor, dass Entscheidungen über Bauleitplanverfahren per Bürgerbegehren gefällt werden können. 6.) Damit wird in einem Kernbereich kommunaler Entwicklung und Gestaltung eine politische Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger ermöglicht.
7.) Für Rheine ist festzustellen, dass das jüngste Gutachten zur Ems-Galerie des Büro GMA bislang nicht den Bürgerinnen und Bürgern öffentlich vorgestellt worden ist und damit auch die Möglichkeit für eine Erörterung des Vorhabensträgers und den Bürger- innen und Bürgern für eines der größten Projekte der Stadt Rheine eröffnet worden ist.
8.) Dabei zeigen die Planungen zur projektierten Ems-Galerie gegenüber der frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2011 zwischen- zeitlich einen komplett neuen Verfahrens- und Informationsstand auf.
9.) So wurde die 13. Änderung des Bebauungsplanes massiv gegenüber den bisherigen Planungen und der ersten Offenlage abgeändert, so dass sogar der Stadtentwicklungsausschuss den ersten Beschluss über die Offenlage am 12. Juli 2012 aufgehoben hat.
10.) Konnte der Vorhabenträger bislang keine umfassenden Pläne zum Vorhaben in der ersten Phase der Bürgerbeteiligung vorstellen, werden Pläne, Zeichnungen, Fronten, ausgewählte Materialien, Modelle usw. auch weiterhin dem Verfahren vorenthalten.
11.) Ein städtebaulicher Vertrag wurde weiter gefasst, jedoch auch nicht als Grundlage zur Offenlage erklärt.
12.) Ob es einen Gestattungsvertrag gibt, ist nicht bekannt.
13.) Nachzuvollziehen ist aber, dass es wesentliche Unterschiede zwischen dem Gutachten von Junker / Kruse und dem Gutachten des Büro GMA gibt, welche auch für die Meinungsfindung der Bürgerinnen und Bürger von Bedeutung sind. Es fehlt zur Transparenz eine Gegenüberstellung der Grundlagen des Gutachtens von Junker / Kruse und dem Gutachten des Büro GMA. Hiermit wäre ein weiterer Schritt zur Transparenz und dem öffentlichen Dialog gegeben.
14.) Nach der frühzeitigen Beteiligung hatten Bürgerinnen und Bürger konkret die Möglichkeit sich mit den Inhalten des Projektes zu befassen. Hieraus ist eine Position entstanden und ein Beschluss zur Offenlage. Selbst Verwaltung und Politik haben mit dem Beschluss über die Aufhebung der Offenlage vom 12. Juli 2012 eingestanden, dass die Grundlagen nicht mehr vergleichbar sind und daher eine Aufhebung der bisherigen Offenlage beschlossen. Folglich hätte auch eine frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erfolgen müssen. Die Angst von Verwaltung und Politik den Bürgerinnen und Bürgern nun- mehr reinen Wein einzuschenken, ihnen die neuen Grundlagen vorzustellen und zu er- läutern scheint der Sachlage geschuldet zu sein, dass für das Projekt nunmehr gutach-

terliche Aussagen im Raum stehen, die das gesamte Projekt für das Wohl und die Zukunft der Stadt Rheine in Frage stellen. Weiterhin festzustellen, dass der Projektentwickler bereits zu diesem Verfahrensstand Aufträge für die Errichtung der Ems-Galerie vergeben hat.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Die allgemeinen Ausführungen zu Bürgerentscheiden etc. werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für das laufende Bauleitplanverfahren nicht abwägungsrelevant, da es sich hier nicht um einen Bürgerentscheid handelt.

Zu 7) Bezüglich des Zeitpunktes der Veröffentlichung des GMA-Gutachtens und des Zeitpunktes der Vorstellung in der Öffentlichkeit wird auf die Abwägung unter II Punkt 1.1 verwiesen, wo der Einwänder bereits eine entsprechende Stellungnahme abgegeben hat.

Zu 8) – 9) Es wird festgestellt, dass der Planentwurf – bezogen auf den Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und dem Offenlagebeschluss zwar geändert worden ist, es handelt sich dabei aber nicht um so umfangreiche Änderungen, dass die frühzeitige Beteiligung wiederholt werden müsste. Es ist bei so komplexen Planungsaufgaben üblich, dass die Inhalte zwischen frühzeitiger Beteiligung und Offenlage verändert werden. Diese Verfahrensweise wird durch die gesetzlichen Vorgaben auch abgesichert.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrensabschnitte alle notwendigen Unterlagen – Planzeichnung, Begründung, Gutachten – der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt worden. Darüber hinaus bestand – entsprechend dem jeweiligen Planungsstand – die Möglichkeit, sich über die konkrete Architektur zu informieren. Die entsprechenden Darstellungen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt. Sie konnten bzw. können immer noch im Internet hochgeladen und bei der Stadtplanung und der EWG eingesehen werden. Diese Materialien wurden vom Investor bereit gestellt. Selbst in der örtlichen Presse wurden die wesentlichen Elemente der Architektur abgebildet, wie Fassadenansichten.
Es wird festgestellt, dass der Einwänder selbst in den betreffenden öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses anwesend war, in denen die angesprochenen Pläne, Zeichnungen etc vorgestellt worden sind.

Zu 11) Der angesprochene städtebauliche Vertrag ist zwischenzeitlich geschlossen worden. Er enthält jedoch keine Inhalte, deren Offenlegung für die Durchführung der Offenlage notwendig ist. Er musste deshalb auch nicht im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

Zu 12) Für die Durchführung einer Offenlage ist es nicht vorgeschrieben, einen Gestattungsvertrag zu schließen. Im vorliegenden Fall besteht ein entsprechender Vertrag auch nicht.

Zu 13) Beide angesprochenen Gutachten waren der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage zugänglich, sodass jeder Bürger sich auch über die Unterschiede zwischen den Gutachten informieren konnte. Eine Gegenüberstellung der Grundlagen beider Gutachten war für die Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich.

Zu 14) Es wird festgestellt, dass aus der Aufhebung eines Offenlagebeschlusses von Dezember 2011 und eines neuen Beschlusses zur Offenlage im Juli 2012 nicht der Schluss gezogen werden kann, dass die Grundlagen nicht mehr vergleichbar sind. Vielmehr wurden für das Projekt der Ems-Galerie weitere Details geklärt, die auch ihren Niederschlag in der Bauleitplanung finden. Ein wesentlicher Punkt für den erneuten Offenlagebeschluss war auch die Aufnahme von Obergrenzen für einzelne Sortimente in den Bauleitplanentwurf. Diese Vorgabe war zwar bereits im Planentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung enthalten, in der im Dezember 2011 beschlossenen Offenlageversion jedoch nicht enthalten. Hier hat es somit mit der Erneuerung des Offenlagebeschlusses eine Rückentwicklung zum Ursprungsplan gegeben.

Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 ist nicht angezeigt, da – wie bereits unter II Punkt 1.33 in die Abwägung dargestellt – die Offenlageversion in wesentlichen Punkten mit den Inhalten der Planunterlage aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung übereinstimmt. Bezüglich des angesprochenen Gutachtens vgl. Abwägung zu Punkt 7).

Auch die Vergabe von Aufträgen durch den Investor ist bereits mehrfach angesprochen worden vgl. insbesondere II Punkt 1.33 Abwägung.

1.36 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 10:51 Uhr

Inhalt:

1.) Schon kurz nach der Eröffnung der ECE-Galerie in Hameln sahen sich nicht wenige aus der Bürgerschaft schon in ihrer ablehnenden Haltung bestätigt. Aus der Politik war es beispielsweise die Grüne Ratsfraktion.
2.) Nur wenige Monate nach Eröffnung des ECE-Einkaufszentrums „Stadtgalerie" in Hameln im März 2008 standen nach Angaben der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, Essen, 14 Ladenlokale in der Hamelner Innenstadt leer.
Diese Entwicklung droht auch nach Einschätzung des Gutachter des Büro GMA Herrn Ellrott der Stadt Rheine, für den Fall, dass die projektierte Ems-Galerie in der bisherigen Konzeption umgesetzt wird.
3.) Vor Bau des ECE-Centers mit 19.000 Quadratmeter Verkaufsfläche seien die Ladenlokale in der Bäckerstraße stets vermietet gewesen vermeldet die Fachzeitschrift „Textil Wirtschaft" vom 23. Oktober des Jahres 2008.
4.) Dies deckt sich mit den Ergebnissen von Untersuchungen der Ökonomin Monika Walther (Technische Universität Hamburg-Harburg), die in einer Studie für die Deutsche Forschungsgesellschaft 70 kreisfreie Städte mit Einkaufszentren untersuchte. Ergebnis: In traditionellen Einkaufslagen kam es „vielfach zu Geschäftsaufgaben und Leerständen.
5.) Gleichzeitig verloren die Einzelhandelsimmobilien rapide an Wert. So wird es in Rheine sein, wenn die Ems-Galerie eröffnet wird.
6.) Bei schwindender Kaufkraft der Menschen und sinkenden Einwohnerzahlen - allein mehrere Tausend Menschen verlassen die Stadt durch die Auflösung der Kaserne Bentlage - bedeute jede Erweiterung eine Gefährdung des gewachsenen Einzelhandels in Rheine.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. – 3.) Zur Stadt-Galerie Hameln lässt sich eine aus der Veröffentlichung der GfK GeoMarketing GmbH vom Oktober 2010 („Untersuchungen der tatsächlichen Entwicklungen in der Innenstadt“) wie folgt zitieren: *„Bei der Gesamtbewertung der Eröffnung der Stadt-Galerie ist festzustellen, dass diese für die Innenstadt der Mittelstadt Hameln einen ausgesprochenen positiven Entwicklungsimpuls sowohl in puncto Ausstrahlung, Attraktivität und Umsatz in einem nicht einfachen wirtschaftlichen Umfeld gesetzt hat. Dies gilt sowohl bezogen auf das gesamtstädtische Gefüge zwischen Innenstadt und den dezentralen Lagen als auch nicht zuletzt im regionalen Gefüge. Wie dargestellt, hat die Centerentwicklung auch moderate Umsatzrückgänge und Bewegung bei den innerstädtischen Bestandslagen (mit) bewirkt. Die größten, im Rahmen der Studie festzustellenden negativen Veränderungen (in der Osterstraße!) wurden allerdings in aller erster Linie durch exogene, nicht von dem Center ausgehende Einflüsse verursacht. … Die Etablierung der Stadt-Galerie hat das innerstädtische Einzelhandelspotenzial von Hameln merlich angehoben …*“ Mitnichten ist es Fakt, dass die Stadt-Galerie Hameln nur negativ gesehen wird oder zu sehen ist.

Zu 4.- 5.) Die DSSW hat im Mai 2012 die Studie “Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt“ – Synoptische Aufbereitung vorliegender Studien“ herausgebracht, in der bundesweite Analysen zu 37 Einkaufszentren erstmals vergleichend gegenüber gestellt wurden. Auch die vom Einwänder zitierte Monika Walther von der HafenCity Universität (nicht: Technische Universität Hamburg-Harburg) hat an der Erstellung dieser Studie als Mitglied des Beirates mitgewirkt. Hier wird zu dem Punkt Einzelhandelsverkaufsfläche wie folgt ausgeführt (S. 99f): So sind aus den fast 40 Studien „*…keine Kernaussagen zur Entwicklung der Verkaufsfläche in der Innenstadt herauslesbar. … Zudem sagt eine quantitative Veränderung der Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt noch nichts über die Qualität und die Struktur des Angebotes aus. Eine Steigerung der Verkaufsfläche bedeutet zwar eine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes, jedoch kann nicht zwangsläufig auf eine qualitative Veränderung geschlossen werden. Auch sind sinkende Verkaufsflächen nicht unbedingt negativ zu bewerten, wenn sich stattdessen andere, einzelhandelsaffine Nutzungen ansiedeln. …*“. Dieses wurde auch von dem Beiratsmitglied Monika Walther bestätigt. Es wird festgestellt, dass keine verallgemeinerbaren Aussagen in puncto Wirkung von innerstädtischen Einkaufszentren zu treffen sind. Ähnlich verhält es sich in puncto Wert- / Mietpreisentwicklung (siehe S 101f): „*Zum Indikator der Veränderung der Einzelhandelsmietpreisentwicklung in der 1a-Lage nach einer EKZ-Ansiedlung liegen widerstreitende Erkenntnisse vor. Die Grundlagenstudien von Lademann 2011 und Walther 2011b kommen im Wesentlichen zu entgegengesetzten Ergebnissen. Während Lademann zu dem Schluss gelangt, dass sich die Mieten in den 1a-Lagen nach einer EKZ-Ansiedlung positiv entwickeln, sieht Walther stark dämpfende Wirkungen von EKZ auf die Einzelhandelsmieten….Abgesehen von den Ausprägungen der Ergebnisse stellt sich die Frage nach der Bewertung der Veränderung von Einzelhandelsmieten. Sinkende Mieten werden häufig implizit als negative Wirkung bewertet, da sie auf einen Attraktivitätsverlust der 1a-Lagen hinweisen können. Monheim (2010, S. 35) merkt jedoch an, dass sinkende Mieten auch zu einer Überwindung von Entwicklungsblockaden führen können und durch die Dämpfung der Mietpreise ein vielseitigeres Angebot ermöglicht werden*

kann. …" Es wird festgestellt, dass der postulierte Wertverlust für die Stadt Rheine - sofern dieser eintritt - auch für die Stadt Rheine Chancen zur Inwertsetzung und Steigerung der Qualität bedeutet.

Zu 6.) Zu den Entwicklungen infolge der Aufgabe des Kasernenstandortes Bentlage wurde bereits eingegangen (siehe Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 24.) – 25))

1.37 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 11:25 Uhr

Inhalt:

1.) Viele Leerstände in Hameln - Viele Leerstände auch zukünftig in Rheine ?
2.) Nach Eröffnung der ca. 19 000 qm großen Stadtgalerie in der City von Hameln stehen nach Feststellung der Brockhoff & Partner Immobilien GmbH, in der früher sehr stark nachgefragten Top-Lage Bäckerstraße inzwischen einige Ladenlokale leer. Nach Einschätzung von Brockhoff & Partner dürfte das auch die Verantwortlichen der Stadt, denen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erklärt worden war, das Center sei eine Bereicherung für den innerstädtischen Einzelhandel, überraschen. In Rheine spricht zwar der Investor und Projektentwickler von einer Bereicherung der Stadt durch die Ems-Galerie, aber die vorliegenden Gutachten zeigen sogar den Tod der Innenstadt auf (Herr Ellrott, Gutachter vom Büro GMA).
3.) Auch in anderen Städten sei ein mehr oder weniger erhöhter Leerstand nach Center-Eröffnungen festzustellen, so Brockhoff. In kleineren Städten dauere es oft 5 Jahre und länger, bis wieder Normalität in den Fußgängerzonen einkehre. Laut Brockhoff müssten die Hauseigentümer der Leerstandsobjekte, um ihre Bankverpflichtungen zu erfüllen, oft 1-Euro-Shops und Tattoo-Studios in die Ladenlokale einziehen lassen, um zumindest die Nebenkosten und einen Teil der Miete zu erzielen. In Rheine finden wir schon heute in der Innenstadt viele dieser Läden vor und sie sorgen in den Lagen nicht für eine Steigerung der Attraktivität der gewachsenen europäischen Stadt Rheine.
4.) Brockhoff befürchtet für die Touristenstadt Hameln große Veränderungen. Auch Rheine sieht sich auf dem Sektor Tourismus angekommen und will damit zukünftig noch mehr Wirkung erzielen. Das Szenarium Leerstand in der Innenstadt, Verödung von Stadtquartieren, Erosion zentraler Versorgungsbereiche dürfte dem Ziel der Tourismus-Förderung entgegen wirken. Folglich stünden weitere Kaufkraftverluste, Arbeitsplätze und Hotels sowie ein ganzer Wirtschaftszweig der Stadt Rheine auf dem Spiel. Diese Wirkungen wurden übrigens bislang nicht im worst-case-szenario aufgenommen, obwohl es nach den rechtlichen Grundlagen hierfür und vor dem Hintergrund Entwicklungen anderer Städte eine Verpflichtung gibt. Rheine, die liebens- und lebenswerte ohne Wertschöpfung aus dem Tourismus dürfte vor weiteren zu quantifizierenden Problemen stehen. Übrigens würde eine solche Entwicklung auch dazu führen, dass viele Investitionen und Bemühungen auf diesem Sektor in ihrem Bestand gefährdet werden.
5.) Die Ansiedlung des innerstädtischen Shopping-Center ist keine Frage, die sich nur auf die Revitalisierung eines Quartiers beschränken lässt, sondern ganzheitlich und strategisch für Rheine ist, die zudem auch unter dem demografischen

Wandel zu leiden hat. Dieser demografische Wandel wird zu weiteren Kaufkraftverlusten in Rheine führen, der bislang noch keinen Eingang in die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeitsstudien bzw. Einzelhandelsgutachten gefunden hat.
6.) Flair. Hameln hat es. Dank der mittelalterlichen Fachwerkhäuser und der Weserrenaissance. Für viele Einheimische und Besucher aber gehören auch schöne Läden dazu. Rheine hat auch viel Flair. Noch ? Mit dem Naturzoo, dem Salinenpark, dem Kloster, dem Stadtpark, dem Waldhügel, den Radwegen, der Ems und vieles mehr. Vor allem aber durch seine Menschen. Noch - eine Ems-Galerie könnte Grundlagen der Stadt Rheine zerstören, durch Leerstand und Verödung könnten in vielen Dienstleistungsbereichen Arbeitsplätze wegbrechen und der Stadt Rheine das Steueraufkommen.
Schon heute finden wir eine desolate Finanzsituation am Rande der Nothaushaltskommune in Rhein vor.
7.) Denn jeder Leerstand beeinflusst das Stadtbild negativ. Wie interessiert Eigentümer sind, ihren vielleicht schon seit Jahren verwaisten Laden wieder mit Leben zu füllen, ist individuell unterschiedlich. Da gibt es zum einen Eigentümer, die weit weg leben und mit der Stadt überhaupt nichts am Hut haben und andere Immobilienbesitzer, die sich über langfristige Mietverträge mit Filialisten freuen, auch wenn diese mit ihrem Geschäft vielleicht schon längst in die Stadt-Galerie umgezogen sind. Fest aber steht, dass sich durch das große Einkaufszentrum ein Wandel vollzogen wird:
8.) Aus ehemaligen 1a-Lagen werden 1b-Lagen, wie in Hameln. Mieteinnahmen sinken. Steuern sinken. Kaufkraft sinkt.
Rheine begibt sich in einem Teufelskreis.
9.) Will man wirklich einen Tod sterben ?

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. und 2.) Bei dem Punkt Leerstände gilt es ganz genau zu differenzieren, wie die DSSW-Studie vom Mai 2012 zeigt. „*Bei der Betrachtung der Leerstandsproblematik ist zwischen verschiedenen Leerstandsarten zu unterscheiden: Fluktuative Leerstände sind kurzfristige Leerstände, die bei einem Mieterwechsel entstehen und Bestandteil einer mit dem Strukturwandel im Einzelhandel einhergehenden Betriebsdynamik sind. Ladenlokale, die hingegen aufgrund von Vermietungsproblemen über einen langen Zeitraum leer stehen, werden als strukturelle Leerstände bezeichnet. Darüber hinaus ist als dritte Leerstandsart der versteckte Leerstand anzuführen, der auf Ladenlokale zutrifft, die eine Minder- bzw. Zwischennutzung aufweisen. Zudem spielt bei der Betrachtung von Leerständen die Eigentümerstruktur eine Rolle, die bezüglich ihrer Handlungsfähigkeit bzw. ihrer strategischen Ziele (z.B. gezielte Entwicklungsblockaden) Unterschiede aufweist. Die Datenlage zur Entwicklung von Leerstandsquoten in der Innenstadt ist vage, einzelfallübergreifende Untersuchungen liegen nur vereinzelt vor. Nach Einschätzungen von z.B. Pangels weisen die Leerstandsquoten in deutschen Innenstädten eine breite Spannweite von im Durchschnitt zwischen 10 und 15 % auf (vgl. Pangels 2011). Eine HDE-Umfrage aus dem Jahr 2004 ergibt, dass die Leerstandsquote hinsichtlich der Anzahl der Ladenlokale in den Hauptgeschäftslagen bei rd. 9 %, in den Nebenlagen bei rd. 11 % liegt. In diesen Quoten kommt jedoch das Standortgefälle nicht merklich zum Ausdruck. 63 % der befragten Einzelhändler in den Hauptgeschäftslagen und sogar 73 % in den Nebenlagen berichten über mehrere, über längere Zeit leer stehende Ladenlokale (vgl. Achten*

2007, S.69). Zudem ist nach Einschätzungen von Pangels (2011) eine Entwicklung hin zu immer großflächigeren und immer länger andauernden Leerständen zu beobachten, wie dies zuletzt durch den Umgang mit den Hertie-Immobilien von der breiten Öffentlichkeit wahrnehmbar war. Dies führt zu einem Attraktivitätsverlust der betroffenen Einzelhandelslagen und verstärkt die Polarisierung zwischen den Lagebereichen einer Innenstadt." (Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt, DSSW 2012, S. 25). Die pauschalen Urteile des Einwänders sind nicht zielführend und interessensgeleitet. Zudem wird festgestellt, dass die Behauptung, Herr Ellrott hätte im Zusammenhang mit der "EMS-GALERIE" Rheine vom Tod der Innenstadt gesprochen, unzutreffend ist.

Zu 3. und 4.) Zur Leerstandsituation und der Vermietung von Ladenlokalen siehe oben zu 1. und 2.). Eckhard Brockhoff ist Geschäftsführer der Maklerbüros Brockhoff & Partner Immobilien GmbH und hier nach eigenen Aussagen auf die Vermietung von 1a-Lagen spezialisiert. Die Ausführungen des Einwänders beziehen sich auf Hameln und Zitate Dritter, die in keinem Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine stehen und deshalb nicht abwägungsrelevant sind. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder eine kausale Wirkungskette zwischen Tourismus, Innenstadtverödung und der Gefährdung für einen ganzen Wirtschaftszweig, der Hotellerie und dem Fremdenverkehr herstellt, die durch Nichts gestützt wird und konstruiert ist.

Zu 4.) Nicht zutreffend ist, dass die Wirkungen des Tourismus im Worst-Case-Szenario der "EMS-GALERIE" Rheine nicht berücksichtigt wären. Zutreffend ist, dass nach den Modellrechungen der GMA in ihrer Einzelhandelsuntersuchung vom Juni 2012 rd. 5,8 Mio. € des theoretischen Maximalumsatzes (8,5 %) von außerhalb des Einzugsgebietes rekrutiert werden und somit die Stadt Rheine mit der "EMS-GALERIE" Rheine nennenswerte Impulse im Hinblick auf Kaufkraftbindung zusätzlicher Umsatzpotenziale erzielen kann. Das vom Einwänder angeführte Szenario von Leerstand in der Innenstadt, Verödung von Stadtquartieren und die Erosion zentraler Versorgungsbereiche ist durch nichts belegt und stellt eine reine Mutmaßung dar. Der Verweis auf Hameln steht in keinem Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine und ist daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 5.) Nicht zutreffend ist es, dass der demographische Wandel in der Einzelhandelsuntersuchung der GMA nicht berücksichtigt worden wäre. Die Tabelle 8 auf Seite 31 zeigt die Einwohnersituation im Einzugsgebiet für das Jahr 2020 auf. Danach ist von einer stagnierenden Einwohnerentwicklung bis 2020 auszugehen (= + 0,1 %). Diese Tatsache wird somit vom Einwänder verkannt. Seine These, dass der demografische Wandel zu weiteren Kaufkraftverlusten in Rheine führen werde, ist nicht haltbar und daher auch nicht abwägungsrelevant.

Zu 6.) Nicht zutreffend ist es, dass mit der "EMS-GALERIE" Rheine infolge durch Zunahme des Leerstandes und Verödung in vielen Dienstleistungsbereichen Arbeitsplätze wegbrechen werden. Diese Einschätzung ist durch nichts belegt und maßlos übertrieben. Der Investor schätzt, dass mit der "EMS-GALERIE" Rheine zwischen rd. 600 – 800 Arbeitsplätze entstehen werden und in der Projektierungsphase etwa 60 % der zu vergebenden Aufträge bei der regionalen Wirtschaft ankommen. Selbst wenn man einmal annimmt, dass der Beschäftigungseffekt infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine (Entstehen neuer Arbeitsplätze vs. Wegfall bestehender Arbeitsplätze) gleich Null ist, würde die pos-

tulierte Abwärtsspirale keinesfalls einsetzten. Sicher ist für die "EMS-GALERIE" Rheine auch, dass die im Bereich der Dienstleistungen etwa 1 – 2 % der Fläche (= rd. 140 – 280 m²) einnehmenden Angebote aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung keineswegs zu den geschilderten Verwerfungen führen werden.

Zu 7. und 8.) Zu den vielfältigen Gründen der Leerstandsentwicklung in Deutschland wurde bereits unter 2.) Stellung genommen. Zu der sehr unterschiedlichen Lageentwicklung in Rheine nach Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine wurde bereits verschiedentlich Stellung genommen. Die Gutachter der GMA sprechen in ihrer Studie von positiven Effekten für die westliche 1a-Lage Emsstraße. Die Aussage „Aus ehemaligen 1a-Lagen werden 1b-Lagen …“ hält keiner näheren Überprüfung stand und ist daher nicht abwägungsrelevant. Zu dem Thema Mieteinnahmen verweisen wir auf die Ausführungen zu II Punkt 1.36 zu 4. – 5.)

Zu 9.) Die wiederholten Ausführungen zu „Tod“ und „Sterben“ werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht abwägungsrelevant.

1.38 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 13:45 Uhr

Inhalt:

1.) Wer hätte das gedacht, dass Frau Bürgermeister Dr. Kordfelder laut Medienberichterstattung vom 11. August 2012 öffentlich eingestanden hat, dass das Rathaus außer Rand und Band geraten ist. Für die Chefin der Verwaltung ein Selbsteingeständnis über den vorhandenen Übermut im Rathaus. Liegt doch ein Gutachten des Büro GMA zur Ems-Galerie mit dem Fazit des Gutachters aus, man über einen Tod der gewachsenen Innenstadt im Zusammenhang mit der projektierten Ems-Galerie abzuwägen hat.
2.) Nein, die Freude hierüber die Ablösung der gewachsenen europäischen Stadt Rheine hin zum amerikanischen Modell eines Centers kann es angesichts der vielen Dienstreisen ins europäische Ausland von Bürgermeisterin Dr. Kordfelder und angesichts des jüngsten Förderbescheides zum Klimaschutz auf europäischer Ebene von Städtepartnerschaften nicht sein.
3.) Außer Rand und Band könnte, sprich außer Kontrolle könnte hingegen das Ver- fahren zur Ems-Galerie geraten sein, wenn man die fehlende erforderliche frühzeitige Beteiligung nach dem Baugesetzbuch sieht. Auch dabei mit einbezieht, dass der Investor und Projektentwickler schon ohne vorhandenes Baurecht Ausschreibungen und Vergaben von Gewerke vorgenommen hat, lässt mehr den Gedanken zu, dass das Bauleitplan-
verfahren im Hintergrund schon längst beschlossene Sache von Herrn Kuhlmann ist, der zugleich auch nebenamtlicher Geschäftsführer der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH ist und als Bau- und Rechtsdezernent im weiteren Verfahren unumstößlich alle Anregungen, Stellungnahmen und Einwendungen zur Ems-Galerie, sofern Sie Bedenken enthalten, negieren werden lassen wird.
4.) Angesichts solcher Verflechtungen, die einer kontinuierlichen Erörterung und Begleitung durch die EWG und Herrn Klaas am Heiliggeistplatz erfahren, an der auch Politik teilnehmen darf, damit beim Satzungsbeschluss öffentlich keine Fragen gestellt werden, mag man die Frage nach Vorteilen und Befangenheiten

durchaus stellen dürfen. Aber hierzu man kein externes Gutachten einholen, sondern Herr Kuhlmann als Rechtsdezernent und Jurist heranziehen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die vom Einwänder vorgebrachte Äußerung, dass die Rheinenser„…über einen Tod der gewachsenen Innenstadt im Zusammenhang mit der projektierten "EMS-GALERIE" Rheine abzuwägen …“ haben, ist - wie bereits mehrfach dargelegt - nachweislich falsch, polemisierend und nicht der Sache dienend. Extrem weit überzogen ist auch die Darstellung, dass „… die gewachsene europäische Stadt Rheine hin zum amerikanischen Modell des Centers …“ bewegt. Addiert man die max. 14.000 m² VK zu der in der Rheinenser Innenstadt durch die GMA erhobenen rd. 73.255 m² hinzu (= rd. 87.255 m²) hätte die "EMS-GALERIE" Rheine einen Flächenanteil von rd. 16 %. Dieser Zahlenvergleich macht deutlich, dass die Innenstadt von Rheine nicht von dem amerikanischen Modell des Centers abgelöst wird.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass die Aussagen zur Ablösung der europäischen Stadt hin zum amerikanischen Modell nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind. Generell ist aber festzustellen, dass das Vorhaben der Ems-Galerie in keiner Weise dem amerikanischen Center-Modell entspricht: diese Center befinden sich meist auf der „Grünen Wiese“ und nicht – wie dem Vorhaben der Ems-Galerie – innerhalb der angesprochenen gewachsenen Innenstadt von Rheine. Die Aussagen zu Reisen ins europäische Ausland stehen in keinem Zusammenhang mit der Ems-Galerie.

Zu 3) – 4) Es wird festgestellt, dass es – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gegeben hat und das eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht erforderlich ist. Der vorgetragene Vorwurf findet sich bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders, vgl. u.a. II Punkt Abwägung zu Punkt 1.33.

Dies gilt auch für den Hinweis auf bereits erteilte Aufträge des Investors. Es wird festgestellt, dass die Vergabe von Aufträgen durch einen Investor nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens ist. Vielmehr besteht für private Investoren die Freiheit zur Vergabe von Aufträgen, unabhängig davon, ob der notwendige Bauleitplan rechtsverbindlich ist oder eine Baugenehmigung vorliegt.

Bezüglich des erforderlichen Satzungsbeschlusses wird festgestellt, dass dieser Beschluss vom Rat der Stadt Rheine gefasst wird. Die Verwaltung/Herr Kuhlmann kann im Rahmen der Erstellung entsprechender Vorlagen zwar Beschlussvorschläge unterbreiten, die Entscheidungshoheit liegt jedoch bei den gewählten Ratsmitgliedern. Wie die Vielzahl der Eingaben des Einwänders belegen, besteht für die Öffentlichkeit sehr wohl die Möglichkeit, Stellungnahmen im Sinne von öffentlichen Fragen in das Bauleitplanverfahren einzubringen. Diese Fragen werden – auch bei einer Vielzahl von Stellungnahmen – sehr genau auf ihren Bezug zum Bauleitplanverfahren analysiert und in den Abwägungsprozess eingestellt.

Es wird festgestellt, dass eine Projektentwicklung für ein innerstädtisches Einkaufszentrum nur bei einer intensiven Zusammenarbeit zwischen der Verwal-

tung, dem Rat und dem Investor unter Einbeziehung der Öffentlichkeit in ihren verschiedensten Ausprägungen und von Trägern öffentlicher Belange möglich ist. Zur Reduzierung des hierzu erforderlichen Abstimmungsaufwandes ist eine projektbegleitende Arbeitsgruppe eingerichtet worden mit Vertretern der genannten Gruppen. Diese Arbeitsgruppe wurde federführend von der EWG Rheine betreut. Die angesprochene Funktionsüberschneidung einzelner Mitglieder ist der möglichst schnellen Entscheidungsfindung innerhalb der Projektgruppe geschuldet. Die angesprochene Arbeitsgruppe besitzt jedoch keine Entscheidungsbefugnis, sondern verfügt nur über empfehlenden Charakter. Die Entscheidung obliegt nach wie vor dem Rat der Stadt Rheine in Form des Satzungsbeschlusses.

1.39 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 14:25 Uhr

Inhalt:

1.) In zahlreichen deutschen Stadtzentren sollen neue Shopping Center entstehen.
2.) Die Verantwortlichen verknüpfen mit diesen Projekten die Hoffnung, wie auch in Rheine mit der projektierten Ems-Galerie, auf eine Stärkung der Zentralität und die Bindung von Kaufkraft.
3.) Die Einkaufszentren (bzw. die Ems-Galerie in Rheine) sollen dem Einzelhandel in der City neuen Auftrieb geben und die Städte im Wettbewerb der Standorte besser positionieren.
4.) Ob sie dies leisten können, ist allerdings sowohl bei Stadtverantwortlichen und Wissenschaftlern als auch bei Einzelhändlern umstritten. Zahlreiche Gutachten und Fachstudien untermauern die Fragen an die Leistungsfähigkeit von innerstädtischen Shopping-Centern für die gewachsenen innerstädtischen und sehen sogar Leerstände, Verödung bis einen Verfall der Innenstädte durch die Ansiedlung eines innerstädtischen Shopping-Centers. Die vorliegenden Gutachten zur Ems-Galerie zeichnen dunkle Wolken für die Zukunft der Innenstadt von Rheine auf.
5.) In einer Podiumsdiskussion „Shopping Center statt Stadt?" stießen die unterschiedlichen Positionen auf hohem Niveau aufeinander. Wolfgang Pantförder, Bürgermeister der Stadt Recklinghausen, und Matthias Böning, Sprecher des Vorstands der mfi Management für Immobilien AG, betonten die Vorteile von den konkreten Bedingungen und Bedürfnissen einer Innenstadt angepassten Center-Entwicklung.
6.) Gerhard Kemper, Lehrbeauftragter der Hochschule für angewandte Wissenschaft und Künste (HAWK) in Holzminden und zuvor geschäftsführender Gesellschafter von Kemper´s City Makler, forderte eine gründliche Abwägung der Vor- und Nachteile solcher Entwicklungen vor jeder Entscheidung.
Angesichts der bislang vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen kann dieses für die Ems-Galerie in Rheine nur heißen: Konzept überprüfen und den interkommunalen Dialog aufnehmen. Die Bürgerinnen und Bürger über das neue Gutachten umfassend in Kenntnis setzen und zusammen mit allen Beteiligten zunächst die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abzuwarten. Weiterhin die beschlossene Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt aufheben und das bisherige Verfahren beenden. Zur Sicherstellung von Transparenz Modelle und 3-D Planungen einfordern und mit

der Öffentlichkeit erörtern. Gespräche und Verhandlungen mit den Eigentümern des entlang der Münsterstraße und der übrigen Teile des Emsstraße aufnehmen, um die bisherigen suboptimalen Entrees mit Blick auf die Anbindung der Münsterstraße und der Emsstraße zu optimieren. Die Geschoßflächen minimieren und Fläche auf den zentralen Versorgungsbereich begrenzen.
Mehr Wohnungen und weniger Handelsflächen. Zudem eine von allen Seiten offene Konzeption statt ein geschlossener Center. Die Verpflichtung der Investors kein eigenes Centermanagement mit eigenen Events zu positionieren, sondern die Mittel dem neuen Stadtmarketing zur Verfügung zu stellen, um nicht das Center, sondern die gesamte Innenstadt zu bewerben (Weihnachtsbeleuchtung, Märkte, Anzeigen, usw..).
7.)Dr. Thomas Robbers, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung Münster, sprach sich gegen Center-Konzepte aus, die sich der Innenstadt nicht ausreichend öffnen.
8.) Oliver Bernhardi, Leiter Standortentwicklung der Ludwig Görtz GmbH, konstatierte, dass die stetige Ausweitung innerstädtischer Handelsflächen nicht mit entsprechenden Umsatzsteigerungen einher gehen. Der Gutachter Herr Ellrott hat Umverteilungen in Höhe von 43 Millionen durch die projektierte Ems-Galerie errechnet. Folglich ein Beleg dafür, dass die jahrelangen wissenschaftlichen Untersuchungen fußen.
9.) Theodor Floreth, Expansionsleiter Nord der REWE Zentral AG, sieht hingegen in Shopping Centern die oftmals einzige bezahlbare Möglichkeit für Lebensmittelhändler, sich in Innenstädten anzusiedeln. Gerade ein Lebensmittler ist aber in der bisherigen Größe von über 2.200 qm 2 Verkaufsflächen aus betriebs- wirtschaftlichen Gründen des Investors nicht mehr vorgesehen. Vielmehr soll ein Lebensmittler in der Hertie Brache einziehen. Damit wird Herrn Klaas mögliche Konkurrenzflächen für das Segment / Bekleidung / Schuhe sprichwörtlich vom Hals gehalten, weil das Center Angst vor dieser Konkurrenz hat und durch das mehr an Bekleidung / Schuhe / Sport statt Lebensmittel ein mehr an Rendite erzielen könnte.
10.) Professor Dr. Jürgen Erbach, HAWK, kritisierte, dass Shopping Center oftmals in Konkurrenz mit der Innenstadt treten und so deren Verödung noch beschleunigen. Erbach, Initiator der Veranstaltung, mahnte: „Eine Krise des Einzelhandels bedeutet zugleich auch eine Krise der Innenstädte." Umstritten war auch die Zukunftsfähigkeit von Shopping Centern im Hinblick auf den demografischen Wandel und die zunehmende Bedeutung des Internets für das Kaufverhalten. Auch diese Argumente müssten mit Blick auf die Ems-Galerie zunächst begutachtet werden und Bestandteil eines worst-case-szenarios sein.
11.) Die Diskussionsrunde fand im Lichthof der HAWK Holzminden statt – vor mehr als 200 Studierenden und Experten aus anderen Städten und Vertretern von Immobilienunternehmen. Moderiert wurde sie von Christof Hardebusch, Chefredakteur von Immobilienmanager.
Die Veranstaltung bildet den Auftakt zu einer Veranstaltungsreihe, die sich kritisch mit übergreifenden Themen der Stadtplanung und der Immobilienwirtschaft auseinander setzt. Die HAWK ist eine lebendige, selbstbewusste und diskussionsfreudige Hochschule. Eine Eigenschaft, die man der Stadt Rheine, den Investor Hermann Klaas nicht zugute schreiben kann, angesichts der separierten Informationslage. Er selbst könnte durch Offenlage des avisierten konkreten Branchenmixes, Benennung der Mieter und der avisierten Ankermieter beitragen. Wenn konkret bekannt wäre, wer mit welchem Segment in welcher Größe in die projektierte Ems-Galerie soll, ließe sich klären, ob H&M, C&A und viele andere Textiler

in Rheine aus Rheine abwandern werden oder nicht. Aus informierten Kreisen ist hingegen zu entnehmen, dass sich beispielsweise H&M und C&A auf diesen Schritt in den letzten Monaten vorbereitet haben und eine Trennung von den bestehenden Liegenschaften bzw. Standorten forcieren. Auch Tara und weitere Geschäfte aus dem Segment Bekleidung, Schuhe, Sport machen sich zurzeit auf entsprechende Wege. Kein Wunder, wenn der Gutachter der Stadt Rheine aufzeigt, dass 43 Millionen Euro Umverteilungen für die Innenstadt zu erwarten sind und die Politik kommentarlos ohne weitere Erörterung die Dinge so hinnimmt und die Offenlage beschließt.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Die allgemeinen Aussagen zu den Auswirkungen von Shopping-Centern auf Innenstädte werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass sich in den entsprechenden Gutachten keine Aussage findet, die die generelle Schlussfolgerung zulässt, dass für die übrige Innenstadt „dunkle Wolken“ aufziehen und dass die Voraussetzungen für ein in die Innenstadt integriertes Einkaufszentrum nicht erfüllt sind. Vielmehr gehen die Gutachter davon aus, dass die Innenstadt durch die Ems-Galerie insgesamt an Attraktivität gewinnen wird, einzelne Bereiche jedoch auch durch Geschäftsaufgaben betroffen sein können.

Zu 5) – 6) Die zitierten allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass beim Projekt der Ems-Galerie die geforderte gründliche Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stattfindet. Für das Planverfahren sind zwei Gutachten erstellt worden, die sich mit den Auswirkungen des Einkaufszentrums aus unterschiedlichen Blickrichtungen befassen. Üblicherweise stützen sich vergleichbare Verfahren lediglich auf ein Gutachten. Das Verfahren ist – über die Beteiligung im eigentlichen Verfahren nach BauGB hinaus – bereits durch direkte Gespräche mit den benachbarten Kommunen begleitet worden (Anmerkung: an anderer Stelle moniert der Einwänder sogar eine mögliche Sonderbehandlung z.B. der Stadt Emsdetten vgl. II Punkt 1.18 zu 10) – 12), II Punkt 1.75 zu 3)und II Punkt 1.83 zu 5).

Bezüglich des angesprochenen GMA-Gutachtens ist darauf hinzuweisen, dass dieses Gutachten in einer öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt worden ist. Im Rahmen der anschließenden Offenlage bestand ausreichend Möglichkeit, sich bei der Stadtplanung oder auch der EWG umfassend über alle vorliegenden Gutachten zu informieren und ggf. auch erläutern zu lassen. Zusätzlich bestand und besteht die Möglichkeit, sich im Internet über alle Unterlagen zum Bauleitplanverfahren zu informieren. Hinsichtlich des Verweises auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthalten die entsprechenden Gutachten ausführliche Aussagen zum Verhältnis zwischen Zentrenkonzept und der Entwicklung Im Coesfeld. Auch die Änderungsbegründung geht ausführlich hierauf ein. Es ergibt sich aus diesen Darstellungen eine so große Übereinstimmung zwischen dem Konzept und der „Ems-Galerie“, dass es nicht erforderlich ist, erst die Verabschiedung des Zentrenkonzeptes abzuwarten, bevor das Verfahren zur „Ems-Galerie“ abgeschlossen wird. Wie durch die Ausführungen belegt, ergibt sich keine Notwendigkeit, das 13. Änderungsverfahren aufzuheben oder vorzeitig zu beenden.

Zur Bereitstellung von Modellen/Unterlagen über die architektonische der Ems-Galerie vgl. Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10).

Zur Anbindung der Münsterstraße vgl. Abwägung zu II Punkt 1.20 zu 9).
Es wird festgestellt, dass es mit Ausnahme der Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 3,0 im Bebauungsplan keine Begrenzung der Geschoßfläche gibt. Es wird nicht begründet, warum hier eine Reduzierung erfolgen soll; ohne Begründung ist es jedoch nicht möglich, im Rahmen der Abwägung genauer auf diese Forderung einzugehen. Der Anregung wird deshalb nicht gefolgt.

Zum Verhältnis zwischen Vorhabenstandort und zentralem Versorgungsbereich s.o.

Bezüglich der im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Festsetzung zur Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m², wird festgestellt, dass diese Grenze im bisherigen Verfahren auf allgemeine Zustimmung gestoßen ist. Weder aus der Öffentlichkeit (mit Ausnahme des Einwänders), noch von Trägern öffentlicher Belange/Nachbar-kommunen ist diese Grenze angezweifelt worden. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, diese Grenze zu verändern.

Der Bebauungsplan lässt generell auch „Wohnen“ zu. Die Umsetzung dieser Vorgabe liegt in der Verfügung des Investors. Die Stadt Rheine hat durch entsprechende Gespräche versucht, die bisher projektierte Anzahl von Wohneinheiten zu erhöhen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auch auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu verweisen, die insbesondere vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Verkehrsbelastung auf dem Kardinal-Galen-Ring eine Wohnnutzung in diesem Bereich ausschließt bzw. nur unter weitreichenden baulichen Vorkehrungen als möglich einschätzt.

Zur Offenheit des geplanten Centers vgl. Abwägung zu II Punkt 1.20 zu 9).
Der Hinweis auf das Verhältnis von Centermanagement und Stadt-Marketing steht in keinem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) – 8) Die zitierten allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Richtigerweise weist der Einwänder mit Verweis auf Oliver Bernhardi (Leiter Standortentwicklung bei der Ludwig Görtz GmbH) darauf hin, dass die Ausweitung von Verkaufsflächen nicht mit entsprechenden Umsatzsteigerungen einhergehen. Aus diesem Grunde wurde in der Studie der GMA eine Worst-Case-Betrachtung angeführt, die unterstellt, dass das gesamte Umsatzvolumen in der Region umverteilt wird und zulasten der regionalen Einzelhandelsstandorte geht.

Zu der Umverteilung in Höhe von 43 Mio. € durch die Ems-Galerie ist klarzustellen, dass die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren - wie bereits mehrfach erwähnt - auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max.

rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird.

Zu 9) Die zitierten allgemeinen Aussagen zu Lebensmittelmärkten in Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage, dass ein Lebensmittelmarkt in das ehemalige Hertie-Gebäude einzieht, um eine spekulative Aussage handelt, für die es keine Bestätigung gibt. Auch die Aussagen, bezogen auf den Investor/Konkurrenzschutz sind reine Spekulationen. Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf nach wie vor einen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich sichert. Die Realisierung eines oder mehrer Läden aus diesem Sortiment liegt in der Hand des Investors.

Zu 10) Die zitierten allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Ein direkter Bezug zur Ems-Galerie ist nicht gegeben.

Zur Bedeutung des Internet-Handels für die Innenstadtentwicklung hat der Einwänder bereits mehrfach Stellung bezogen; vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.11 zu 17) – 20). Fest steht, dass die Rolle des Internet-Handels in den beiden Einzelhandels-Gutachten berücksichtigt worden ist.

Zu 11) Die zitierten allgemeinen Aussagen zu Shopping Centern werden zu Kenntnis genommen. Bezüglich der Informationslage ist festzustellen, dass über die Bauleitplanung – die jetzt zur Diskussion steht – die Obergrenzen einzelner Sortimente bestimmt werden. Diese Inhalte geben die Grenzen vor, die vom Investor/Vermieter zu beachten sind. Die tatsächliche Nutzerstruktur kann in diesem Rahmen bestimmt werden. Der städtebauliche Vertrag, der zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geschlossen worden ist, enthält zusätzlich Vorgaben bezüglich möglicher Anbieterduplizierungen bzw. –umzüge. Damit ist das bestehende Planungsrecht zur Steuerung der tatsächlichen Nutzung ausgeschöpft.
Es ist zusätzlich anzumerken, dass zum jetzigen Planungszeitpunkt – die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist vor Satzungsbeschluss nicht gegeben, ein Bauantrag ist nicht gestellt – vom Investor schon aus zeitlichen Gründen keine exakte Aussage über die tatsächlichen Mieter verlangt werden kann. Zusätzlich besteht keine rechtliche Möglichkeit, den Investor zur Veröffentlichung von Mieterlisten zu bewegen. Es wird festgestellt, dass es sich bei den angesprochenen Inhalten aus „informierten Kreisen“ um Spekulationen handelt, für die es

keine Bestätigung gibt. Ob und inwiefern C&A, H&M und Tara ihre Standortstrategie durch ein Einkaufszentrum in Rheine neu bewerten, bewegt sich im Rahmen der Spekulation und kann nicht abschließend beurteilt werden. Aktuell ist darauf hinzuweisen, dass jedenfalls C + A am bisherigen Standort verbleiben wird. Darüber hinaus sind diese Inhalte nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und deshalb auch nicht abwägungsrelevant.

Dass die GMA nicht von 43 Mio. € Umverteilung für die Innenstadt von Rheine ausgeht, ist bereits mehrfach klargestellt worden. S.o. unter 7) - 8).

1.40 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 17:08 Uhr

Inhalt:

1.) Um ein detailliertes Bild des Konsumpotenzials für die Stadt Rheine zu erhalten, wird bei der sortimentsbezogenen Kaufkraft die GfK Einzelhandelskaufkraft in ca. 60 Einzelsortimente aufgeteilt. So stellt die GfK Sortimentskaufkraft das Nachfragepotenzial einer Region für den stationären Einzelhandel und Versandhandel im Food- und Non-Food-Bereich dar. Die Summe der GfK Sortimentskaufkraft ergibt wiederum die GfK Einzelhandelskaufkraft.
2.) Das Wissen um die Kaufkraft bestimmter Warengruppen vor Ort sichert die Entscheidung über den Branchenmix ab.
3.) Mit der GfK Sortimentskaufkraft kann die Sortiments- und Produktgestaltung der Stadt Rheine und das Einzugsgebiet auf
die konkrete Nachfrage für die einzelnen Sortimente ausgerichtet werden.
4.) Ein Abgleich ergibt, dass bezogen auf die Obergrenzen der projektierten Ems-Galerie kein Nachfragepotential in Rheine und dem avisierten Einzugsgebiet vorhanden ist. Betrachtet man das realistische Einzugsgebiet von Junker / Kruse so werden die Abweichungen noch größer.
5.) Vor diesem Hintergrund sind massive Verwerfungen für die Städte Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen, Salzbergen und Spelle oberhalb des 10 % Schwellenwertes feststellen für einzelne Sortimente (auch höher) festzustellen.
6.) Folglich ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig und rechtswidrig

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) - 3.) Die Allgemeinen Aussagen über die GfK-Kaufkraft werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen jedoch in keinem Bezug zur „EMS-GALERIE“ und sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 4.) und 5.) Der Einwendende führt an, dass kein Nachfragepotenzial vorhanden sei, weshalb „massive Verwerfungen“ zu lasten der Städte Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen Salzbergen und Spelle oberhalb von 10 % festzustellen seien, für einzelne Sortimente auch höher. Hierzu ist festzustellen, dass eine Umsatzumverteilung von über 10 % außerhalb Rheines lediglich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Emsdetten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (10,4%) erwartet wird und hier die GMA keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art sieht. Die Einschätzung, dass kein Kaufkraftpotenzial vorhanden sei, ist falsch und ist durch das Marktanteilkonzept der GMA widerlegt. Nähere

Ausführungen zur Begründung der Annahme, es sei keine Kaufkraft vorhanden, liefert der Einwendende in Einwand II Punkt 1.102. Diese Berechnungen sind fehlerhaft und nicht aussagekräftig.

Zu 6.) Die Umsatzumverteilungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die seitens des Einwendenden skizzierten Dimensionen sind jedoch übertrieben und werden nicht erreicht werden. Die von der GMA ermittelten Quoten liegen mit Ausnahme von Emsdetten bei Bekleidung, Schuhe, Sport deutlich darunter.

1.41 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 11.08.2012 17:22 Uhr

Inhalt:

1.) Die GfK Einzelhandelskaufkraft ist der Teil der GfK Kaufkraft, der für den Einzelhandel zur Verfügung steht.
2.) Sie zeigt das Nachfragepotenzial der Stadt Rheine und des Einzugesgebietes für den stationären Einzelhandel und Versandhandel.
3.) Einwohner, die über eine hohe allgemeine Kaufkraft verfügen, geben nicht entsprechend proportional mehr Geld im Einzelhandel aus als Einwohner mit einer geringeren Kaufkraft.
4.) Eine überdurchschnittlich hohe Kaufkraft kann auch in hohe Mieten, Immobilien oder Luxus fließen.
5.) Bei der Suche nach einem neuen Standort oder zur Bewertung bestehender Filialen wird deshalb die Einzelhandelskaufkraft herangezogen.
6.) Das vorliegende Datenmaterial für die Stadt Rheine und das avisierte Einzugsgebiet der projektierten Ems-Galerie nach Junker / Kruse einerseits und nach dem Einzugsgebiet des Büro GMA andererseits zeigt eine Einzelhandelskaufkraft auf, wonach die betriebswirtschaftlichen Größen für die Ems-Galerie völlig verfehlt werden.
7.) Sowohl die Stadt Rheine als auch das avisierte nach Junker / Kruse einerseits aber auch nach dem Gutachten des Büro GMA weisen nicht die erforderliche GfK Einzelhandelskaufkraft nach.
8.) Es wird somit einerseits zu Umverteilungen in Verwerfungen in der Stadt Rheine als auch im Umland bzw. im avisierten Einzugsgebiet kommen.
9.) Andererseits werden diese Verwerfungen nicht ausreichend sein, um die Ems-Galerie betriebswirtschaftlich führen zu können.
10.) Leerstände wird es somit nicht nur in der Innenstadt von Rheine im Falle einer Umsetzung der projektierten Ems-Galerie, Leerstände wird es sich auch in Emsdetten, Neuenkirchen und Wettringen geben.
11.) Die Städte Salzbergen und Spelle werden, sofern sie sich nicht anderweitig positionieren, Verwerfungen haben.
12.) Bezogen auf die Stadt Ochtrup wird es Verwerfungen geben, die vor dem Hintergrund der anstehenden Eröffnung des FOC in Einheit zu Leerständen der Ochtruper Innenstadt führen werden.
13.) Die Stadt Steinfurt dürfte ebenso wie die Stadt Emsdetten vor diesem Hintergrund nicht nur Potential verlieren auch keine Chancen mehr am Markt haben, um den Bestand zu sichern und die gewachsenen Strukturen kontinuierlich weiter anpassen zu können.

14.) Insofern ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt nicht zulässig und rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) - 5.) Die Allgemeinen Aussagen über die GfK-Kaufkraft werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen jedoch in keinem Bezug zur „EMS-GALERIE“ und sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 6.) und 7.) Der Einwendende führt aus, dass die für den Betrieb der „EMS-GELARIE“ erforderliche GfK-Kaufkraft im Einzugsgebiet durch die Gutachten von Junker + Kruse sowie der GMA nicht nachgewiesen wird. Welche Berechnung dieser Aussage zugrunde liegt, wird nicht dargelegt. Die Einschätzung, dass kein Kaufkraftpotenzial vorhanden sei, ist falsch und ist durch das Marktanteilkonzept der GMA widerlegt.

Zu 8.) - 13.) Das Gutachten der GMA belegt, dass die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art im Einzelhandel der Städte Rheine, Emsdetten, Salzbergen, Spelle, Neuenkirchen, Wettringen , Steinfurt und Ochtrup, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche dieser Kommunen führen könnten, nicht - wie vom Einwänder befürchtet - überschritten wird. Unzumutbare Auswirkungen, die zu einer Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes führen könnten, sind nicht zu erwarten.

Zu 14.) Insoweit kann eine Rechtswidrigkeit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht festgestellt werden.

1.42 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 17:55 Uhr

Inhalt:

.) Nach der Krise steigt die Kaufkraft in den meisten europäischen Ländern wieder. 2.) Gute Nachrichten für den Handel, sollte man meinen.
3.) Ein langfristiger Effekt, der den Handel aber zunehmend trifft, sind die sinkenden einzelhandelsrelevanten Ausgaben.
4.) Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, das ist jener Teil des verfügbaren Einkommens, der im Einzelhandel ausgegeben wird, liegt in Deutschland sogar unter 30%.
5.) Weniger als ein Drittel der Kaufkraft kommt also dem Einzelhandel zugute.
6.) Vor 20 Jahren waren es noch um die 40%.
7.) Die sinkende einzelhandelsrelevante Kaufkraft ergibt sich einerseits durch Verschiebung der privaten Konsumausgaben zugunsten teurerer Lebenshaltungskosten (Stichwort Energiepreise, Verkehr).
8.) Dazu kommt natürlich auch, dass mit steigendem Einkommen die Ausgaben für Luxus und Freizeit zunehmen.
9.) Folglich wird auch die Ansiedlung neuer Einzelhandelsflächen mit einem angepassten Sortimentsmix nicht das Kaufkraftverhalten verändern, sondern lediglich umverteilen.
10.) Hierfür spricht auch das Gutachten des Büro GMA mit den quantifizierten

Größen.
11.) Weiterhin zeigt die avisierte Ems-Galerie eine Konzept vergangener Generationen auf. Die neueste und aktuelle Generation hat ganz und gar andere Bestandteile und Größen. Der Gutachter des Büro GMA hat auf die kritische Größe hingewiesen.
12.) Insofern ist die Ems-Galerie nicht unter den ständigen steigenden und im Revitalisierungsprozess am Markt tätigen Shopping-Centern in der Region, in NRW und Umland konkurrenzfähig.
13.) Folglich sendet die projektierte Ems-Galerie auch keinen Reiz gegenüber den bestehenden Shopping-Centern aus, wird folglich bei der Shopping-Center Kundschaft keine Nachfrage entfalten.
14.) Vielmehr ist deutlich, dass Menschen sich nach den gewachsenen Strukturen in Innenstädten sehnen. Diese identitäts- stiftende Aura, das pulsierende Leben, der freie Raum und die natürlichen Wegebeziehungen stehen heute mehr denn je auf der Liste der Nachfrager. Das einmalige Disney Land Gefühl im Shopping-Center hat einen Reiz des ersten Mals. Studien belegen, dass anschließend das Neue ebenso erledigt ist und man sich nach Heimat und Sicherheit im gewohnten bekannten Lebensumfeld sehnt. Urlaub ist schön, aber die Freude darauf nach Hause zu kommen bleibt ungetrübt. Die wenigstens Menschen verfallen Lebzeit dem Urlaubsgefühl. Sicherheit und Geborgenheit, die nur die bekannte und gewachsene Heimat bieten kann, stehen immer noch weit vor künstlichen Gebilden wie Konsumtempeln.
15.) Dem Rheinenser wird sehr schnell das gewohnte und gelebte Umfeld, die gewachsenen Strukturen fehlen, zumal er ohnehin nicht das verfügbare Einkommen hat, um der Nachfrager im Shopping-Center zu werden. Er wird sich nach preiswerten Alternativen umschauen. Damit werden auch die erforderlichen 43 Millionen Euro Umsatz in Rheine zur Disposition stehen.
16.) Kaufkraftschwund, steigender Leerstand in gewachsenen Strukturen wird Leerstand in der Ems-Galerie folgen. Es mag zwar betriebswirtschaftlich und mathematisch richtig sein die Umverteilungen zu quantifizieren, aber damit ist noch lange nicht der Punkt erreicht, dass die umverteilende Menge auch die Akzeptanz des Shopping-Centers finden wird.
17.) Insofern stehen bei 43 Millionen Euro Umsatzverteilung auch gleichzeitig weitere 43 Millionen Euro Umsatzverlust auf der Möglichkeitsagenda.
18.) Kunden, die noch gegenwärtig bei H&M, C&A oder im Bülthof einkaufen, können morgen ihr bekanntes Angebot und Sortiment nicht vorfinden.
19.) In Nachbarkommunen dürfte hingegen die ausgebotenen Geschäfte neue kostengünstige Einzelhandelsflächen vorfinden und sich dort ansiedeln. Die dringend notwendige Kaufkraft aus dem Umland für die Ems-Galerie würde folglich nicht nach Rheine fließen. Die enttäuschte und suchende Kundschaft in Rheine hingegen in neuen Umlandkommunen ihr bisheriges Wohlfühlangebot.
20.) Vor dem Hintergrund der massiven Umverteilungseffekte gepaart mit betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten der Ems-Galerie im Zeitalter der mobilen Gesellschaft und den Chancen des Online-Shoppings ist eine 1: 1 Rechnung sicher Wunsch Vater des Gedankens, aber hat den Menschen außen vor gelassen. Schauen wir den Realitäten in die Augen:
21.) Rheine hat seit der Schließung von Hertie zunehmend ein Leerstandsproblem, weil Hertie nie revitalisiert wurde. Hertie besitzt über 6.000 qm 2 Verkaufsfläche, die heute nicht mehr in Rheine am Markt sind und Umsätze generieren. Insgesamt wird das Quartier verlassen und Einzelhändler verlassen das Quartier. Folglich dürfen wir in Rheine zunehmend einen Kaufkraftabfluss nachvollziehen,

der durch die Schließung der Kaserne Bentlage, der Schließung der Forensik in Bentlage und das Online-Shopping zunehmen wird.
Dennoch ist Rheine, die Struktur und das vorhandene Einkaufserlebnis so interessant dass es mehr Umsätze als Kaufkraft hat. Rheine ist also nicht unattraktiv. Die Verluste würden sich hingegen wieder aufheben, wenn Hertie revitalisiert wäre."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 8) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 9. und 10.) Nachweisbar falsch ist die Aussage, dass die Ansiedlung nicht zu einer Änderung des Kaufverhaltens, sondern lediglich zu Umverteilung führen wird. Der Einwänder verkennt, dass Umverteilung auch ein geändertes Kaufverhalten beinhaltet.

Zu 11.) Nicht zutreffend ist die Aussage, dass das Konzept der "EMS-GALERIE" Rheine ein Konzept der vergangenen Generationen ist. Alle Erkenntnisse zur "EMS-GALERIE" Rheine sowie die Betrachtung der erfolgreichen Lookentor-Passage in Lingen, die in ähnlicher Größenordnung ebenfalls durch den Investor Hermann Klaas entwickelt wurde, lassen darauf schließen, dass auch in Rheine eine moderne und zeitgemäße Einzelhandelseinrichtung entstehen wird, die den Anforderungen an die ‚kritische Masse' (= betriebswirtschaftlich notwendige Mindestgröße eines Einkaufszentrums) erfüllt.

Zu 12. und 13.) Nicht zutreffend ist daher auch die Aussage, dass die "EMS-GALERIE" Rheine im ständig steigenden Revitalisierungsprozess der am Markt tätigen Einkaufszentren sich nicht behaupten werde. Die GMA hat in ihrer Studie die Marktchancen eingehend analysiert und mit den Berechnungen zum Marktanteilkonzept den betriebswirtschaftlichen Nachweis erbracht, dass (S. 102) „ … dieses Flächenkonzept … auch unter Berücksichtigung der konkreten Angebots- und Nachfragesituation in Rheine und im Umland als realistisch einzustufen …" ist. Nach der Modellrechnung zur Umsatzrekrutierung wird maximal über 36 Mio. € des maximalen Umsatzes von außerhalb der Stadt Rheine rekrutiert werden, so dass über 50 % der Kaufkraft aus der Region stammen werden und folglich von dem Center ein entsprechender Anreiz zum Einkaufen in die Region ausgehen wird.

Zu 14) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 15) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Ems-Galerie um ein in die vorhandene Strukturen in der Innenstadt von Rheine integriertes Vorhaben handelt, dass über die Anschlüsse an die vorhandene Fußgängerzone – Emsstraße und Münsterstraße – und über die Ems/Kettelerufer eng verknüpft wird. Das Vorhaben wird sich deshalb in das Umfeld einfügen und nicht als Fremdkörper – „UFO" – wirken.

Auf die falsche Darstellung der Maximalumsatzumverteilung in Höhe von 43 Mio. € wurde bereits mehrfach /u.a. in II Punkt 1.2 Abwägung zu 1) – 4) hingewiesen. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Diese Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist jedoch nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist also sicher davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Stadt Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird.

Zu 16. – 18.) Zu dem Thema Kaufkraftschwund, steigender Leerstand wurde bereits im Zusammenhang mit der Stellungnahme zu II Punkt 1.37 Stellung genommen. Zu den rd. 43 Mio. € Umverteilung, die nicht allein die Rheinenser Innenstadt betreffen, wird verweisen auf die Ausführungen unter II Punkt 1.2 zu 1) – 4).

Zu 19. – 20.) Der Schluss, dass sich in den Nachbarkommunen nach Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine kostengünstige Einzelhandelsflächen ansiedeln werden, ist in Unkenntnis der Kostensituation von Einzelhandelsbetreiben (im Hinblick auf Wareneinsatz, Miete, Personal, AfA, etc.) eine reine Mutmaßung. Der Kaufkraftzufluss aus der Region ist von der GMA zutreffend dargestellt. Absolut unverständlich ist die Aussage, dass der „...Mensch außen vor gelassen ...“ wurde. Nachweislich stellen die Menschen in der Region mit ihrer Kaufkraft im Einzugsgebiet der "EMS-GALERIE" Rheine die Fundamentalgrundlage der GMA-Studie dar. Einer Überprüfung hält diese Einschätzung des Einwänders nicht stand.

Zu 21) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach in seinen Stellungnahmen auf die Hertie-Immobilie eingegangen ist. Vgl. zu der Berücksichtigung in Gutachten : Abwägung zu II Punkt 1.21 insgesamt, Bemühungen der Stadt Rheine Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7). Auch die Auswirkungen der Schließung von Bentlage/Forensik ist ein wiederholtes Argument vgl. Abwägung II Punkt 1.6 zu 24) – 55) und 30) – 35). Zu Online-Shopping siehe u.a. II Punkt 1.11 zu 17) – 20).

1.43 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 09:09 Uhr

Inhalt:

1.) Das festgesetzte Einzugsgebiet im Einzelhandelsgutachten ist nicht für eine rechtliche Betrachtung geeignet, sondern auf das Einzugsgebiet von Junker / Kruse zu reduzieren: Rheine, Emsdetten, Neuenkirchen, Wetteringen, Salzbergen, Hörstel und Spelle.
2.) Dieses ergibt sich auch aus dem Einzel-
handels- und Zentrenkonzept als auch aus dem Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
3.) Ein wesentlicher Teil des Plangebietes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dieses ergibt sich einerseits aus dem Einzelhandel- und Zentrenkonzept als auch aus dem vorliegenden Zwischenbe- richt.
4.) Somit verstößt die Planung gegen geltendes Recht.
5.) Die vorliegenden Anpassungen sehen weiterhin eine Beschränkung auf den zentralen Versorgungsbereich vor.
6.) Betrachtet man den Regelungen in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h
Westliche Innenstadt und die erforderlichen Änderungen Regelungen im Rahmen der avisierten Ansiedlungen einer Ems-Galerie mit einer Verkaufsfläche von 14.000 qm 2 Verkaufsfläche und 2.000 qm 2 Verkaufsfläche für Dienstleistungen sowie Wohnungen so stellt man fest, dass eine Vielzahl von Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgen, der jedoch nicht Gegenstand der Offenlage ist. Folglich sind die vorgelegten Unterlagen unzureichend und die Offenlage auch aus diesem Grund rechtswidrig. Der Entwurf des städtebaulichen hätte zwingend Gegenstand der Offenlage sein müssen.
7.) Es ist zu monieren, dass bereits jetzt,
vor Rechtskraft eines Bebauungsplanes, im Plangebiet Arbeiten für die avisierte Ems-Galerie durch die Stadtwerke und die TBR ausgeführt werden. Beide Unternehmen sind 100 % Töchter der Stadt Rheine. Die Mitglieder der Aufsichtsräte bzw. des Verwaltungsrates sind zum großen Teil auch Mitglieder des Rates der Stadt Rheine. Folglich haben diese Personen, bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht, dass sie einer Planänderung zustimmen werden. Folglich sind dieses Personen vorgefasst. Weiterhin ist
Kuhlmann Mitglied des Verwaltungsrates der TBR und Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder Mitglied des Aufsichtsrates der Stadtwerke. Die Verflechtung zwischen Stadt Rheine und Investor führen somit zu einer Vorbefassung. Der Investor hat die Kosten der bereits angelaufenen Baumaßnahmen zu zahlen.
8.) Weiterhin ist festzustellen, dass nach dem Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer
(nach IBH Retail Consultants 2011, Köln)
von 2005: 96,5 auf 2011: 95,9 gesunken ist. Folglich ist es unverständlich, dass tatsächlich angenommen wird, dass für die avisierte Ems-Galerie die Kaufkraft vorhanden ist. Vielmehr wird deutlich, dass die Rheine diese zusätzlichen Verkaufsflächen ebenso wie das Umland nicht verträgt. Die 13. Änderung ist rechtswidrig und nicht zulässig.
9.) Weiterhin zeigt der Zwischenbericht auf, dass noch immer mehr als zwei Drittel der Waren aus dem Segment Bekleidung / Schuhe / Sport innerhalb von Rheine eingekauft werden. Folglich gibt es keinen besonders großen Kaufkraftabfluss in diesen Segmenten im Vergleich mit anderen Kommunen zu beklagen.

Dennoch soll mit der avisierten Ems-Galerie Kaufkraft aus dem Umland, bei über 8.400 qm 2 Verkaufsfläche, insbesondere im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport abgesogen werden.
10.) Noch höhere Bindungsquoten sind in anderen Warengruppen festzustellen.
11.) Aus dem Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist festzustellen, dass Rheine eine hohe Ausstrahlungskraft als Mittelzentrum für Stadt und Region hat, Rheine wird seiner Versorgungsfunktion grundsätzlich gerecht wird, als Einkaufsstandort gegenüber regionalen Wettbewerbsstandorten gut positioniert ist, Nennenswerte Kaufkraftbindungen vor allem aus den Nachbarkommunen Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen, Salzbergen, Hörstel und Spelle kommen, Rückgang im weiteren Einzugsbereich vorhanden ist und hohe Kaufkraftbindungsquoten der Rheinenser Wohnbevölkerung in nahezu allen Sortimenten besteht.
12.) Hieraus ist eine Beschränkung des relevanten Einzugsgebietes für die Ems-Galerie auf die Städte Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen, Salzbergen, Hörstel und Spelle (vgl. Gutachten von Junker / Kruse Juni 2011). Die Erweiterung des Nachfragegebietes um die Städte Ochtrup, Steinfurt, Metelen, Schüttorf und Emsbüren ist nicht statthaft. Hier kann als allenfalls um eine gefällige Ausweitung durch das Büro GMA in Bezug auf den Auftraggeber EWG, der eben nicht öffentlich rechtlich organisiert ist, aber durch Herrn Kuhlmann als nebenamtlichen Geschäftsführer mitgeführt wird. Zudem der Investor und Projektentwickler Hermann Klaas, der nachweislich schon ohne vorhandenes Baurecht, Auftragsvergaben in nennenswerter Höhe vor dem Hintergrund der Gespräche mit der EWG erteilt hat. Herr Kuhlmann ist somit nicht geeignet um das weitere Verfahren als neutrale Stelle zu einem Satzungsbeschluss zu führen.
13.) Weiterhin ist mit Bezug auf die Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes festzustellen, dass die Verkaufsfläche zwischen 2005 und 2011 schon um 20.000 qm2 größer geworden ist und Rheine damit oberhalb aller vergleich- baren Kommunen liegt. Das Flächenangebot im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport ist dabei im üblichen Rahmen anderer vergleichbarer Kommunen zu bewerten. Lediglich in dem Segment Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel gibt es durch die Schließung von Hertie eine rückläufige Tendenz. Jedoch sieht die Ems-Galerie mit über 60 % der avisierten Verkaufsfläche den Fokus im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport und wird damit zu erheblichen Verwerfungen und Leerständen in der Stadt Rheine führen. Auch ist anzuführen, dass jederzeit die Verkaufsflächen von Hertie mit dem weggefallenen Warensegment am Markt sich positionieren könnten. Weiter- hin ist festzustellen, dass im Einzugsgebiet von Rheine gerade neue Verkaufsflächen in dem Warensegment geschaffen worden sind.
14.) Positiv streicht Junker / Kruse die zu wertende deutliche Konzentration des Angebots auf zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet aus. Dieses ist jedoch gerade durch die projektierte Ems-Galerie aufgrund der im Gutachten des Büro GMA aufgezeigten Verwerfungen gefährdet. Zumal auch die Ems-Galerie noch ein Gebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches avisiert.
15.) Insofern widerspricht auch der Zwischenbericht des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Fortschreibung des Fortschreibung des Zentrenkonzeptes ganz deutlich der projektierten Ems-Galerie und der avisierten 13. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 10 h Westliche Innenstadt.
Diese Änderung ist nicht zulässig und rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Auf die Einschätzungen des Einwänders hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits in II Punkt 1.15 zu 2) - 3) eingegangen worden. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2012 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker & Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Wettringen sowie Schüttorf dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden.

Zu 3) – 5). Der Einwänder hat bereits mehrfach auf das Verhältnis von Einzelhandels- und Zentrenkonzept, der geplanten Ems-Galerie und einer angenommen Rechtswidrigkeit hingewiesen. Vgl. u.a. Abwägung zu II Punkt 1.39 zu 5.) – 6).

Zu 6) Es wird festgestellt, dass alle für die Offenlage notwendigen Unterlagen und Gutachten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt worden sind. Der angesprochene städtebauliche Vertrag enthält keine Inhalte, die der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden mussten. Es besteht keine gesetzliche Vorgabe, dass städtebauliche Verträge im Rahmen von Offenlagen generell der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden müssen. Es ist deshalb keine Rechtswidrigkeit zu erkennen.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass der Rat der Stadt Rheine durch den Beschluss, das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h durchzuführen, grundsätzlich seine Bereitschaft zur Entwicklung des Bereiches „Im Coesfeld“ durch ein Einkaufszentrum bekundet hat. Die durchzuführenden Verfahrensschritte nach BauGB sollen dazu dienen, die notwendige Abstimmung des Projektes mit der Öffentlichkeit, den Trägern öffentlicher Belange – insbesondere den Nachbargemeinden – herbeizuführen. Letztendlich obliegt es dem Rat, über das Änderungsverfahren zu beraten und ggf. durch den Satzungsbeschluss abzuschließen. Dabei sind die Ratsmitglieder – entsprechend ihrer Verpflichtung – nur ihrem Gewissen verantwortlich.
Bezüglich der angesprochenen Arbeiten an Versorgungsleitungen ist festzustellen, dass diese Arbeiten – unabhängig von der konkreten Planung der Ems-Galerie – erforderlich sind, um das Quartier im Coesfeld zu entwickeln. Unabhängig von der tatsächlichen Form des Einkaufszentrums waren die Arbeiten erforderlich, um im angesprochenen Quartier eine Entwicklung durch Bebauung zu forcieren.
Die angesprochenen personellen Überschneidungen zwischen Verwaltungsspitze und Verwaltungsrat/Aufsichtsrat ergeben sich aus den Satzungen/Geschäftsordnungen der einzelnen Gesellschaften: die Stadt Rheine als Muttergesellschaft ist verpflichtet, für die Aufsichtsratsgremien Mitglieder aus dem Verwaltungsbereich der Stadt Rheine zu benennen. Hieraus ist jedoch nicht auf eine „Vorbefassung“ zu schließen. Es wird festgestellt, dass die geforderte Übernahme von Kos-

ten für Leitungsneutrassierungen durch den Investor nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist.

8) – 15) Es wird festgestellt, dass es sich bei dem zitierten Bericht um einen Zwischenbericht handelt, der schriftlich nur in Form von Powerpointfolien für die Präsentation im zuständigen Fachausschuss vorlag. Dieser Zwischenbericht ist nur in Verbindung dieser Folien mit dem mündlichen Vortrag verständlich. Da dieser Zwischenbericht nur zur ausschussinternen Diskussion bestimmt war, sind die Vortragsfolien auch der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung gestellt worden. Da ein Ratsgremium über diesen Zwischenbericht nicht förmlich befunden hat und da ein Zwischenbericht erfahrensgemäß nicht in allen Punkten mit dem Endbericht übereinstimmt, muss allein schon deshalb der Versuch scheitern, diesen Zwischenbericht gegen das Projekt der Ems-Galerie in Stellung zu bringen. Zudem hat dieser Zwischenbericht inhaltlich überhaupt nicht zu diesem Projekt Stellung bezogen. Bei dem Vorbringen des Einwenders handelt es sich um rein subjektive Schlussfolgerungen und Bewertungen, die nicht in die abschließende Abwägung des Rates einzubeziehen sind.

Zwischenzeitlich sind nämlich die Arbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes weitergeführt worden. Es liegt bereits der Entwurf für die endgültige Fassung des Fortschreibungsgutachtens vor, das in der Stadtentwicklungsausschusssitzung am 24. Oktober 2012 beraten und für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung freigegeben werden soll. Dieser Entwurf für den gutachterlichen Endbericht nimmt ausdrücklich auch zum Projekt der Ems-Galerie an verschiedenen Stellen Stellung und befürwortet dieses Projekt vor dem Hintergrund der regionalen Wettbewerbssituation ausdrücklich.

So befasst sich der Entwurf für den gutachterlichen Endbericht im Rahmen der Bewertung der Innenstadt ausführlich (auf den Seiten 44 bis 46) mit den Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Ansiedlung eines Einkaufszentrums Im Coesfeld. Das Gutachten weist darauf hin, dass die Bedeutung der Innenstadt rückläufig ist und dass deren Attraktivität gesteigert werden muss, um konkurrenzfähig zu bleiben (vgl. Seite 80 bis 84). Im Fazit der Angebots- und Nachfrageanalyse (Abschnitt 4.6) wird festgestellt, dass der Standort im Bereich Emsstraße/Münsterstraße ein geeignetes Flächenpotential für die Ansiedlung eines Einkaufszentrums darstellt, das sehr gut zur Optimierung der innerstädtischen Angebotsstrukturen und so zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt beitragen kann (Seite 87 bis 88). Bei den Schlussfolgerungen aus der Analyse der Entwicklungsspielräume wird auf Seite 94 festgestellt, dass ein Einkaufszentrum Im Coesfeld zur Profilierung und Stärkung der Innenstadt spürbar beitragen kann. Dieses wird auch noch einmal ausdrücklich bei der Fortschreibung der Ziele der Einzelhandelsentwicklung in Rheine (Abschnitt 6.2) auf Seite 99 ausdrücklich betont. Bei der Auflistung der Entwicklungsziele für die Innenstadt (Abschnitt 7.1.1) wird auf Seite 114 hervorgehoben, dass die Integration dieses Einkaufszentrums als attraktiver Frequenzbringer und Handelsmagnet innerhalb der zentralen Lage des Hauptgeschäftsbereiches am Standort „Im Coesfeld“ eine sehr gute Entwicklungsoption bietet.

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Versuch, das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Rheine gegen das Ems-Galerie-Projekt auszuspielen, schon vom Ansatz her scheitern muss, weil dieses Gutach-

ten ein derartiges Einkaufszentrum für sinnvoll und notwendig erachtet. Diese aktualisierten Aussagen des Gutachtens für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dass das Ems-Galerie-Projekt städtebaulich sinnvoll ist und dazu beiträgt, die Attraktivität der Innenstadt und ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion bei zunehmendem regionalen Wettbewerb zu sichern und zu stärken, sind in die Überarbeitung der Planbegründung und bei den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen bereits berücksichtigt.

Die Auffassungen des Einwenders, dass für die Ems-Galerie nicht hinreichend Kaufkraft vorhanden sei und dass Rheine als Einkaufsstandort gegenüber regionalen Wettbewerbsstandorten bereits gut positioniert sei und daher das Einkaufszentrum nicht brauche und dass dieses Einkaufszentrum zu Verwerfungen in der Stadt und in der Umgebung führen werde usw. lässt sich mit dem Hinweis auf die Vortragsfolien zu dem mündlichen Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht belegen. In dem zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anstehenden Entwurf für den Endbericht zur Fortschreibung des Konzeptes wird das Projekt eines Einkaufszentrums Im Coesfeld ausdrücklich befürwortet. Auf die hierfür maßgeblichen Einschätzungen der Gutachter wird verwiesen.

Auf die Einschätzungen des Einwänders hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits mehrfach eingegangen worden.

Zur Auftragsvergabe des GMA-Gutachtens hat sich der Einwänder bereits geäußert, vgl. hierzu Abwägung zu II Punkt 1.18 zu 1) – 9)

Der Hinweis auf bereits erfolgte Auftragvergaben durch den Investor ist ebenfalls eine Wiederholung eines Inhaltes aus einer Stellungnahme des Einwänders; vgl. Abwägung zu II Punkt 1.33

1.44 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 09:29 Uhr

Inhalt:

1.) Nach der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist eine Mobilisierung zusätzlicher Kaufkraft nur in bestimmten Branchen und begrenztem Maße möglich („Grenzen des Wachstums") möglich.
2.) Neue Standorte durch Umsatzumverteilungseffekte Zentren und Versorgungsstrukturen gefährden.
3.) Diese Aussagen des Büro Junker / Kruse werden durch das vorliegende Einzelhandels-
gutachten des Büro GMA quasi in Euro veranschaulicht. So werden bei Ansiedlung der projektierten Ems-Galerie Umverteilungen in Höhe von 43 Millionen Euro in Aussicht gestellt. Folglich wird die Ansiedlung der Ems-Galerie zu einer Erosion der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rheine einhergehend mit Leerstand führen.
4.) Rheine hat aus rein quantitativer Sicht keine nennenswerten rechnerischen Entwicklungsspielräume. Also schon gar keinen Spielraum für 14.000 qm 2 Verkaufs- fläche.

5.) Dieses noch vor dem Hintergrund das jederzeit weitere 6.000 qm 2 brach liegende Verkaufsfläche am Markt sein könnte.
6.) Ein Spielraum im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport ist nicht feststellbar. Schon gar nicht in einer Größenordnung von über 8.700 qm 2 Verkaufsfläche.
7.) Die vorhandenen quantitativen Entwicklungsspielräume geben nur begrenzt Aufschluss über Defizite im vorhandenen Einzelhandelsangebot und dienen nicht zur Festlegung von „Verkaufsflächenobergrenzen". Für weitere Entwicklungen ist unbedingt Voraussetzung: Klares und nachvollziehbares Sortiments- und Standortkonzept als Grundlage für weitere Entwicklungen!
8.) Die vorliegende avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes hat aber kein klares abgegrenztes Sortimentskonzept weil es mit Bandbreiten und Obergrenzen arbeitet. Für die avisierte Verkaufsfläche von 14.000 qm2 wird ein Rahmen von über 17.000 qm 2 Verkaufsfläche festgeschrieben. Folglich verstoßen die Festsetzungen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt gegen die Erkenntnisse aus dem Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Folglich ist die avisierte Änderung nicht zulässig und rechtswidrig

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. – 3.) Dass die gutachterlichen Arbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht gegen, sondern für das Projekt der Ems-Galerie sprechen, ist bereits bei der Abwägung zu II.143 aufgezeigt worden.

Dass die wiederholt vorgetragene These, bei der Ansiedlung der projektierten Ems-Galerie seien Umverteilungen in Rheine in Höhe von 43 Mio. € und damit eine Erosion der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zu erwarten falsch ist, ist ebenfalls bereits klargestellt worden (vgl. Abwägung zu Punkt II.1.2).

Zu 4. – 6.) Die pauschale Beurteilung, dass in Rheine keine quantitativen Flächenspielräume mehr bestehen, wird durch das GMA-Gutachten widerlegt. Um die branchenseitigen Entwicklungspotenziale in Rheine aufzeigen zu können, hat die GMA einen Benchmark-Vergleich zur Flächenausstattung einzelner Sortimente durchgeführt, Dieser hat in den centerrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit & Körperpflege, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Optik / Uhren / Schmuck) in unterschiedlichem Maße Flächen- und Ansiedlungsspielräume für neue Flächen belegt. Daher wurde auch im Worst-Case-Szenario unterstellt, dass der Umsatz komplett in der Region umverteilt wird.

Zu dem Hertie-Leerstand wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme II Punkt 26 verwiesen

Zu 7. – 8.) Der sich aus den festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen ergebende Flächenpool von rd. 17.810 m² sichert die notwendige Flexibilität für den langfristigen Erfolg der Ems-Galerie. Ein engeres Sortimentskonzept würde diesen Erfolg nicht ermöglichen. Es wird festgestellt, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt hierdurch nicht unzulässig und rechtswidrig ist.

1.45 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 09:41 Uhr

Inhalt:

1.) Aus dem Zwischenbericht zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist zu entnehmen, dass noch die geplante Entwicklung des innerstädtischen Einkaufszentrums Ems-Galerie sowie der Umgang mit dem bestehenden Leerstand des ehemaligen Hertie-Warenhauses zu berücksichtigen ist.
Dieses war im September 2011. Insofern sollte man in aller Ruhe und Gelassenheit auf die Kompetenz und Erfahrung des Büro Junker / Kruse setzen und vor einer Entscheidung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt die abschließende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abwarten, zumal die bisherigen Gutachten eine Zulässigkeit dieser Bebauungsplanänderung nicht hergeben.
2.) Es gibt halt in Rheine kein Potential für eine massive Flächenausweitung durch ein Shopping-Center. Diese Realität sollten sich Entscheider ebenso wie die Aussagen von des Büro GMA zu eigen machen und sich nicht durch die stereotypen Argumente eines Investors blenden lassen.
3.) Rheine hat Entwicklungsspielräume im Sinne einer qualitativen und räumlichen
Verbesserung der Angebotssituation.
4.) Diese Verbesserung ist aber auch in bestehenden Leerständen möglich. Hierdurch würden gewachsene Strukturen erhalten und weitere Investitionen in Randlagen angegangen werden.
5.) Die Ansiedlung der Ems-Galerie ist laut Zwischenbericht des Büro Junker / Kruse auch nicht sinnvoll, weil es die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine gefährdet. Bestätigt wird diese Aussagen im Einzelhandelsgutachten des Büro GMA.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die Behauptung des Einwendenden, die Gutachter Junker + Kruse kämen zu dem Schluss, die „EMS-GALERIE“ sei „… *nicht sinnvoll, weil sie die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine gefährdet*“, ist weder dem Gutachten mit dem Titel „RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine“ (Junker + Kruse 2011) noch der ergänzenden Stellungnahme des Büros zu entnehmen und ist somit haltlos. Bei der Einhaltung der sortimentsspezifischen Obergrenzen sowie der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 14.000 m² kommt das Büro Junker + Kruse zu dem Schluss, das Vorhaben als verträglich einzustufen. Zur den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wird ausgeführt:
„In Rheine selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v. a. in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung / Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Rheinenser Nebenzentrenstrukturen. Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und Stärkung des

Hauptgeschäftszentrums, die zu einer Erhöhung von Kaufkrafteigenbindung und Ausstrahlung und somit zu Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt führen können. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können. ... Eine grundsätzliche Kompatibilität des Vorhabens mit dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine kann im Hinblick auf Lage und Ausrichtung des Vorhabens konstatiert werden, sofern man eine – partielle – Funktionseinschränkung untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abwägt. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des § 24a LEPro NRW ist für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung … ebenfalls gegeben"(vgl. Junker + Kruse 2011, S.103; 104).
Auch die GMA kommt zu dem Schluss, dass zwischen *„negativen Auswirkungen für einzelne Lagen / Betriebe in der Innenstadt in der Gesamtschau mit der zu erwartenden angebotsseitigen Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches abzuwägen*" ist (vgl. GMA 2012, S.102) Schwerwiegende Funktionsstörungen werden von der GMA nicht gesehen (vgl. GMA 2012, S.103),auch Junker + Kruse schließt *„ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen … für alle Kommunen im Untersuchungsraum" aus und sieht keine „negativen versorgungsstrukturelle Auswirkungen*" (Junker + Kruse 2011, S.103).

Dass der Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht gegen das Ems-Galerie-Projekt in Stellung gebracht werden kann, ist bereits in der Abwägung zu II.1.43 aufgezeigt worden. Dasselbe gilt für die Klarstellung, dass aus der abschließenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aufgrund des vorliegenden Entwurfes für den Endbericht der Gutachter keineswegs eine Ablehnung, sondern vielmehr eine ausdrücklich Befürwortung dieses Projektes zu erwarten ist.

Die Darstellung des Einwenders, die Ansiedlung der Ems-Galerie sei laut Zwischenbericht des Büros Junker & Kruse nicht sinnvoll, weil es die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine gefährde und dass diese Aussagen im Einzelhandelsgutachten der GMA bestätigt würden, steht im offensichtlichen Widerspruch zu den Aussagen beider Gutachterbüros; diese Darstellung ist nicht etwa nur eine einseitige und unzutreffende Interpretation, sondern offenkundig eine grobe Verfälschung der gutachterlichen Aussagen, sodass sich eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Darstellung im Rahmen der Abwägung erübrigt.

1.46 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 11:31 Uhr

Inhalt:

1.) Unten ist eine aktuelle Berichterstattung zum Themenkreis Shopping-Center angeführt (14. / 15. Juli 2012.
2.) Wer parallelen zu Entwicklungen in Rheine feststellt, mag genauer gelesen haben.
3.) Wer bis zum Ende des Artikels liest, wird feststellen, dass auch in anderen Städten sich Entwickler durch den Zukauf von Grundstücken platzieren.

4.) In Rheine konnte bekanntlich Herr Klaas nach Bekanntwerden der Planungen durch den Erwerb eines Sperrgrundstückes die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes in Vergessenheit geraten lassen und als nicht Teilnehmer zum Projektentwickler werden.
5.) Spannend sind auch die Ausführungen zu den Mitgliedern des Stiftungsrates, Vorstandes und Kuratoriums des Herrn Otto -Stiftung Lebendige Stadt. Bekanntlich engagiert sich Herr Otto massiv für innerstädtische Shopping-Center, die einer lebendigen Stadt entgegen stehen.
6.) Wer über das Internet sich die voll- ständige Liste aller Mitglieder anschaut wird feststellen, dass nicht nur der ehemalige SPD Fraktionsvorsitzende Reinhard Pass, gegenwärtig Oberbürgermeister der Stadt Essen, von Dr. Angelika Kordfelder Mitglied eines Gremiums ist, sondern auch Herr Ellrott, Niederlassungsleiter Niederlassungsleiter der GMA (Gesellschaft für Markt und Absatzforschung) mbH in Hamburg. Insofern die Person, die über die EWG das jüngste Gutachten zur Ansiedlung der Ems-Galerie geschrieben hat. Die Person, die in dem Gutachten massive Verwerfungen für die Innenstadt und das Umfeld zum Ausdruck gebracht und den sagte: Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen.
7.) Zur Klarstellung: Die Stiftung Lebendige Stadt mit Herrn Otto an der Spitze hat eine sehr positive Einstellung zu Shopping-Centern und unterstützt nahezu alle Ansiedlungsvorhabens. Nur das Vorhaben der Stadt Rheine findet anscheinend nicht den Anklang, selbst bundesweit bei Befürwortern von Shopping-Centern, wie die Mitglieder der Stiftung Lebendige Stadt. Es war sicherlich Zufall, dass die EWG ausgerecht das Büro GMA und Herr Ellrott aus Hamburg mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragte, weil man sicherlich hiervon keine Gefälligkeit zu erwarten hatte. Auch wenn Herr Ellrott, vorsichtig, den Einzugsbereich der Stadt Rheine und gegenüber dem Gutachten von Junker / Kruse ausgeweitet hat, wurden dennoch, von einem grundsätzlichen Shopping-Center Befürworter, sehr sehr kritische Bewertungen nach Rheine gesandt. Man sollte den Realitäten ins Auge und zur Kenntnis nehmen: In Rheine ist kein Shopping-Center mit der Konzeption des Herrn Klaas verträglich.
8.) Herr Dr. Kratzsch musste übrigens 2006 Rheine verlassen und kämpft nun mit einer SPD Oberbürgermeisterin.
9.) Herr Klaas erweckt in der Öffentlichkeit einen sympathischen Eindruck.
10.) Frau Dr. Kordfelder liebt es in Restaurants und Cafes über kommunale Themen zu sprechen.
11.) Center gegen Zentrum
EINKAUFEN Der Unternehmer Alexander Otto baut Shoppingmalls in ganz Deutschland. Er lockt die Menschen aus den Läden der Innenstädte in eine Welt von Kunstlicht und Foodcourts. Gerade will Otto Bochum - zufällig die Stadt des Maklers Eckhard Brockhoff. Und der gibt nicht so schnell auf

AUS BOCHUM JOHANNES GERNERT (TEXT) UND BERND LANGMACK (FOTOS)

Die sahen aus, sagt Eckhard Brockhoff, als würden sie bei der Krankenkasse arbeiten. Ganz biedere, korrekte Typen. Es waren sechs, Brockhoff erinnert sich genau. Sie saßen neben ihm, am Tisch der Oberbürgermeisterin im Restaurant Living Room, Bochum. Es war der Abend des 7. November 2006. Am Vormittag hatte Brockhoff mit Stadtbauräten, Einkaufssoziologinnen und Stadtplanern auf einem Podium diskutiert: "Blüht die City auf?" Ein Vormittag voller Ideen zum Shoppen in Bochums Zentrum. Jetzt saßen da diese sechs Männer aus Hamburg am Tisch und redeten auf die Oberbürgermeisterin ein.

"Die sind darauf geschult, Bürgermeister einzulullen", sagt Brockhoff. Sie redeten Bochum schlecht, seine Stadt.

Sie würden, sagten die sechs Männer aus Hamburg, in der Innenstadt gern ein Shoppingcenter bauen. Um sie attraktiver zu machen. Die Oberbürgermeisterin schien sich zu freuen. Und Eckhard Brockhoff wusste, was er zu tun hatte: Er verkaufte sein Haus in der Fußgängerzone, so schnell er konnte.

Eckhard Brockhoff, 54 Jahre alt, geboren in Bochum, ist kein ängstlicher Mensch. Er besitzt eine Immobilienfirma namens Brockhoff & Partner, die er Immobiliengruppe nennt. Er, der ehemalige Stoffhändler, trägt maßgeschneiderte Anzüge in Übergröße, fährt einen Range Rover mit verdunkelten Scheiben und hat sich seinen Namen über die Tür seines Firmensitzes meißeln lassen. Eckhard Brockhoff gibt den "Brockhoff" heraus, den "Atlas der 1A-Lagen", in dem jede wichtige Fußgängerzone, Schaufenster für Schaufenster, verzeichnet ist. Er verkauft und vermietet Läden in Innenstädten, am liebsten an die Großen, die Filialisten. H&M, dm, Saturn. Brockhoff ist nicht ängstlich, aber er ist seit 25 Jahren im Geschäft. Er weiß, wofür ECE steht. Das Unternehmen aus Hamburg, das die sechs Männer geschickt hatte. Der Konzern, der Innenstädte umbaut, als wären sie aus Lego. Für ECE wollen die sechs ein Shoppingcenter mitten in Bochum durchdrücken.

In Hameln hat ECE das Shoppingcenter schon gebaut, 2008 eröffnete es. Auch in Hameln besaß Eckhard Brockhoff einmal ein Haus in der Fußgängerzone. Er hat es verkauft. Von heute aus betrachtet, würde er sagen, dass er recht behalten hat. "Hameln ist tot", sagt Eckhard Brockhoff.

Der Milliardärssohn mit Harvard-Abschluss

444 Shoppingcenter gibt es in Deutschland, so zählt es das EHI Retail Institute aus Köln in seinem aktuellsten "Shopping-Center-Report". Allein in den Jahren 2010 und 2011 sind 166 neue Center dazugekommen. Der größte Entwickler dieser überdachten, künstlich beleuchteten Einkaufsstraßen ist die ECE Projektmanagement GmbH - nicht nur für Deutschland, sondern für ganz Europa. ECE ist der weniger bekannte Strang der Otto-Gruppe. Es gibt den Otto-Versand mit seinem Katalog, seit 1949. Und es gibt ECE, die Einkaufscenter-Entwicklungsgesellschaft, seit 1965. An der Spitze des Unternehmens steht Alexander Otto, ein freundlicher Harvard-Absolvent mit randloser Brille, Milliardärssohn, geboren 1967. Seit 2000 ist Alexander Otto ECE-Chef.

"Der Otto ist ein sympathischer Mann, ein kultivierter, netter Kerl", sagt Eckhard Brockhoff. "Ich wünschte, dass es den nicht gäbe."

Eckhard Brockhoff vermietet deutsche Fußgängerzonen. Und Alexander Otto seine Center - direkt neben der Fußgängerzone. ECE wird bald 100 Einkaufscenter in Deutschland betreiben, die neuesten setzt Ottos Unternehmen mitten in die City, als eigene geschlossene Einkaufsuniversen. Der Makler Brockhoff will die großen Ketten, Deichmann, Douglas, Rossmann, in die Fußgängerzone holen. Alexander Otto richtet ihnen seine eigenen Zonen ein - und zieht Brockhoff die Kundschaft ab.

Ihr Ziel ist das gleiche: Filialisten in Städte bringen, in immer kleinere Städte. Eckhard Brockhoff war in den Weihnachtsferien in Bad Tölz. Sehr geringer Fillialisierungsgrad. Sehr interessante Stadt.

Es geht bei alledem nicht nur um die Millionen von Eckhard Brockhoff und die Milliarden von Alexander Otto. Ihr Wettbewerb wirft eine viel grundlegendere Frage auf: In was für einer Innenstadt wollen wir einkaufen? Es ist eine Frage, um die nicht nur Unternehmer wie Brockhoff und Otto ringen, sondern auch Bürgermeisterinnen, Stadträte, Ladenbesitzer, Lebensmittelkonzerne, Einzelhandelsverbände, Modeketten und engagierte Bürgerinnen.

Es stehen sich in dieser Auseinandersetzung zwischen Eckhard Brockhoff und Alexander Otto zwei Modelle einer Einkaufskultur gegenüber: die europäische und die aus den USA. Die europäische ist gewachsen, die amerikanische ist gebaut.

Bochum, seine Heimatstadt, hat Brockhoff noch nicht aufgegeben. Auch wenn die Eiszeit längst angefangen hat, die ECE-Eiszeit. Der kalte Krieg, sagt Eckhard Brockhoff. Mit offenem Lodenmantel schnauft er über das kaugummiverklebte Pflaster der Bochumer Kortumstraße, Richtung 1A-Lage. Die 1A-Lage, die beliebteste Schaufensterlage im Stadtzentrum, sie schnurrt zusammen. Es sind jetzt vielleicht noch 800 Meter mit guten Läden, 16 Häuser, wenn überhaupt.

ECE kündigt öffentlich an, dass es in einer Stadt ein Shoppingcenter bauen will. Und Brockhoffs Geschäfte frieren ein. Kaum ein Filialist mietet mehr einen neuen Laden in der Fußgängerzone, alles wie schockgefroren. Im Center sind die Flächen größer und günstiger. Also warten alle auf das Center. Selbst wenn es nie kommt. In Bochum dauert die Eiszeit jetzt schon ein halbes Jahrzehnt, seit vor sechs Jahren die sechs Männer kamen.

Hamm, Wetzlar, Siegen - und Hameln. Tot, sagt Eckhard Brockhoff.

Sein Lodenmantel weht an dem Haus vorbei, das er in Bochum sicherheitshalber abgestoßen hat, für einen guten Preis, damals noch, Kortumstraße 107. Ulla Popken, Damenmode, große Größen.

Die Innenstadt, wie Eckhard Brockhoff sie sieht, besteht aus 1A-Lage, sehr guter Lauflage, ordentlicher Lauflage, B-Lage, C-Lage - in dieser Reihenfolge. 1A-Lage heißt H&M, dm, Saturn, Douglas, Deichmann, heißt viele Menschen und hohe Mieten, bis zu 80 Euro pro Quadratmeter monatlich. C-Lage heißt 1-Euro-Shop, Sexshop, gar kein Shop, heißt kaum Passanten, heißt 10 Euro pro Quadratmeter oder noch weniger. Heißt, kurz zusammengefasst: "Müll". "Nur noch Müll", schnaubt Eckhard Brockhoff, wenn er auf seinem Innenstadtrundgang die verwahrloste ehemalige 1A-Lage durchquert.

Brockhoff kennt hier jedes Schaufenster. Als junger Makler begann er in den Achtzigern Innenstadtlagen zu kartografieren. Wem gehört welches Haus? Wie lange laufen die Mietverträge noch? Die Firma, bei der er angestellt war, wurde als Shoppingcenter-Betreiber zu einem der mächtigsten ECE-Konkurrenten: mfi, 28 Shoppingcenter, Sitz in Essen. Brockhoff hatte das Gefühl, dass er zu wenig vom Firmenerfolg profitiert. Er machte sich selbstständig: Brockhoff & Partner.

Sein geöffneter Lodenmantel hört in der Fußgängerzone von Bochum kurz auf zu wehen. Er ist vor dem asbestverseuchten Gerichtsgebäude angekommen. Da will ECE bauen, wenn es abgerissen ist.

Die Sonne wirft einen breiten, hellen Streifen auf den Nachmittagsschatten des Husemannplatzes, und Eckhard Brockhoff läuft unruhig über das Pflaster, während er versucht zu erklären, was das Perfide an diesen ECE-Plänen ist. Alexander Ottos Männer tun so, als würden sie mitten in der Stadt bauen, aber das neue Center wäre um die zweihundert Meter von der 1A-Lage entfernt. Für einen Konsumenten, wie Eckhard Brockhoff ihn sich vorstellt, sind zweihundert Meter ein Halbmarathon. Dieser Einkäufer fährt ins Center, parkt, shoppt, fährt nach Hause. Er bräuchte keine Fußgängerzone mehr.

Brockhoff geht die paar Schritte Richtung 1A-Lage, zu dem, was davon übrig ist, zum großen Saturn in der ehemaligen Westfalenbank mit der verzierten Sandsteinfassade, wo Eckhard Brockhoff gern H&M hineingeholt hätte, was aber nicht geklappt hat, weil gerade Eiszeit ist und weil Ottos Männer sein Bochum bedrohen.

Aber noch ist nichts gebaut, noch ist der Bau nicht beschlossen.

Im Hotel Intercontinental in Berlin treffen sich an einem Aprilvormittag die Mitglieder des International Council of Shopping Centers, dem Weltverband der Shoppingcenter. Im Tagungsraum ist es kühl, die Männer tragen dunkle Anzüge, die Frauen Kostüme. Auf der Bühne sitzen im farblich abgestimmten Scheinwerferlicht die Chefs der wichtigsten Bauer und Betreiber von Shoppingcentern in Europa. Alexander Otto ist ein feingliedriger, langer Mann, der feine Anzüge trägt und oft ein feines Lächeln. Heute spricht er sein Business-Englisch.

Shoppingcenter müssen groß sein, sagt Otto

Die drei Branchenführer diskutieren die großen Zukunftsfragen: Werden die Verkaufsflächen kleiner, weil die Leute viel bei Amazon bestellen? Damit ist zu rechnen, sagt der Niederländer auf dem Podium. Alexander Otto will widersprechen. Er ist ein höflicher Mensch, etwas verkniffen manchmal, deshalb sagt er: "I partially agree." Ich stimme nur teilweise zu. Shopping Center, sagt Otto, müssten groß sein. Die Leute wollen eine möglichst große Auswahl.

Alexander Otto redet gern über Investoren. Man müsse, sagt er, auf den Branchenmix achten. An wen vermietet man? Die Ketten zahlen nicht nur Miete, sondern auch Umsatzmiete. Je mehr Umsatz, desto besser für ECE. Gerade bemühen sie sich verstärkt um Apple und die Modekette Hollister.

Die Zentrale von ECE besteht aus viel Glas und mehreren Bürogebäuden, Hamburg-Poppenbüttel. Gegenüber erstreckt sich das Alstertal-Einkaufszentrum wie ein etwas zu lang geratenes Parkhaus. 60.000 Quadratmeter Fläche, ein doppelter Ikea. 240 Shops, von Apple bis WMF. Das Wichtigste aber: ein Einzugsgebiet von 1,1 Millionen Menschen, in Ziffern: 1.102.000. Und das Allerwichtigste: eine Kaufkraftkennziffer von 140. Der Durchschnitt in Deutschland ist 100. Bochum liegt in Eckhard Brockhoffs "Brockhoff" gerade mal bei 101,6.

"Das ist schon lange eine Zielstadt von uns", sagt Jan Röttgers, ein kleiner, schmaler Mann, der eine Brille mit schwarzem Heinz-Erhard-Bügel trägt und einen hellgrauen Krankenkassen-Anzug. Irgendein Konferenzraum in der Zentrale der ECE, draußen schweben Vögel über einen grauen Regenhimmel. Jan Röttgers, Director Development bei ECE, Entwicklungsdirektor im Shoppingcentergeschäft sagt Sätze wie: "Das Schlechteste sind falsche Kompromisse."

Einzugsgebiet in Millionen, Kaufkraftkennziffer. Es sind solche Zahlen, die Jan Röttgers entscheiden helfen, ob sich eine Stadt als Zielstadt von ECE eignet. Ist das Einzugsgebiet groß genug? Haben die Leute Geld? Würden die großen Ketten, die Filialisten, einen Laden in einem neuen Center mieten? Von zehn Städten, die Jan Röttgers prüft, wird eine einzige zur Zielstadt.

Es geht um die Frage, wie wir einkaufen wollen. Und die Antwort der Einkäufermasse heißt: bei den Filialisten, am liebsten bei Modeketten. Je mehr Kettenmode, desto mehr Einkaufstüten in der Innenstadt.

Eine Stadt ohne Marken ist keine Stadt, sagt der Makler

Die Leute schauen nach bekannten Logos, schmücken sich gern mit starken Marken und durchwühlen am liebsten eine riesige Auswahl an Shirts, Jeans, DVD's. Also: H&M, Saturn. Immer wieder. "Eine Stadt, die die nicht hat, ist eigentlich keine richtige Stadt", sagt Eckhard Brockhoff.

Die europäische Stadt besteht aus kantigem Stein, die amerikanische aus glattem Beton. Die Häuser in der europäischen Stadt sind klein und zierlich. Den Expansionsleitern der großen Ketten, die nach neuen Standorten suchen, gefallen sie nicht. "Zu kleine Fläche, zu niedrig, komische Schaufenstersituation, zu viele Stufen", sagt Eckhard Brockhoff. Das ist sein Problem. Das ist Alexander Ottos Vorteil. Darum tut sich der Junge aus dem Ruhrgebiet gegen den Harvard-Absolventen aus Hamburg so schwer.

Die Leute wollen wenig zahlen. Dafür muss H&M billig produzieren, viel. Und weil niemand sich beim Shoppen zwischen einen Jeanshaufen und einen Pulloverberg zwängen will, muss alles ein wenig luftig wirken. Konzerne wie Hennes & Mauritz brauchen Platz.

Eckhard Brockhoff schiebt sich in den City-Point, ein viel zu kleines Center an der Kortumstraße, um das er sich vor Jahren mal gekümmert hat, jetzt managt es ECE. In einer hinteren Ecke ist H&M eingequetscht. Das Licht schummert auf enge Gänge, vollgestopft mit Klamotten. "Viel zu klein", sagt Brockhoff. "Die machen heute fünfmal so große Läden." Er weiß, was die großen Ketten wollen.

Wenn Jan Röttgers, Director Development, eine Zielstadt identifiziert hat, spricht er zuerst mit den Bürgermeistern. "Womöglich gibt es ein Gutachten, das zeigt: Da und da hat die Stadt Schwächen. Wenn ihr das beheben könntet, sagt der Bürgermeister uns vielleicht, wäre das spitze", erzählt Röttgers.

Die ECE-Leute treten auf, als wären sie Berater, als wäre die Stadt ein marodes, klammes Krankenhaus, das nur einen neuen, effizienteren Operationssaal

braucht und ein schickeres Logo, dann läuft das schon wieder. "Für mich ist es einfacher, wenn eine Stadt weiß, wo sie steht. Wenn sie weiß, was ihre Stärken und Schwächen sind", sagt Röttgers in der Firmenzentrale in Hamburg. Als würden sich Städte bei ECE bewerben.

Das ist noch so ein Vorteil für ECE: Viele Städte sind wirklich in einem Zustand wie ein marodes, klammes Krankenhaus.

ECE präsentiert Gutachten, die Städten ihre Schwächen aufzeigen und eine Lösung liefern: ein Shoppingcenter in der Innenstadt.

Die Geschäfte in Ottos Centern machen zusammen einen Jahresumsatz von 19 Milliarden Euro, ECE selbst veröffentlicht seine Gewinne nicht. Bochum hatte 2010 Schulden von fast 1 Milliarde Euro. Es fällt so einem Konzern nicht schwer, einer Stadt Expertisen zu präsentieren, die ihre Schwächen aufzeigen, dazu Prognosen, die ein Center zu einer Stärke rechnen.

So lief das in Hameln, wo ECE vor vier Jahren eine Stadtgalerie eröffnete. Für die 1A-Lage stellt eine aktuelle Analyse jetzt bis zu 23,3 Prozent weniger Besucher fest. Aus 1A wurde so C. So läuft das oft. ECE kommt, verspricht ein besseres Einkaufsleben für die Stadt. Wenn das Center dann da ist, veröden Teile der Fußgängerzone. ECE aber managt ein volles Center und plant schon woanders. Kritische Berichte in den Lokalzeitungen gibt es nicht ganz so häufig. Sollte das Center kommen, würde es ja teure Anzeigen schalten. Beginnt doch eine Diskussion, hat ECE viele Zahlen, die zeigen, dass alles gut wird.

Und es ist ja auch nicht so, dass ECE nicht einige Argumente auf seiner Seite hätte.

Viele Leute verbringen gern Zeit in Centern, besonders dann, wenn es regnet. Es gibt dort jetzt häufiger Foodcourts, Essecken. Die Verweildauer wächst, bilanziert man bei ECE. Es geht nicht mehr nur darum, die Leute mit Kunstlichtsignalen und strategisch platzierten Rolltreppen auf langen Wegen durch das Center zu schleusen, sie sollen sich ruhig setzen, in die Foodcourts mit eher hohem Tageslichtanteil.

Eckhard Brockhoff würde gern die Verweildauer in den Fußgängerzonen erhöhen. Aber er kann auch sehr anschaulich erzählen, wie die Gespräche mit den Hauseigentümern dann laufen: "Ich sage: Für die Verweildauer in den Fußgängerzonen ist ein Café wichtig. Sagen die: Gut, verstehen wir, gehen wir auch gern hin. Dann sag ich: Ein Café kann aber nur 20 Euro Miete zahlen. Dann sagen die: Nee, wir wollen aber 40. Dann sagen wir: 40 zahlt nur der Jeansladen. Dann sagen die: Okay, dann nehmen wir den Jeansladen. Gibt´s aber schon sechs, sagen wir. Macht nix, sagen die, vermieten Sie doch dem Nachbarn das Café für 20, wir nehmen den Jeansladen für 40."

"So ist die Wirklichkeit", sagt Eckhard Brockhoff mit dieser Stimme, die manchmal fast so dumpf klingt wie ein etwas zu langsames Tonband. "Verstehen Sie, so ist die Wirklichkeit."

Die Wirklichkeit ist so, dass Eckhard Brockhoff, der ehemalige Stoffhändler, eine

große Sympathie für Einzelkämpfer hat, kleine Läden, Pralinen, Blumen, Schreibwaren. Eine große persönliche Sympathie. "Persönlich ja", sagt Eckhard Brockhoff, "aber geschäftlich nicht."

Die Wirklichkeit ist so, dass die Hauseigentümer, die einmal Läden hatten, die Schuster waren, Blumenhändler, Caféinhaber, dass diese Hauseigentümer - oder deren Kinder, deren Enkel - heute oft auf Ibiza sitzen, in den österreichischen Bergen oder auf Mallorca und mit den Mieten aus den Innenstädten ihren Teint konservieren, ohne sich groß für diese Innenstädte zu interessieren. Für die Verweildauer.

Die Wirklichkeit ist so, dass auch der Stadtbaurat von Bochum, Dr. Ernst Kratzsch, ein Architekt, über diese Hauseigentümer sagt: "Die haben ganz wenig getan." Sie hätten Läden zusammenlegen können, größere Flächen anbieten. Die Wirklichkeit ist außerdem so, dass in einem ECE-Center sehr viel getan wird - für Werbung, Sicherheit, das richtige Licht. Eine weitaus bessere Organisation bei günstigeren Mieten.

Es sind solche Argumente, die die Ankermieter bringen, die großen Ketten. Ankermieter, manche nennen sie auch Magneten. In ihrer Nähe siedeln sich andere gern an, weil dort etwas los ist.

Wenn die Ankermieter im Center sitzen, verschieben sich Mode, Bekleidung, Schuhe, verschiebt sich irgendwann der große Teil der Fußgängerzone in dieses Center. In einen privaten Raum, in dem die ECE das Sagen hat, nicht mehr die Stadt. Der Centermanager, nicht der Bürgermeister. Die letzten wichtigen Ankermieter in der 1A-Lage von Bochum sind Saturn und C&A. Ohne sie würde die 1A-Lage weiter schrumpfen. Was sich verschiebt, verschiebt sich dauerhaft. Mietverträge für Filialisten laufen oft über fünf Jahre oder zehn - egal ob in der Fußgängerzone oder im Center. Sie werben um die Magneten. Otto gegen Brockhoff. Center gegen Zentrum.

Bürger gegen ECE-Projekt: "Rettet Rathaus und City!"

Im Ruhrgebiet ist die Konkurrenz um die Filialisten hart. Bochum klemmt zwischen Dortmund und Essen, und draußen vor der Stadt rüstet der Ruhrpark auf, lässt neue Flächen in die Landschaft baggern. Der Ruhrpark ist eines der größten Shoppingcenter Deutschlands und eines der ältesten, aus den Sechzigern, als Center noch auf den grünen Wiesen gebaut wurden. Er wird gerade modernisiert.

Die Wirklichkeit, gemessen von Stadtökonomen, ist so, dass ein Shoppingcenter in der Innenstadt in der Regel bedeutet, dass es in der 1A-Lage bald weniger Magneten gibt.

Die Magneten im Center ziehen dann auch die anderen Läden ab. Das alles weiß der Stadtbaurat Kratzsch im Bochumer Rathaus, was Eckhard Brockhoff gewisse Hoffnungen macht.

Fälle wie Hameln kennt man mittlerweile. Es gibt Anti-ECE-Bürgerinitiativen. "Rettet Rathaus und City" steht auf den Plakaten im rheinischen Siegburg. Ein Bürgerbegehren wehrt das geplante ECE-Center 2010 ab. "Kein ECE-Center in

Leer", fordert die Initiative "Leer braucht Leer". Das alles erschwert die Arbeit der Entwickler. "Die Entwicklungszyklen werden länger", sagt Jan Röttgers in der ECE-Zentrale.

So ist das auch in Bochum, in Eckhard Brockhoffs Heimatstadt, wo er in einer Passage seinen ersten eigenen Laden hatte. Er verkaufte Stoffreste, anfangs aus einem ausrangierten Lieferwagen von Rewe. Sein Vater, Personalchef der Krupp-Stahlwerke, wollte, dass er studiert. Brockhoff wollte Geschäfte machen. Er hatte einen VW Cabrio, da besaß er noch keinen Führerschein. Aber einen Fahrer.

Das ist seine Stadt. Hameln mag tot sein. Aber Bochum gibt er noch nicht auf.

Eckhard Brockhoff wettert auf Podien gegen ECE, und er spricht mit dem Stadtbaurat. Es gibt jetzt mehr Rathäuser, in denen ECE eher wie ein Alarm klingt, nicht wie ein Versprechen. Das hilft.

Der Bochumer Stadtbaurat Kratzsch will im Herbst einen Wettbewerb ausschreiben. ECE wird sich bewerben, es gibt aber auch andere Interessenten, einige. Kratzsch will ECE mit dem Wettbewerb zwingen, ein offenes Center zu bauen, nicht zu groß. Eines, das die Fußgängerzone ergänzt, nicht erstickt.

Aber er weiß auch, dass die ECE-Entwickler das erste Grundstück für ihr Projekt schon gekauft haben. Wie immer.
Johannes Gernert, 32, sonntaz-Redakteur in Berlin, ist gerade vom Gesundbrunnen-Center an die Neukölln Arcaden gezogen Bernd Langmack, 61, Fotograf in Essen, dokumentiert seit Jahren den Wandel von Stadt- und Industrielandschaften im Ruhrgebiet

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Es wird festgestellt, dass die Investorensuche/-auswahl nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Die entsprechenden Inhalte werden deshalb nicht in den Abwägungsprozess eingestellt.

Zu 5 - 6) Die allgemeinen Ausführungen zu Mitgliedern der angesprochenen Stiftung stehen nicht im Zusammenhang mit der Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die zitierte Aussage des Gutachters ist bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders zitiert worden, es wird deshalb auf die entsprechenden Abwägungen zu II Punkt 1.1.

Zu 7.) Zutreffend ist, dass Raimund Ellrott von der GMA in den Stiftungsrat der gemeinnützigen Stiftung Lebendige Stadt ernannt ist, die eine Unternehmensstiftung der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG ist. Die Stiftung Lebendige Stadt achtet auf die vom Bundesverband Deutscher Stiftungen proklamierten „Grundsätze Guter Stiftungspraxis“ und richtet ihr Handeln danach aus. Zudem folgt die Stiftung dem am 15. Januar 2010 vom Arbeitskreis Unternehmensstiftungen des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen verabschiedeten Empfehlungen für gemeinnützige Unternehmensstiftungen. Die Stiftung Lebendige Stadt agiert eigenständig und unabhängig vom Stiftungsunternehmen und dessen Unternehmenszielen; sie befasst sich bewusst nicht mit dem Einzelhandel. Nur etwa 5 % der Gremienmitglieder sind Vertreter des Stiftungsunternehmens. Gremien

der Stiftung sind der Vorstand (8 Mitglieder), das Kuratorium (9 Mitglieder) und der Stiftungsrat Lebendige Stadt (knapp 50 Mitgliedern). Mitglieder des Vorstandes, Kuratoriums und Stiftungsrates sind u.a. Bundesminister a.D. Wolfgang Tiefensee, Ministerpräsident a.D. Peter Harry Carstensen, Dr. Hanspeter Georgi (Minister a.D. für Wirtschaft im Saarland), Dr. Michael Vesper (Generaldirektor des Deutschen Olympischen Sportbundes, Minister in Nordrhein-Westfalen a.D.) und viele andere namhafte und renommierte Persönlichkeiten aus den Bereichen Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur . Die Stiftung Lebendige Stadt hat sich im Zuge der Konstitution einen „Code of Conduct“ auferlegt, in dem neun Grundsätze festgehalten werden:

- In der Stiftung „Lebendige Stadt“ engagieren sich führende Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Kultur und Forschung.
- Die Stiftung widmet sich den europäischen Städten als Zentren für Leben, Arbeiten, Wohnen, Kommunikation und Kultur.
- Sie begleitet dabei des Öfteren eine Zeit des Umbruchs durch eine unvoreingenommene Diskussion der damit in den Städten verbundenen Konflikte.
- Ziel der Stiftung ist es, kreative und umsetzbare Ideen zur Stadtgestaltung zu entwickeln, deren Umsetzung zu unterstützen und „Best-Practice-Beispiele” durch Veranstaltungen und Veröffentlichungen weiterzutragen.
- Ideen und Konzepte werden dabei in einem offenen Dialog entwickelt. Das schließt den aktiven Austausch mit Partnern außerhalb der Stiftung ausdrücklich ein.
- Bei der Umsetzung ihrer Ideen und Konzepte greift die Stiftung auf das umfangreiche Wissen, die Erfahrung sowie die Unterstützung der Mitglieder ihrer Gremien zurück. Dabei strebt die Stiftung insbesondere an, u.a. durch verbundene Vereine weitere Partner zur Durchführung von Projekten zu gewinnen.
- Die Stiftung ist unabhängig und parteipolitisch neutral. Die Mitglieder der Stiftungsgremien nehmen ihre Aufgaben im Vorstand, im Kuratorium oder im Stiftungsrat ehrenamtlich wahr. Sie ziehen aus ihrer Tätigkeit keine finanziellen oder materiellen Vorteile.
- Gremienmitglieder erklären sich für befangen und beteiligen sich nicht an Beratungen und Abstimmungen, wenn Zweifel an ihrer Unparteilichkeit in einer Entscheidungsfrage bestehen könnten.
- Zum Zwecke der kontinuierlichen Personalerneuerung soll im Sinne der „Grundsätze guter Stiftungspraxis“ nach spätestens drei Mandatszeiten des Stiftungsrats rund ein Drittel aller Gremienmitglieder ausgetauscht sein.

Die vom Einwänder unterstellte Vermengung von Interessen zwischen der GMA / Herrn Ellrott und der Shoppingcenterindustrie ist nicht haltbar und entbehrt jeder Grundlage.

Zu 8) – 10) Es wird festgestellt, dass die genannten Aussagen in keinem Zusammenhang mit dem 13. Änderungsverfahren stehen und deshalb nicht abwägungsrelevant sind.

Zu 11) Die Zitate/Aussagen aus dem genannten Artikel werden zur Kenntnis genommen. Alle enthaltenen Aussagen haben keinen direkten inhaltlichen Bezug

zum 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

1.47 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 14:30 Uhr

Inhalt:

1.) Verwaltung und Politik nehmen in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h bewusst Obergrenzen für Sortimente auf, die in der Summe die zulässige Verkaufs- fläche von 14.000 qm 2 überschreiten, um eine kontinuierliche Flexibilisierung und der projektierten Ems-Galerie von Beginn an Raum zu geben.
2.) Einerseits ist jedoch festzustellen, dass diese Flexibilisierung im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport nicht greifen wird, weil der Investor von den zulässigen Verkaufsflächen (8.700 qm) bereits bei Öffnung 8.400 qm in Anspruch nehmen will.
3.) Andererseits ist festzustellen, dass auch die baulichen Größen der Centers an die Grenzen der Zulässigkeit erreicht haben.
4.) Aber es unbestreitbar notwendig und erforderlich ist, dass bislang vorliegende Konzept anzupassen, weil schon jetzt nicht zeitgemäß ist und ein Center Modell der ersten Generation widerspiegelt.
5.) Nicht die Center der ersten Generation, sondern auch viele weitere entstandene und am Markt operierende Center sind in Deutschland nicht zeitgemäß und werden angepasst.
6.) Hierzu hat das GMA unter Federführung von Herr Ellrott, dem Gutachter auch für Rheine, im letzten Jahr eine Studie vorgestellt. Demnach ist festzustellen:
7.)Knapp die Hälfte aller deutschen Einkaufszentren müsste eigentlich in den nächsten Jahren zur Neu- oder Umstrukturierung anstehen und sollte revitalisiert werden, wenn die Objekte sich auch nachhaltig im Markt behaupten sollen. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung. Untersucht wurden insgesamt 414 Einkaufszentren in Deutschland mit 13 Millionen Quadratmeter Ladenfläche hinsichtlich Mindestgröße, Eröffnungsjahr, Besucherfrequenz und Ankermietqualität. Fast 200 dieser Einkaufszentren wird dabei von der GMA ein enormes Revitalisierungspotenzial attestiert. Bei der Revitalisierung gehe es um eine grundlegende baulich-konzeptionelle und besatzstrukturelle Neuausrichtung und -positionierung der Handelsimmobilie im Markt, und nicht bloß darum, die Wände der Centeranlage neu zu streichen, stellt Raimund Ellrott von der GMA klar. Besonders Shopping-Center im Eigentum von ausländischen Investoren und geschlossenen Immobilienfonds kommen bei der Betrachtung der Analysten schlecht weg. Deren Center hätten einen besonders hohen Investitionsstau, so die GMA-Studie.
8.) Auch der Ems-Galerie in Rheine droht eine solche Entwicklung, denn es nicht ausgeschlossen, dass der Investor sich nach wenigen Jahren von der Handelsimmobilie trennen wird und diese sich in einem ausländischen Investmentfond wieder finden
wird. Bekanntlich hat die Stadt Rheine schon genug Probleme mit der Handelsimmobilie Hertie und laut eigenen Angaben keine Steuerungsmöglichkeit. Folglich könnte diese schädliche Wirkung auch nach ein paar Jahren der Eröffnung für Rheine existent sein, wenn man Konzept und Investor weiter Tür und Tor bereitet. Bereits in anderen nahegelegenen Kommunen sind ähnliche Entwicklungen

nachvollziehbar. Auch Investorennamen im Zusammenhang von Hertie wurden bekannt.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Bezüglich der Aufsummierung der Obergrenzen und dem Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m² wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 6.1 „Art der baulichen Nutzung“ wird eingehend hierauf eingegangen. Der Hinweis auf eine Umsetzung der Obergrenzen durch den Investor wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Obergrenzen sind Bestandteil des GMA-Gutachtens. Sie bilden die Grundlage für die notwendige Worst-Case-Analyse. Die Ausschöpfung einer einzelnen Obergrenze geht deshalb theoretisch konform mit der gutachterlichen Untersuchung und der entsprechenden Planfestsetzung; dieser Fall wird aber praktisch nicht eintreten, weil auch die anderen Sortimente dieser Gruppe unbedingt in einem funktionierenden Einkaufszentrum vorhanden sein müssen.

Zu 3) Was mit der aufgestellten These, dass auch die baulichen Größen des Centers die Grenzen der Zulässigkeit erreicht hätten, konkret gemeint ist, ist nicht erkennbar und daher nicht abwägungsfähig.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass es sich bei der „Ems-Galerie“ nicht um ein Center der ersten Generation handelt, die zumeist „auf der Grünen Wiese“ entstanden sind. Vielmehr ist es ein Vorhaben, das sich aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Öffnung zu der Umgebung in die gewachsene Struktur der Innenstadt von Rheine einfügt. Der Einwänder stellt die Behauptung auf, dass dieses Center nicht zeitgemäß ist, gibt hierfür jedoch keine inhaltliche Begründung ab. Die Fragestellung, ob ein Center zeitgemäß ist oder nicht, ist auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und deshalb für den Abwägungsprozess irrelevant.

Zu 5) – 7) Die allgemeinen Aussagen aus einer Untersuchung über vorhandene Shopping-Center werden zur Kenntnis genommen. Da hier kein direkter inhaltlicher Bezug zur Ems-Galerie besteht, sind die Aussagen nicht abwägungsrelevant.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage, das der Investor die „Ems-Galerie“ möglicherweise an einen ausländischen Immobilienfonds veräußern könnte, es sich um eine nicht begründete Vermutung des Einwänders handelt. Darüber hinaus ist die Frage nach dem Investor/Eigentümer nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und damit auch nicht abwägungsrelevant.

Der Einwänder hat bereits mehrfach auf die leerstehende Hertie-Immobilie hingewiesen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7).

1.48 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 14:45 Uhr

Inhalt:

1.) Ich hätte mir gewünscht, wenn die Mitglieder im Stadtentwicklungsausschuss ihre eigenen Positionen und Anschauen gegenüber ihren über die EWG ausgesuchten Gutachter Herrn Ellrott, ein Experte auf dem Gebiet von Shopping-Center, hinterfragt hätten.
2.) Denn nicht wenige der Protagonisten vertritt die Auflassung, dass Konkurrenz das Geschäft belebt und dieses auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung als Pro-Argument ins Feld räumen, wenn es auf der anderen Seite heißt, dass andere Geschäftslagen untergehen können.
3.) Herr Ellrott vom Büro GMA hätte sicherlich zur Frage " Wie wirkt sich das auf den örtlichen Handel aus, wenn vermehrt Center-Projekte in Innenstädten angesiedelt werden? " geantwortet:
Früher hieß es, Konkurrenz belebt das Geschäft, heute heißt es vielfach: Aus Konkurrenz wird Ruin. Je nach Fallvariante können beide Sichtweisen richtig und falsch sein. Grundsätzlich gilt: Je näher ein Einkaufszentrum an gewachsene innerstädtische Einzelhandelsstrukturen heranrücken und sich in diese integrieren kann, desto größer werden die wechselseitig positiven Effekte ausfallen. Je besser die Verzahnung zwischen den gewachsenen historischen Innenstadtstrukturen mit dem Center gelingt, desto größer werden die impulsbringenden Effekte sein. Je offensiver sich der örtliche Einzelhandel auf die Herausforderungen des Wettbewerbs einstellt, desto geringer die Auswirkungen.
4.) Eine weitere Frage hätte durch die Politik wie lauten können: In manchen Städten haben Center dem örtlichen Einzelhandel sehr stark zugesetzt.
Herr Ellrott hätte bestimmt wie folgt geantwortet:
Wir halten im Gegensatz zu anderen Protagonisten der Branche nichts von Pauschalregelungen, die einem Center einen maximalen Anteil an der Verkaufsflächenausstattung einer Innenstadt zugestehen, sondern sind immer der Meinung: Jeder Standort und jede Immobilie sind ein Unikat. Deshalb müssen die positiven und negativen Auswirkungen von Centerprojekten stets einzelfallbezogen geprüft und aufbereitet werden, sodass auf dieser Basis ein Pro und Contra einer Centeransiedlung möglich ist.
5.) Damit diese Fragen nicht in der Öffentlichkeit auftauchen und von der Bürgerschaft Herr Ellrott gestellt werden können, haben Politik und Verwaltung kurzerhand das Verfahren so gestaltet, dass eine öffentliche Vorstellung und Erörterung des Gutachtens nicht erfolgt.
6.) Herr Ellrott scheint diese Entwicklung in Rheine auch zu sehen oder gesehen zu haben und hat an einer Stelle überraschend für Politik und Verwaltung zu einer klaren bildlich Kurzform gegriffen, die noch mehr als die angeführten Fragen und Antworten aufzeigt: Einen Tod müssen sie sterben - das müssen Sie abwägen.
7.) Leben und Tod liegen nahe beieinander. Auch bei der projektierten Ems-Galerie für die Stadt - Innenstadt - Rheine. In Deutschland gibt es keine Todesstrafe.
Folglich hat die Stadt auch die Ems-Galerie nicht verdient.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Der Wunsch des Einwänders wird zur Kenntnis genommen; er ist jedoch nicht abwägungsrelevant.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage zu den Protagonisten um eine nicht begründete Unterstellung des Einwänders handelt. Die Aussage ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 3. – 4.) Die vom Einwänder angeführten Antworten des Herrn Ellrott von der GMA werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Originalzitate aus einem Interview der Zeitschrift buchreport mit Herrn Ellrott (siehe buchreport Nr. 4, vom April 2011, Seite 13). Verkürzt dargestellt, aber richtig zitiert, spiegeln sie zentrale Auffassungen der GMA zu innerstädtischen Shoppingcentern wider. Da der unmittelbare Bezug zur Planung der Ems-Galerie aber fehlt, sind sie nicht abwägungsrelevant.

Zu 5) Der Vorwurf, dass keine öffentliche Vorstellung des GMA-Gutachtens erfolgt ist, ist eine Wiederholung des Einwänders vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.1

Zu 6.) Auf die durch den Einwendenden falsche Darstellung des Zusammenhanges und die wiederholten Ausführungen zu dem Thema Tod und Sterben wurde bereits in II Punkt 1.1 hingewiesen. Sie werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) Die Ausführungen zum Leben und Tod, zur Todesstrafe und zum „Verdienen“ der Ems-Galerie werden zur Kenntnis genommen. Die These, dass auch bei der projektierten Ems-Galerie für die Innenstadt Leben und Tod nahe beieinander liegen, ist in dieser Allgemeinheit nicht abwägungsfähig.

1.49 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 19:24 Uhr

Inhalt:

1.) Bei der anstehenden Abwägung sollte die Verwaltung die Mitglieder des Fachausschusses und des Rates umfassend über den § 43 GO NRW mit Blick auf die Haftung unterrichten.
2.) Damit ein Unterlassen im Zusammenhang mit der anstehenden Satzungsentscheidung zur projektierten Ems-Galerie nicht erfolgt, keiner der Beteiligten sich da- rauf berufen kann, dass er nicht informiert worden ist, rege ich an die Frage der Haftung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung im Vorfeld zu prüfen.
3.) Sollten Mitglieder des Ausschusses und des Rates hierzu keinen Grund erkennen, ist ihnen Bösgläubigkeit zu unterstellen.
Weiterhin haben Sie die erforderliche Sorgfalt unterlassen und groß fahrlässig gehandelt, wenn sie den ausdrücklichen Hinweis auf die mögliche Haftung im Zusammenhang mit der projektierten Ems-Galerie und der 13. Änderung des Bebauungs-
planes negieren.
4.) Die Stadt Rheine könnte Betroffenen als Trägerin der Bauleitplanung oder deshalb haften, weil sie als Bauaufsichtsbehörde Baugenehmigungen erteilt hat oder eben gegenwärtig gegenüber Antragstellern nicht erteilt, obwohl die Veränderungs- sperre zwischenzeitlich abgelaufen ist.
5.) Weiterhin könnten Ansprüche auf ordnungsbehördliches Einschreiten im

Raum gestellt werden.
6.) Auch dürften Fragen im Verfahren, im Umgang, ein Grund für ein Verschulden sein.
7.) Sicherlich gibt es noch weitere Denkansätze, die im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung zu haftungsrechtlichen Fragen führen könnte, die anzuführen sollte nach der Sensibilisierung die Aufgabe der Verwaltung im Abwägungsprozess sein. Sollte die Verwaltung diesem nicht nachkommen, haben die Ratsmitglieder die Pflicht zur Klärung vor dem Hintergrund benannter Tatbestände.
8.) Grundsätzlich haben die Gemeinden im Übrigen im Rahmen der Bauleitplanung alle Belange in die Abwägung einzustellen, die mehr als geringfügig, schutzwürdig und erkennbar sind. Dazu gehört vom Grundsatz her auch beispielhaft die Frage, ob die beplanten Grundstücke als Bauland geeignet sind. Einzustellende Belange sind erkennbar, wenn sie entweder in der Bürger- oder Trägerbeteiligung vorgetragen sind oder sich sonst dem Planer aufdrängen.
9.) Auf die bekannten Urteile des BVerwG wird verwiesen.
10.) Der Bebauungsplan Nr. 10 h erlangte in seiner Ursprungsfassung im Jahre 1976 Rechtskraft. Er bildete die Grundlage für die Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs im gesamten überplanten Quartier. Insbesondere durch die Neutrassierung der Kolpingstraße und des „Katthagen" wurden die Verkehrsbeziehungen neu geordnet, im Bereich des Baublockes „W" entstanden die Woolworth-Tiefgarage und eine oberirdische Stellplatzanlage als zentrales Element der Parkraumbereitstellung. Der Bebauungsplan lieferte zusätzlich die rechtliche Grundlage zum Bau der Hochwasserschutzmauer entlang der Ems. Der Bau der Hochwasserschutzmauer zwischen der Emsmühle im Norden und der Ludgerusbrücke im Süden war die Voraussetzung zur Neufestsetzung der Hochwassergrenze.
11.) Diese Hochwasserschutzmauer soll mit der Planung / Bebauung modifiziert werden. Die Gefahr ist somit existent.
12.) Sofern sich durch die Modifizierung später Schäden ergeben, könnte alle am Verfahren beteiligten (Rat und Verwaltung) beispielsweise haftbar werden. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass bislang noch nicht abschließend geklärt ist, ob der Beschluss vom 19. Juli 2011 zur Hochwassersicherung am Timmermanufer rechtlich sauber ist oder aufgrund der Befangenheit von Frau Dr. Kordfelder, die im Verfahren am 01. Mai 2011 am Timmermanufer 114 in Rheine ihren Wohnsitz genommen hat, nicht umgesetzt werden kann und die avisierten Fördergelder entfallen. Folglich könnten auch die Hochwassermaßnahmen entlang der Ems zukünftig nicht im Einklang stehen und zu Überschwemmungen an beiden der Ems führen.
13.) Grund hierfür wäre einerseits der in Rede stehende Beschluss vom 19. Juli 2011 und anderseits die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt.
14.) Aus dem Verlauf ist bekannt, dass es zwischenzeitlich unstreitig ist, dass Frau Dr. Kordfelder im Verfahren als Bürgermeisterin als auch als Mitglied des Rates befangen.
15.) Durch die bislang fehlende Reaktion des Rates zur Hochwassersicherung am Timmermanufer fährt der Rat nunmehr Gefahr eines umfassenden Schadens für die Stadt Rheine in Ermangelung der Modifizierung des Hochwasserschutzes im Zusammenhang mit der projektierten Ems-Galerie.
16.) Dieser Sachverhalt könnte einer von vielen sein, der Ratsmitglieder haften lassen könnte."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ratsmitglieder bzw. Ausschussmitglieder sind im Rahmen ihrer Tätigkeit bzw. Verpflichtung über die angesprochene Haftung informiert worden. Eine erneute Information wird deshalb nicht für erforderlich angesehen. Der Hinweis auf „Bösgläubigkeit“ wird zurückgewiesen genauso wie der Hinweis auf das Unterlassen der erforderlichen Sorgfalt. Alle für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Unterlagen - Begründung, Gutachten, Abwägungsmaterial – werden den Mitgliedern des Rates und des Stadtentwicklungsausschusses zur Verfügung gestellt, sodass die Entscheidungsfindung nach besten Wissen und Gewissen möglich ist.

Zu 4) – 7) Es wird festgestellt, dass die Erteilung von Baugenehmigungen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, die entsprechenden Behauptungen, die nicht den Tatsachen entsprechen, sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die angedeuteten Fehler im Verfahren, im Umgang etc. werden nicht genauer erläutert, die pauschalen Aussagen können nicht in die Abwägung eingestellt werden. Das gleiche gilt für den Hinweis auf weitere Denkansätze, die zu haftungsrechtlichen Fragen führen könnten.

Zu 8) – 16). Bezüglich der angesprochenen Modifizierung des Hochwasserschutzes wird darauf verwiesen, dass die geplanten Maßnahmen bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden ist. Mit dieser Modifizierung geht keine – wie der Einwänder vermutet – Gefahr aus, vielmehr haben sich die vorgesehenen neuen Maßnahmen – mobile Elemente – in anderen Hochwassergebieten bewährt. Die entsprechenden Flächen bleiben somit auch weiterhin vor Hochwasser geschützt und sind daher uneingeschränkt als Bauland einzustufen. Die angesprochene Hochwassersicherung im Bereich des Timmermanufers liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung, die Aussagen sind deshalb im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht abwägungsrelevant.

1.50 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 13.08.2012 18:32 Uhr

Inhalt:

1.) Der Rat der Stadt Rheine hat das Ziel, einen autarken Shopping-Center, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, trotz des Verlustes der Kaufkraft durch den Abzug der Heeresflieger Rheine Bentlage, ungeachtet der zahlreichen Verfahrensfehler, trotz fehlender Kenntnis der zu erwartenden Architektur in einer Größe zu ermöglichen, die bei Bestehen des Hertie Kaufhauses nicht zulässig wäre. Die Eröffnung ist im Jahr 2014 vorgesehen.
2.) Vor diesem Hintergrund werden in der mittelfristigen Finanzplanung bis 2015 noch erhebliche Kosten für die Stadt Rheine entstehen, die bislang nicht im Haushalt berücksichtigt worden sind.
3.) Insofern bitte ich die Kosten für die Modifizierung der Hochwasserschutzmauer im Haushalt aufzunehmen.
4.) Die Kosten zum Ausbau des Kreuzungsbereiches Kardinal-Galen-Ring / Münsterstraße im Haushalt aufzunehmen.

5.) Die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb von Verkehrsflächen sowie die Herstellung von Verkehrsflächen im Haushalt aufzunehmen.
6.) Die Kosten für die Verbreiterung der Straße "Katthagen" auf 6,00 m im Haushalt aufzunehmen.
7.) Die Kosten im Zusammenhang mit der Erschließung der Fläche Bote Veit im Haushalt aufzunehmen.
8.) Die Kosten für die Anpassung der Flächen im Bereich der Emsstraße an das autarke Shopping-Center im Haushalt aufzunehmen.
9.) Mit Kosten sind alle Kosten Bau- und Planungskosten gemeint.
10.) Sofern Kosten auf den Investor umgelegt werden, sind diese Kosten zu benennen, um später entsprechend korrekt im Haushalt nachvollziehen zu können.
11.) Weiterhin sind die Kosten für Verkaufserlöse im Haushalt nachvollziehbar zu veranschlagen.
12.) Separat sind die Kosten der Erschließung aufzuzeigen.
13.) Der Bürgerschaft ist nachvollziehbar aufzuzeigen, ob und in welcher Form bei der Thematik Erschließungsbeiträge Gewinne generiert.
14.) Alle Kosten sind bereits im Abwägungsverfahren zur Ems-Galerie nachvollziehbar und differenziert zu kommunizieren.
15.) Sofern über einen städtebaulichen Vertrag Regelungen vorgesehen sind, sind diese im Rahmen dieser Abwägung transparent zu machen.
16.) Im Übrigen bitte ich den gesamten städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil der Bauleitplanung ist und bislang nicht in der Offenlage ausgelegt wurde, dieser Abwägung ebenso wie den Gestattungsvertrag beizufügen.
17.) Im Übrigen wäre eine 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt aus formalen Gründen rechtswidrig, weil weder die Kosten im Haushalt veranschlagt sind, noch die kommunalen finanziellen Kosten incl. Erschließung nachvollziehbar sind.
18.) Da diese der Offenlage vorenthalten wurden, ist ein gravierender Form- und Verfahrensfehler zu monieren.
19.) Eine konkrete Stellungnahme kann die Bürgerschaft nicht vornehmen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass es sich bei den Aussagen zum autarken Shopping-Center außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches um Wiederholungen des Einwänders handelt, die bereits mehrfach an anderer Stelle in die Abwägung eingestellt worden sind. Auch der Hinweis auf einen Kaufkraftverlust durch den Abzug der Bundeswehr ist bereits mehrfach genannt und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden, vgl. u.a. II Punkt 1.6 zu 24) – 25) und zu 30) – 35).
Für die ebenfalls bereits mehrfach vorgetragene Meinung, dass das Änderungsverfahren zahlreiche Verfahrensfehler aufweise, fehlt eine schlüssige Begründung. Der Hinweis auf die angeblich fehlenden Architekturunterlagen ist auch schon mehrfach wiederholt worden; er entspricht aber nicht den Tatsachen, vgl. II Punkt 1.20 zu 10). Beim Verweis auf die Hertie-Immobilie handelt es sich ebenfalls um eine mehrfache Wiederholung vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.31 insgesamt.

Zu 2) – 13) Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Inhalten aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Unabhängig davon ist u.a. der erforderliche Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die

Herstellung von Verkehrsflächen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bzw. im Rahmen der Kaufverträge zu städtischen Flächen geregelt worden.

Zu 14) – 16) Es wird festgestellt, dass es für die Forderung, alle vom Einwänder genannten Kosten auch im Abwägungsverfahren „kommunizieren“ zu müssen, keine rechtliche Grundlage gibt. Es besteht ebenfalls keine rechtliche Vorgabe zur generellen Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages im Rahmen einer Offenlage. Die Veröffentlichung ist nur dann erforderlich, wenn im Vertragswerk Regelungen enthalten sind, die für die Abwägung und damit für die Öffentlichkeit von Bedeutung sind. Der hier vorliegende Vertrag enthält solche Inhalte nicht. Ein Gestattungsvertrag ist im vorliegenden Fall nicht abgeschlossen worden.

Zu 17) – 19) Wie bereits dargelegt, besteht keine rechtliche Vorgabe bezüglich der Veröffentlichung von städtebaulichen Verträgen. Die Nichtveröffentlichung ist deshalb auch kein Indiz für eine Rechtswidrigkeit oder Form- und Verfahrensfehler. Diese Feststellung gilt auch für die Bereitstellung oder Nicht-Bereitstellung von Haushaltsmitteln für Erschließungsmaßnahmen, die sich ggf. aus Inhalten von Bauleitplänen ergeben.

1.51 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:16 Uhr

Inhalt:

1.) Schaden durch die Galerie für den Handel abwenden und Chancen nutzen
2.) Vielen Innenstädten ist durch das massive und zu vorbehaltlos hingenommene Vordringen zu großer stereotyp angelegter Einkaufscenter nachhaltig geschadet worden.
3.) Dieses ist eine Kernaussage in dem Positionspapier des Deutschen Instituts für Urbanistik zur Ansiedlung von Shopping Centern in Innenstädten.
4.) Besondere Brisanz erhält diese wissenschaftliche Grundaussage durch die in der jüngsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses formulierte Aussage des Gutachters Herr Ellrott vom Büro GMA zur projektierten Ems-Galerie: Einen Tod müssen sie sterben - da müssen Sie abwägen.
5.) Die Weigerung des Projektentwicklers der Ems-Galerie, ein Augenmerk auf eine innenstadtverträgliche Konzeption zu richten und den gesamten Bereich der Münsterstraße in die Planung einzubinden, zeigt das es ihm um Rendite und um die Stadt Rheine geht. So bleibt die Ruine Tenne neben dem Entree zur Ems-Galerie an der Münsterstraße.
6.) Eine Untersuchung der Hafen-City Universität Hamburg kommt zu dem Schluss, dass von 70 untersuchten Fällen lediglich an einem Standort, nämlich in Wolfsburg, eine positive Auswirkung auf den Umsatz nachzuweisen sei.
8.) Monika Walther, Betreuerin des Forschungsprojekts „Auswirkungen innerstädtischer Shopping Center auf die gewachsenen Strukturen der Zentren" kommt daher zu dem Schluss: „Viele Shopping Center haben sich zum Fluch für die Innenstädte entwickelt."
9.) Dieses Bild wird von der Praxis gestützt und ist auch eine treffende Formulierung für die projektierte Ems-Galerie.
10.) Thomas Koerner, seit über 20 Jahren Projektentwickler in diesem Bereich, sieht sowohl positive, als auch negative Effekte „und zwar leider mehr Beispiele,

in denen der Schaden überwog, als positive Effekte."
11.) Herr Ellrott, ein ausgewiesener Fachmann hat die negativen differenziert für Rheine und das Umland aufgezeigt.
12.) Es ist für die Politik sicher einfacher, dem Investor freie Hand zu gewähren als begleitend Rahmenbedingungen zu entwickeln, die sicherstellen, dass Fehlentwicklungen weitgehend vermieden werden.
13.) Dennoch muss sich die Politik dieser Aufgabe stellen.
14.) Lassen sich durch die Ansiedlung und die Konzeption der Ems-Galerie überhaupt eklatante Angebotslücken schließen?
15.) Steht die Größe des Zentrums in einem angemessenen Verhältnis zum Einzugsgebiet?
16.) Wird die kritische Größe beachten oder ist das Potential für die kritische Größe in Rheine nicht vorhanden ?
17.) Hat die Lage und Ausrichtung eine glaubhafte und offensichtliche Verknüpfung mit der vorhandenen Einzelhandelstruktur?
18.) Macht die architektonische und städtebauliche Struktur der Galerie einen plausiblen und wechselseitigen Austausch mit der Innenstadt möglich?
19.) Wurden die erforderlichen Unterlagen zur Bewertung der Frage unter Ziffer 18 vergessen oder war es Absicht diese nicht zum Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zu machen ?
20.) Wurde in Rheine schon mal bei einer Ausschreibung zur Fassadensanierung des Rathauses eine Etage vergessen ?
21.) Waren die Menschen nach Erstellung des neuen Rathauses nicht über die Dimensionen verwundert, weil ihnen im Vorfeld differenzierte Pläne nicht offeriert wurden ?
22.) Gab es seit dem eine Möglichkeit die städtebauliche Entwicklung durch das neue Rathaus und der Mall zu verändern ?
23.) Warum haben die Menschen erst nach Abschluss des Verfahrens Widerstand gegen die Hochwasserschutzmauer am Timmermanufer eingelegt ?
24.) Wiederholt der Branchenmix in der Galerie lediglich die vorhandenen Angebotsstrukturen oder werden vorhandene Angebotsdefizite aufgearbeitet?
25.) Wichtig ist aus, der Marketing-Macht des Shopping Centers auf gleicher Augenhöhe gegenüber zu treten zu können.
26.) Der Einstieg in ein City-Marketing-Konzept zur Bündelung der Kräfte des ansässigen Handels ist längst überfällig.
27.) Es muss gelingen, den Handel auch in Randlagen lebensfähig zu halten, wenn die Stadt nicht insgesamt Schaden nehmen soll. 28.) Die Rahmenplanung Innenstadt greift zu kurz oder gar nicht.
29.) Die Poststraße erweckt nach Fertigstellung viele Fragen in der Bürgerschaft, die im Rahmen einer Bürgerbeteiligung vorab hätten diskutiert werden müssen.
30.) Ein entsprechendes Verfahren wurde aber zur Poststraße ebenso wie zur aktuellen Entwicklung und neuen Konzept der Ems-Galerie nicht durchgeführt.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis
Zu 5) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Öffnung des genommen. Aufgrund ihres allgemeinen Charakters ohne hinreichend konkreten Bezug zu dem hier anstehenden Planungsvorhaben sind sie nicht abwägungsfähig.

Zu 4.) Auf die durch den Einwendenden falsche Darstellung des Zusammenhanges und die wiederholten Ausführungen zu dem Thema Tod und Sterben wurde bereits in II Punkt 1.1 hingewiesen. Sie werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht abwägungsrelevant.

Einkaufszentrums zur Münsterstraße vorsieht: Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Stadt Rheine wird hier eine Zuwegung im Sinne einer Öffnung des Centers planungsrechtlich gesichert und der geforderten innenstadtverträglichen Planung entsprochen. Bezüglich der „Tenne“ ist festzustellen, dass es vielfache Kontakte, Gespräche etc. zwischen der Stadt Rheine, der EWG, dem Investor und den betreffenden Grundstückseigentümern gegeben hat. Ziel war es, die entsprechenden Flächen direkt in das Vorhaben der „Ems-Galerie“ einzubeziehen. Dies ist jedoch aus verschiedensten Gründen – die nicht öffentlich darzulegen sind – gescheitert.

Zu 6) – 9) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Für die pauschale Behauptung, dass die Inhalte auch für die geplante Ems-Galerie zutreffen, wird keine Begründung geliefert. Die Aussagen sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 10) – 11) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund ihres allgemeinen Charakters können die Inhalte nicht in die Abwägung eingestellt werden. Es wird festgestellt, dass das angesprochene GMA-Gutachten die positiven und negativen Auswirkungen der Ems-Galerie sowohl bezogen auf die Stadt Rheine als auch die Umlandgemeinden darstellt.

Zu 12) – 13) Das GMA-Gutachten liegt den Ratsmitgliedern vor, fließt also in die Entscheidungsfindung ein. Es ist festzustellen, dass der Änderungsentwurf über die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche und Obergrenzen für einzelne Sortimente dem Investor deutliche Grenzen bei der Realisierung gesetzt werden, von „freier Hand lassen“ kann hier nicht die Rede sein.

Zu 14) – 16) Die GMA hat in ihrer Studie vom Juni 2012 auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Unverkennbar ist, dass der aktuelle Branchen- und Mietermix im Hauptgeschäftszentrum Rheines bei weitem nicht mehr allen Kundenwünschen entsprechen kann und vor allem beim Label- / Markenstorebesatz qualitative und quantitative Defizite im Angebotsspektrum erkennbar sind. Mit anderen Worten: Anbieter, die mangels Angebot keine adäquate Fläche in Rheine finden, können in der "EMS-GALERIE" Rheine einen Standort anmieten und damit einen Beitrag dazu leisten, dass tatsächlich vorhandene Angebotslücken geschlossen werden können. Die GMA hat nachgewiesen, dass die projektierten rd. 14.000 m² VK (zzgl. Gastronomie / Dienstleistungen) im Verhältnis zum Einzugsgebiet angemessen und standort- und marktadäquat sind.

Zu 17.) Zu dem möglichen Wechselspiel zwischen der "EMS-GALERIE" Rheine und dem übrigen Innenstadt-Einzelhandel hat die GMA wie folgt formuliert (siehe S. 28): „*Zusammenfassend ist der bislang untergenutzte Handelsstandort der projektierten „EMS-GALERIE" Rheine aus Betreibersicht gut geeignet, um hier einen ausstrahlungs- und leistungsstarken Einzelhandelsschwerpunkt zu errichten, der nennenswert in das Rheiner Umland ausstrahlt. Insbesondere die Lagequalität bzw. hohe Vorprägung des Standortumfeldes, die sehr guten fußläufigen*

Integrationsvoraussetzungen sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit (sowohl für Pkw als auch ÖPNV-Kunden) sind positiv zu sehen. Auch aus städtebaulicher Sicht kann das Projektareal aufgrund seiner innerstädtischen Lagequalität sowie der funktionsräumlichen Einbindung in das bestehende Einzelhandelsgeflecht aus Gutachtersicht überzeugen. Bereits heute ist das Grundstück partieller integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Mit Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird erwartet, dass das Grundstückareal der "EMS-GALERIE" Rheine dann komplett dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum zugeordnet wird." Lage und Ausrichtung des Mikro-Standortes bieten insofern allerbeste Voraussetzungen für eine glaubhafte und offensichtliche Verknüpfung mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Zu 18) – 19) Die durch die Bebauungsplaninhalte vorgegebene Struktur des Einkaufszentrums macht insbesondere über die beiden Anknüpfungspunkte an die vorhandene Fußgängerzone und über den Anschluss an die Ems/Kettelerufer eine Austausch mit der Innenstadt möglich. Das angebliche Fehlen von Darstellungen zur architektonischen Gestaltung der Ems-Galerie ist vom Einwänder bereits in mehreren Stellungnahmen moniert worden. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen: Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10).

Zu 20) – 23) Es wird festgestellt, dass die Aussagen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum Einkaufszentrum stehen; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 24.) Auch wenn naturgemäß noch nicht abschließend feststehen kann, welche Mieter mit welchen Flächenprogrammen zu welchen Mietpreisen als Mieter der "EMS-GALERIE" Rheine rekrutiert werden können, wird es im betriebswirtschaftlichen Interesse des Investors sein, die von der GMA identifizierten Angebotsdefizite im Label- / Markenstorebesatz zu schließen. Die Zweifel des Einwänders sind insofern unbegründet.

Zu 25) – 27) Es wird festgestellt, dass die allgemeinen Aussagen zum Erfordernis/Aufgaben eines City-Marketing-Konzeptes in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 28) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Rahmenplanung für die Innenstadt um ein in Arbeit befindliches Konzept handelt. Es kann deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gar nicht beurteilt werden, ob die Planung zu kurz oder gar nicht greift. Darüber hinaus steht die Rahmenplanung in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

Zu 29) – 30) Es wird festgestellt, dass der Planungsprozeß/Bürgerbeteiligung zum Ausbau der Poststraße nicht Gegenstand des 13. Änderungsverfahrens ist, die Aussagen sind damit nicht abwägungsrelevant. Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits in mehreren Stellungnahmen behauptet, dass keine Bürgerbeteiligung/eine unvollständige Bürgerbeteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h durchgeführt worden ist, durch die ständige Wiederholung dieser These erhöht sich deren Wahrheitsgehalt jedoch nicht. Es wird deshalb auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen; u.a. II Punkt 1.35 zu 8) – 9) und 10).

1.52 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:31 Uhr

Inhalt:

1.) Auch Witten hat 2009 ein neues Shopping-Center erhalten.
2.) Die untere Bahnhofstraße entwickelt sich seit dem immer mehr zum Sorgenkind in der Innenstadt. Die vorliegenden Gutachten in Rheine zeigen für diverse Straßen vergleichbare Entwicklungen auf.
3.) Viele Kunden lassen den Abschnitt zwischen Berliner Platz und Breite Straße in Witten seit Eröffnung der Stadtgalerie noch mehr als zuvor rechts liegen. Die Gutachter sehen für zentrale Bereiche der Innenstadt parallele Entwicklungen wie in Witten. Die im Prozess befindliche Rahmenplanungen Innenstadt konnte noch keine Lösungen aufzeigen. Die Baumaßnahme Poststraße hat wenig Akzeptanz in der Bevölkerung. In der Öffentlichkeit gibt die Verwaltung bereits Formulierungen zur Farbe des Belages vor, um nicht noch mehr Ablehnung zu erfahren. Journalisten stellen die Frage nach Vergessen oder Absicht mit Blick auf die fehlende Begründung.
4.) Solche und ähnliche Fragen werden durch die Verwaltung bei der Frage der Ems-Galerie durch eine fehlende öffentliche Bürgerbeteiligung mit Vorstellung des neuen Gutachtens, der Planungen, Zeichnungen, Modelle, Fronten und 3 D Animationen ausgebremst. Die Bürgerschaft soll vollendete Tatsachen erfahren, die dann wie die Projekte Poststraße, neues Rathaus, Ems-Brücke, Hauswasserschutzmauer an der Ems unumkehrbar sind.
5.) Denjenigen, die weiter den Straßenbahnschienen in Witten folgen, gähnen dort immer mehr leere Schaufenster entgegen. Ein Zustand den wir in Teilen der Innenstadt schon beklagen müssen, ein Zustand den die Gutachter nicht durch die projektierte Ems-Galerie behoben sehen, ein Zustand der durch die projektierte Ems-Galerie noch schlimmer werden wird.
6.) Auch die kleine türkische Bäckerei in der Bahnhofstraße 66 in Witten präsentiert sich jetzt im ausgeräumten Zustand. Gähnende Leere herrscht unter anderem in den früheren Räumlichkeiten eines Textildiscounters und Mobilfunkanbieters. Das Nudelstübchen mit den weiß beklebten Fensterscheiben steht bereits seit Jahren leer. Im Fall der zweiten Hälfte der früheren Sinn-Filiale, dem prominentesten Leerstand in der oberen Bahnhofstraße, verhindert bisher die Bindung an einen insolventen Konzern eine Wiederbelebung. An der Ruhrstraße hat das Reformhaus geschlossen. Beim Lesen gewinnt man den Eindruck als spräche man über die Zukunft der Stadt Rheine, für den Fall, dass die Ems-Galerie gebaut wird. Aber es wird die Entwicklung der Stadt Witten beschrieben, in der im Jahr 2009 ein sehr fragwürdiges Shopping-Center eröffnet hat.
7.) In der Stadtgalerie hat das italienische Restaurant „Da Bacco" seit Jahresbeginn 2011 geschlossen.
Zukunft Rheine ?

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen und Zitate zum Shopping-Center in Witten werden zur Kenntnis genommen. Dass in Rheine durch die Ems-Galerie Folgen eintreten werden wie in Witten, wird überwiegend pauschal nur behauptet, aber nicht nä-

her begründet. Insoweit sind diese Aussagen nicht abwägungsrelevant. Es ist deshalb nur auf die Aussagen mit unmittelbarem Bezug auf das anstehende Planvorhaben in Rheine einzugehen.

Zu 2) – 3) Es wird festgestellt, dass die vorliegenden Gutachten für die Innenstadt von Rheine in einzelnen Lagen aufgrund der Ems-Galerie durchaus Probleme hinsichtlich einer geschäftlichen Nutzung sehen, beispielsweise der Bereich „Auf dem Thie“. Eine schwierige Entwicklung ist dort jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt ablesbar. Die Stadt Rheine ist bemüht, dieser Entwicklung gegenzusteuern, insbesondere durch die Rahmenplanung Innenstadt, die gegenwärtig erarbeitet wird. Da dieser Planungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, können auch noch keine entsprechenden Ergebnisse vorliegen. Die Aussagen zur Poststraße sind eine Wiederholung aus der Stellungnahme II Punkt 1.51. Es wird auf die entsprechende Abwägung zu 29) – 30) verwiesen.

Zu 4) Die Aussagen – bezogen auf die Ems-Galerie – sind eine Wiederholung. Es wird auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen, z.B. II Punkt 1.35 Abwägung zu 10).

Zu 5.) Die Ausführungen des Einwänders zum Standort Witten und der Stadt-Galerie Witten sind keineswegs auf Rheine übertragbar. Allein schon durch die naturräumliche Lage zwischen den dominierenden Oberzentren Dortmund (rd. 12,4 km nordöstlich), Hagen rd. 13,0 km südöstlich) sowie Bochum (rd. 10,0 km nordwestlich) steht der Wittener Einzelhandel deutlich ‚im Schatten‘ spürbar leistungsstärkerer Einzelhandelsstandorte in der Region und hat es traditionell schwer, sich entsprechend zu behaupten; dies ist in Rheine anders. U.a. deshalb zählt die Wittener Galeria Kaufhof zu den spürbar leistungsschwächeren Häusern innerhalb des Kaufhof-Konzerns. Hinzu kommt, dass der Mikro-Standort der Stadt-Galerie Witten eher am Innenstadtrand situiert ist und nicht unmittelbar an die 1a-Lage anknüpft. Mit anderen Worten: Die Integrationsvoraussetzungen sind ungleich schlechter. Insofern sind die artikulierten Befürchtungen unbegründet.

1.53 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:52 Uhr

Inhalt:

1.) Mit Sorge muss man die Entwicklung um die Ansiedlung der projektierten Ems-Galerie in Rheine sehen.
2.) Die Entscheidung müssen zurück gestellt werden und die Stadt muss jetzt die Debatte um die Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung öffentlich mit den betroffenen Einzel- und MarkthändlerInnen, Mieter- und AnwohnerInnen und interessierten BürgerInnen führen. Dazu ist auch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abzuwarten.
3.) Rheine hat eine ausgewogene und gewachsene Einzelhandelsstruktur, die es zu bewahren und weiterzuentwickeln gilt. 4.) Ein Shopping Center ist nur dann eine Bereicherung, wenn es sich in die Einzelhandels- und Stadtstruktur eingliedert und diese nicht dominiert.
Dieses macht aber die projektierte Ems-Galerie, wie auch die Gutachten belegen.

5.) An ein solches Projekt sind zudem richtungweisende hohe ökologische Anforderungen zu stellen. Aussagen des Investors fehlen trotz entsprechender Eingaben im Jahr 2011.
6.) Stadt und Politik sind gefordert, die rechtlichen Grenzen und städtebaulichen Anforderungen zu formulieren und auch durchzusetzen, damit ansässiger Einzelhandel und Ziele der Stadtgestaltung nicht Schaden nehmen.
7.) Der Flächenzuwachs bezeichnet eine Obergrenze, die nicht zwingend ausgeschöpft werden muss. In Rheine erfolgt er sogar außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und verstößt damit gegen das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine.
8.) Es droht langfristig die Gefahr einer Investitionsruine.
9.) Ein monostrukturiertes großflächiges Einzelhandelszentrum in Rheine widerspricht den Zielen einer behutsamen Stadtentwicklung.
10.) Auch der geplante Abriss der vorhandenen Bebauung stellt keine Revitalisierung des Quartiers dar, weil wesentliche Bereiche entlang der Münsterstraße und der Emsstraße nicht einbezogen sind.
11.) 450 zusätzliche Parkplätze sind an dieser Stelle unakzeptabel und ohne schwerwiegende Eingriffe in den Stadtraum nicht zu erschließen. Die vorgeschlagene Erschließung überzeugt bei ganzheitlicher Betrachtung der innerstädtischen Verkehre nicht.
12.) Die geplante Abwicklung des Anlieferverkehrs für bis zu 100 Einzelhandelsbetriebe ist nicht mit den die innerstädtischen Verkehren vereinbar.
13.) Auf großflächigen Einzelhandel („städtebauliche Dominanten") sollte zugunsten eines heterogenen Quartiers mit hoher Lebensqualität verzichtet werden.
14.) Insbesondere für innerstädtisches Wohnen und Kreativwirtschaft werden Potentiale gesehen, die bisher noch nicht ausgeschöpft sind.
15.) Die Errichtung eines Shopping Centers ist in Bezug auf Einzelhandelsstruktur und Städtebau problematisch. Ein Wachstum über die vorhandenen Größen von Flächen hinaus muss wirksam begrenzt werden.
16.) Sollte an einer Einzelhandelskonzeption festgehalten werden sind dem Investor sind klar definierte Grenzen aufzuzeigen und die Anforderungen in Bezug auf eine funktionale und gestalterische Einbindung vorzugeben und mit der Bürgerschaft vorab zu diskutieren."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder die Ansiedlung der Ems-Galerie mit Sorge sieht. Es handelt sich hierbei um die persönliche Meinung des Einwänders, die sich nicht mit dem allgemeinen Meinungsbild deckt: Beleg hierfür ist die äußerst geringe Anzahl von Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage der 13. Änderung (mit Ausnahme des Einwänders selbst) und den positiven Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit, vermittelt durch Gespräche, Zeitungsberichten etc. Der geforderte Dialog mit Betroffenen hat über die Beteilungen nach BauGB bereits stattgefunden. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, diese Schritte zu wiederholen oder zu ergänzen.

Auf das Verhältnis zwischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der geplanten Ems-Galerie ist bereits mehrfach eingegangen worden. Vgl. insbesondere Abwägung II Punkt 1.6 zu 26).

Zu 3) – 4) Es wird festgestellt, dass es für die These, dass die Ems-Galerie die Einzelhandels- und Stadtstruktur dominieren wird, in den betreffenden Gutachten keinen konkreten Hinweis gibt. Vielmehr ist – wie bereits mehrfach dargelegt – die Struktur der Ems-Galerie darauf ausgerichtet, eine enge Verzahnung mit dem Bestand zu erzielen z.B. über die Anschlusspunkte an die Fußgängerzone und das Emsufer. Die Ems-Galerie ist vielmehr ein Baustein zur angemahnten Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass durch die Inhalte des Bebauungsplanes nur sehr wenig Einfluss auf eine mögliche ökologische Ausrichtung des Einkaufszentrums genommen werden kann. Entsprechende Anregungen sind jedoch bereits mehrfach seitens der Stadt Rheine an den Investor weitergegeben worden. Die Übernahme dieser Anregungen liegt jedoch in der Entscheidungsgewalt des Investors.

Zu 6) – 7) Es wird festgestellt, dass die entsprechenden Gutachten erarbeitet worden sind, um die Auswirkungen des Einkaufszentrums u.a. auf die Versorgungsbereiche der Stadt zu untersuchen. Die Auswirkungen werden in den Gutachten dargestellt. Diese werden in den Abwägungsprozess vor dem Satzungsbeschluss einbezogen. Die sich aus den Gutachten ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen – sowohl bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche als auch auf einzelne Sortimente – sind in den Änderungsentwurf aufgenommen worden. Es erfolgte – bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche – dabei die Übernahme des Wertes aus der angesprochenen Flächennutzungsplanänderung. Die Obergrenze von 14.000 m² VK wird allgemein als verträglich angesehen, wie die entsprechenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Nachbarkommunen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Bebauungsplanänderung belegen. Diskussionen ergaben sich jeweils bezogen auf die Obergrenzen für einzelne Sortimente. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Gesamtverkaufsfläche zu reduzieren. Bei dem Hinweis auf die angebliche Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine bereits mehrfach geäußerte Meinung des Einwänders; vgl. deshalb u.a. Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26)

Zu 8) Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich einer möglichen Investitionsruine um die persönliche Meinung des Einwänders handelt, die nicht näher begründet wird. Diese allgemeine Aussage ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 9) Der Darstellung, dass ein monostrukturiertes Einkaufszentrum geplant ist, wird widersprochen. Wie sich aus der Sortimentsliste und den einzelnen Obergrenzen ergibt, ist planungsrechtlich ein Einkaufszentrum mit einen vielfältigen Angebot (einschließlich Gastronomie) in Sinne einer auf den Standort Rheine bezogenen Struktur vorgezeichnet.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass die Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld nicht durch den Abriss von Gebäuden erfolgen wird, sondern durch die Neubebauung der freigeräumten Flächen durch das Einkaufszentrum. Dabei erstreckt sich das geplante Einkaufszentrum auf den – flächenmäßig – weitaus größten Teil des Quartiers. Die Einbeziehung der angesprochenen Flächen im Bereich Münsterstraße/Emsstraße ist im Rahmen von vielfältigen Gesprächen zwischen der Stadt Rheine, der EWG, dem Investor und den betreffenden Eigentümern versucht worden, jedoch aus vielfältigen Gründen gescheitert. Die Realisierung der

Ems-Galerie wird jedoch zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers führen, von der auch die angesprochenen Flächen profitieren werden. So wird etwa die Besucherfrequenz im Quartier insgesamt steigen.

Zu 11) – 12) Es wird festgestellt, dass sowohl die Andienung als auch die Bereitstellung von Stellplätzen durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten untersucht worden ist. Das Gutachten macht Vorgaben bezüglich der Ausgestaltung der Erschließung – insbesondere Aufweitung der Münsterstraße auf vier Fahrspuren – die einen reibungslosen Verkehrsfluss ermöglichen werden. Die bisher vorliegenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Taktzeit auf dem Inneren Ring/Kardinal-Galen-Ring/B 65 nicht verändert werden muss, um die Anbindung der Ems-Galerie zu sichern. Der zuständige Straßenbaulastträger für die B 65 hat der geplanten Verkehrsführung zugestimmt, sodass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass die Verkehrsführung zur Ems-Galerie mit dem innerstädtischen Verkehr vereinbar ist.

Zu 13) Es wird festgestellt, dass sich der zitierte Begriff der städtebaulichen Dominanten aus der Begründung zur Bebauungsplanänderung auf die Gebäudestruktur/Architektur bezieht, und nicht im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben verwendet wird.

Zu 14) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan das Wohnen im Bereich des Einkaufszentrums als eine zulässige Nutzung festsetzt. Auch Unternehmen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sind grundsätzlich über die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen planungsrechtlich zulässig. Die tatsächliche Ansiedlung entsprechender Unternehmen ist über das Bauleitplanverfahren nicht zu regeln, hier sind Vereinbarungen zwischen dem Investor und den betreffenden Firmen notwendig.

Zu 15) – 16) Die pauschale Behauptung, dass die Errichtung des Einkaufszentrums in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur und den Städtebau problematisch ist, wird nicht näher erläutert oder begründet. Eine detaillierte Abwägung ist deshalb nicht möglich. Im Übrigen handelt es sich um Inhalte, die der Einwänder bereits mehrfach vorgetragen hat. Es wird deshalb in Bezug auf den Städtebau auf die Abwägung zu II Punkt 1.20 zu 10) verwiesen. In dieser Abwägung wird auch auf die Beteiligung der Öffentlichkeit in Bezug auf die gestalterische Einbindung eingegangen. Bezüglich der eingeforderten Setzung von Grenzen s.o. Abwägung zu 6) – 7).

1.54 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 23:09 Uhr

Inhalt:

1.) Mit dem Argument, mehr Kunden anzulocken, entstehen in immer mehr deutschen Innenstädten so genannte Shopping-Center.
2.) Shopping-Center sind gigantische Kaufhäuser, die sich weltweit ausbreiten, nach dem immergleichen Muster aufgebaut sind und die immer gleichen Waren anbieten.
3.) In Rheine steht dafür der Name Ems-Galerie mit Herrn Klaas als Investor.

4.) Gutachterlicherseits wird vor einem großen Schaden für den lokalen Einzelhandel und vor einer Verödung der Stadt gewarnt.
5.) Eine Diskussion in der Fast-Klimakommune Rheine, die den Klimaschutz immer wieder nach vorne stellt, auch im europäischen Kontext, über die Umweltbelastung, die durch ein Shopping-Center entsteht, findet nicht statt. Die Öko-Bilanz des Shopping-Center wirft die Bemühungen im Klimaschutz auf der anderen Seite um viele Jahre zurück.
6.) Wie Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, wird der regionale Einzelhandel durch die großen Einzelhandelsketten verdrängt, die sich in Shopping-Center niederlassen.
7.) Das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastung steigen enorm an.
8.) Arbeitsplätze werden vernichtet und reguläre Beschäftigung wird durch Billiglöhne und 400-€-Jobs verdrängt.
9.) Der Stadtkasse gehen dadurch Steuergelder verloren.
10.) Die Innenstadt könnte, wie auch in anderen Städten geschehen - als Lebens-, Freizeit- und Einkaufsort veröden.
11.) Stattdessen sollte auf eine lebendige und abwechslungsreiche Innenstadt gesetzt und die gewachsenen Strukturen weiterentwickelt werden.
12.) Eine Revitalisierung und moderate Sanierung von Hertie braucht Rheine.
13.) Eine gemischte Innenstadt bestehend aus Wohnungen, freien Plätzen und Geschäften, gute Löhne und sichere Arbeitsplätze für die Beschäftigten, die Erhaltung und Sicherung des Einzelhandels, eine ökologisch nachhaltige, verkehrsberuhigte Ausrichtung des Stadtlebens sollten Priorität haben

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) - 3.) Die ablehnende Haltung des Einwendenden zu Shopping-Centern im Allgemeinen und Herrn Klaas im Besonderen wird zur Kenntnis genommen. Sie ist aber in dieser Allgemeinheit nicht abwägungsrelevant.

Zu 4.) Die Behauptung des Einwendenden, gutachterlicherseits werde vor einem großen Schaden für den lokalen Einzelhandel und vor einer Verödung der Stadt gewarnt, kann durch die vorliegenden Gutachten der Büros Junker + Kruse sowie der GMA nicht bestätigt werden. Eine derartige Warnung findet sich in keinem der beiden Gutachten. Weitere Quellen werden seitens des Einwendenden nicht angeführt. Auf die unzutreffenden Schlussfolgerungen aus beiden Gutachten wurde bereits unter II zu Punkt 1.45 zu 1) - 5.) bzw. zu Punkt 1.1 eingegangen.

Zu 5.) Es wird festgestellt, dass eine mögliche ökologische Ausrichtung des Einkaufszentrums nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist. Die Aussagen hierzu sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Zusätzlich fehlt für die pauschale Behauptung, dass durch die Ems-Galerie die Bemühungen im Klimaschutz um Jahre zurückgeworfen werden, jegliche Begründung.

Zu 6.) und tlw. zu 10.) Zur befürchteten Verdrängung der Händler und zur Verödung der Innenstadt wurde bereits in II Punkt 1.36 Stellung genommen und auf die Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH vom Oktober 2010 („Untersuchungen der tatsächlichen Entwicklungen in der Innenstadt“) und der DSSW vom Mai 2012 “Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt“ – Synoptische Aufbereitung vorliegender Studien“ hingewiesen.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass lediglich pauschal behauptet wird, dass durch die Ems-Galerie das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastung enorm steigen werden. Eine detaillierte Begründung für diese These wird nicht vorgetragen. Es wird festgestellt, dass es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird, diese Zunahme jedoch nicht zu einer deutlichen Verschlechterung z. B. der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angrenzenden Bereichen zur geplanten Ems-Galerie führen wird. Hier ist vielmehr die bereits heute vorhandene hohe Verkehrsdichte auf dem Kardinal-Galen-Ring der Hauptverursacher.

Zu der Öko-Bilanz der projektierten „EMS-GALERIE“ sowie der zu erwartenden Umweltbelastung durch Kundenanfahrt und Logistikverkehr wird zusätzlich auf den Umweltbericht (Punkt 9 der Begründung des Bebauungsplanes 10 h) verwiesen. Dort wird folgendes festgestellt: „*Durch die Bebauungsplanänderung werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut Mensch wird aufgewertet, das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird negativ in der Realität beeinflusst, baurechtlich ist dies nicht eingriffsrelevant. Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen*“ *(Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Punkt 9.11)*

Zu 8.) und 9.) Zahlen des Statistischen Bundesamtes und einer Auswertung des WABE Institutes im Auftrag von ver.di (Branchendaten Einzelhandel 2012) zufolge ist die Anzahl der Beschäftigten im Einzelhandel im Zeitraum von 2009 bis 2011 nahezu konstant geblieben, im Vergleich zu 2005 jedoch bundesweit insgesamt um rd. 75.100 Personen (- 2,3 %) zurückgegangen. Dieser Rückgang betrifft fast ausschließlich die Vollzeitangestellten (35 % der Beschäftigten), während die Zahl der ausschließlich geringfügig entlohnten Beschäftigten (21 % der Beschäftigten) konstant bleibt und die Zahl der Nebenjobber (7 % der Beschäftigten) stetig ansteigt. Ihre Zahl steigert sich jährlich um 2 % – 10 %. Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen betraf im vergangenen Jahr insbesondere Warenhäuser (-1,4%) und SB-Warenhäuser (-0,4%), während die Beschäftigtenzahlen in den anderen Branchen gestiegen sind, insbesondere im Bereich Textileinzelhandel, Bekleidung, Schuhe (+3,5 %) und im Versand- und Interneteinzelhandel. Inwiefern die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen und damit verbundener 600 – 800 Arbeitsplätze durch die projektierte „EMS-GALERIE“ in Rheine zur Vernichtung regulärer Beschäftigung und zur Ausweitung des Billig-Lohn-Sektors führen wird, ist nicht weiter spezifiziert, dem Einwand II Punkt 1.55 Nr. 6 ist jedoch zu entnehmen, dass der Einwendende hierfür die großen Einzelhandelsketten verantwortlich macht. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die GMA die Ursache dafür, dass der Rheinenser Einzelhandel in den letzten Jahren an regionaler Marktposition verloren hat, unter anderem darin begründet sieht, dass sog. Label-Shops / Markenstores (wie z. B. Mexx, Adidas, Marc’O’Polo, Tommy Hilfiger, Zara, ecco, Geox etc.), die sich speziell in den letzten Jahren als Wachstumstreiber im Textil-Einzelhandel erwiesen haben, in Rheine eher unterrepräsentiert sind. Hinzu kommt, dass Teile der bereits vorhandenen Anbieter (u. a. Esprit, s. Oliver, Gerry Weber) auf heutzutage eher kleineren Flächen agieren. Auch ein gehobenes / höherwertiges überregionales Bekleidungskaufhaus (Typ: P&C, Appelrath & Cüpper, Anson’s) fehlt in Rheine. Angesichts der durch das GMA-Gutachten nachgewiesenermaßen rückläufigen Umsätze und der unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität der Rheinenser Innenstadt soll die projektierte „EMS-GALERIE“ durch Stärkung des Einzelhandels und Rückgewinnung verlore-

ner Kaufkraft der Verödung der Innenstadt entgegenwirken. Die allgemeine Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt steht hingegen in keinem direkten Zusammenhang zur „EMS-GALERIE“ und ist daher nicht abwägungsrelevant.

Mögliche Auswirkungen von Arbeitsplatzverlusten auf den städtischen Haushalt sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht abwägungsrelevant.

Zu 10) - 11) Es wird festgestellt, dass – wie die einschlägigen Erhebungen der EWG belegen – die Innenstadt von Rheine einen Besucherrückgang zu verzeichnen hat aufgrund der geringeren Attraktivität von Rheine im Verhältnis zu benachbarten Kommunen. Die Ems-Galerie wird als eine Möglichkeit angesehen, diesen Kaufkraftabfluss umzukehren und damit zu einer Belebung der Innenstadt beitragen. Auch das geplante gastronomische Konzept des Einkaufszentrums – u.a. Emsterrassen – wird zu einer Belebung beitragen.
Aufgrund der planungsrechtlichen Inhalte – Öffnungen zur Ems- und Münsterstraße und zum Kettelerufer/Ems – wird ein Einfügen der Galerie in die gewachsenen Strukturen der Innenstadt von Rheine vorgezeichnet. Die Vernetzung wird ergänzt durch eine Architektur, die die Kleinteiligkeit aufnimmt und in eine moderne Architektursprache überträgt.

Zu 12.) Wie in anderen von Hertie-Schließungen betroffenen Städten ist auch in Rheine eine Revitalisierung des Hertie-Altstandortes, unabhängig von der „EMS-GALERIE“ Rheine, eine nicht ganz einfache, aber notwendige Aufgabe. Auf eine mögliche Nachnutzung der Hertie-Immobilie ist bereits eingegangen worden. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7).

Zu 13) Die allgemeinen Thesen zur Stadtentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Ein direkter Bezug zur Ems-Galerie wird in der Stellungnahme nicht hergestellt. Die Inhalte sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

1.55 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.08.2012 21:01 Uhr

Inhalt:

1.) Laut Mitteilung der Stadt Rheine wurde Herr Kubendorff eigens zum Thema Kultur von Kreiskulturmanagerin Kristina Dröge jüngst bei einem Termin in Rheine begleitet.
2.) Laut Darstellung der Verwaltung zeigte sich Frau Dröge von den Ausstellungsplanungen der Stadt Rheine über die die Leiterin der städtischen Museen, Dr. Mechthild Beilmann-Schöner berichtete, für das Jahr 2013 begeistert.
3.) Ein kurzer Abstecher in den Falkenhof entführte die Radfahrer (Frau Dröge, Herr Kubendorff) in das 17. Jahrhundert.
4.) Aus dieser Epoche stammen die zahlreichen Funde aus Glas und Ton, die bei der Erweiterung des Falkenhofes im Jahr 2003 gefunden wurden.
5.) Zurück in diese Zeit will der Falkenhof seine Besuche mit der Ausstellung "Das Erbe der Morrien" führen, die sämtliche Funde zeigt und durch Begleitprogramme für Kinder und Erwachsene erlebbar machen wird.
6.) In diesem Zusammenhang möchte ich auf die einmalige Chance der Ausgrabungen im Bereich Im Coesfeld hinweisen. Auch hier könnten sich durch Funde

neue Erkenntnisse und vieles mehr aufzeigen. Bedauerlicher- weise soll dem unerforschten Bodendenkmal nicht ausreichend Zeit für diese Arbeiten gewidmet werden, so dass die ansonsten betonte kulturelle Besonderheit hier keine Fortsetzung finden kann.
7.) Ich rege daher an, zunächst den gesamten Bereich umfassend und eingehend zu erforschen, die Erkenntnisse wie im Zusammenhang mit dem Falkenhof aufzuarbeiten und den Bürgerinnen und Bürger zugänglich zu machen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die allgemeinen Ausführungen, die in keinem Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen – werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 6) – 7) Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Hinweis auf die Ausgrabungen um eine Wiederholung handelt; vgl. Abwägung zu II Punkt 1.29 zu 2) – 7)

1.56 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.08.2012 21:14 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass die Stadt Rheine einem auserwählten Teil von Bürgerinnen und Bürgern (Kreistagsabgeordnete aus Rheine und Vertreter des Kreises Steinfurt) während der Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt im Gebiet der projektierten Ems-Galerie Informationen und Erläuterungen gegen hat.
2.) Der Bürgerschaft wurde hingegen nur die Möglichkeit zur Beteiligung im Rahmen von Stellungnahmen während der Öffnungszeiten im Rathaus, Zimmer 413 c oder über das Internet eingeräumt.
3.) Eine weitergehende Erörterung und Diskussion wurde aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses zur Bürgerbeteiligung vom 12. Juli 2012 zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht eingeräumt.
4.) Insofern zeige ich hiermit eine Ungleichbehandlung im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Offenlage an.
5.) Hierbei handelt es sich um einen gravierenden Verstoß gegen die Form- und Verfahrensgrundsätze im Rahmen der Bauleitplanung, die zur Rechtswidrigkeit der avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1o h Westliche Innenstadt führen.
6.) Im Folgenden wird die Medienberichterstattung der Stadt Rheine angeführt.
LINK:
http://www.rheine.de/magazin/artikel.php?artikel=6213&type=&menuid=674&topmenu=669
Perfektes Wetter zum Radfahren herrschte aktuell beim Besuch von Landrat Thomas Kubendorff in Rheine. Traditionell reserviert der Chef der Kreisverwaltung die letzte Sommerferienwoche, um mit dem Fahrrad die Städte und Gemeinden des Kreises zu besuchen und sich über aktuelle Entwicklungen und Projekte zu informieren. Gemeinsam mit den Fraktionsvorsitzenden des Rates und den Rheinenser Kreistagsabgeordneten begrüßte Bürgermeisterin Dr. Angelika

Kordfelder die Delegation aus Steinfurt.

Die Rundtour durch Rheine startete im Gewerbegebiet Rheine R. Dort laufen die Erschließungsmaßnahmen derzeit auf Hochtouren, wie Projektmanager André Löckener erläuterte. Der Kreis Steinfurt erwies sich dabei in der Verwirklichung der RadBahn Münsterland, dem neuen Bahntrassenradweg, als guter Kooperationspartner. Voraussichtlich im September soll das neue Teilstück vom Staelskottenweg bis nach Hauenhorst freigegeben werden.
Angetan war der Landrat auch von der Entwicklung des Gebietes rund um den Bahnhof in Rheine. Dort schließt das sog. Innovationsquartier an Rheine R an. Kai Kröger, der bei der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt für die Gewerbeflächenentwicklung zuständig ist, erläuterte die bereits im Bau befindlichen Projekte, das Franz-Tacke-Haus und das Einstein-Haus. Ein Blick in die geteilte ehemalige Triebwagenhalle rundete den Besuchs des Quartiers "hinter der Bahn" ab.
Auf Einladung von Johannes Plagemann, Leiter der Feuer- und Rettungswache, machte die Delegation einen Abstecher zur Wache an der Frankenburgstraße. Plagemann verwies auf die enge Zusammenarbeit mit dem Kreis im Rettungswesen. Mit Blick auf den geplanten Neubau der Feuerwache rechts der Ems wünschte sich der Feuerwehrchef einen weiteren positiven Verlauf der Gespräche mit dem Kreis zur möglichen Anschaffung eines dritten Rettungswagens. Kreisdirektor und Ordnungsdezernent Dr. Martin Sommer wollte die Hoffnungen zwar nicht dämpfen, verwies jedoch auf die notwendige Beteiligung der Krankenkassen an der Anschaffung.
Eigens zum Thema Kultur wurde Kubendorff von Kreiskulturmanagerin Kristina Dröge begleitet. Sie zeigte sich begeistert von den Ausstellungsplanungen der Leiterin der städtischen Museen, Dr. Mechthild Beilmann-Schöner, für das Jahr 2013. Denn der kurze Abstecher in den Falkenhof entführte die Radfahrer in das 17. Jahrhundert. Aus dieser Epoche stammen die zahlreichen Funde aus Glas und Ton, die bei der Erweiterung des Falkenhofes im Jahr 2003 gefunden wurden. Zurück in diese Zeit will der Falkenhof seine Besuche mit der Ausstellung "Das Erbe der Morrien" führen, die sämtliche Funde zeigt und durch Begleitprogramme für Kinder und Erwachsene erlebbar machen wird.
Ihren Abschluss fand die Radtour in der Innenstadt, wo Jens Hofschröer, EWG für Rheine, die Planungen für die Ems-Galerie erläuterte. Der Landrat zeigte sich begeistert von dem Projekt, das neben dem Shopping-Erlebnis auch Gastronomie, Bereiche zum Verweilen und Wohnungen zu bieten hat.
Auch wenn die Kreisvertreter den ein oder anderen Wunsch aus Rheine im Gepäck hatten, fiel das Resümee von Verwaltung und Politik zur Sommertour einhellig positiv aus.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Es wird festgestellt, dass der Landrat auf seiner alljährlichen Sommerradtour in Rheine Station gemacht hat. Bei dieser Gelegenheit ist ihm und seinen Begleitern das Projekt der Ems-Galerie in groben Zügen vor Ort vorgestellt worden. Es handelte sich dabei nicht um eine Sonderinformation im Rahmen der zufällig parallellaufenden Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, sondern um eine allgemeine Information zum Projekt.

Bezüglich der Verfahrensweise zur Offenlage wird festgestellt, dass sich die Aussagen des Einwänders auf die Veröffentlichung in der örtlichen Presse beziehen. Diese Pressemitteilung enthält alle notwendigen Inhalte und Vorgaben bezüglich der Beteiligungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Offenlage bestand – neben der Abgabe von Stellungnahmen – die Möglichkeit, sich über die Inhalte der Plandarstellung, der Begründung, der Gutachten und auch der vorliegenden Architekturzeichnungen zu informieren und ggf. auch zu erörtern. Aus der allgemeinen Vorstellung des Projektes der Ems-Galerie für Herrn Kubendorff zeitlich parallel zur Offenlage kann keine Ungleichbehandlung von Bürgern/Betroffenen abgeleitet werden. Der unterstellte Verstoß gegen Form- und Verfahrensgrundsätze liegt damit nicht vor.

Zu 6) Die zitierte Pressemitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

1.57 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 17.08.2012 15:45 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, sich die Grundlagen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h seit der Beschlusslage und Offenlage massiv hinsichtlich des Änderungsbereiches und der textlichen Festsetzungen geändert hat.
2.) Ich stelle fest, dass die letzte Änderung einem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12. Juli 2012 geschuldet ist.
3.) Ich stelle fest, dass bereits vor dem Beschluss vom 12. Juli 2012 und der daraus resultierenden amtlichen Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 Einziehungsverfahren eingeleitet worden sind.
4.) Ich stelle fest, dass eine Änderung der Planungsgrundlagen zu einer Neuauflage der Einziehungsverfahren führen muss, weil nunmehr seit dem 14. Juli 2012 die Frist von drei Monaten nicht mehr gegeben ist.
5.) Ich stelle fest, dass somit die Einziehungsverfahren rechtswidrig sind und damit die Festsetzungen im Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen.
6.) Ich stelle fest, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 h, der Zugang zu Grundstücken Dritter eingeschränkt wird und motorisierter Individualverkehr im Änderungsbereich nicht mehr zulässig sein soll.
7.) Ich stelle fest, dass somit rechtsgültig ausgewiesene Parkplätze im Änderungsbereich nicht mehr zu jeder Zeit angefahren werden können und damit eine unzulässige Einschränkung sich durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h die Folge ist.
Insofern ist die avisierte Änderung nicht zulässig und rechtswidrig.
8.) Ich stelle fest, dass die Parkplätze nur über die Emsstraße angefahren werden können.
9.) Ich stelle eine Gefährdung der alle Nutzer der Emsstraße durch den Zufahrtverkehr zur ausgewiesenen Fläche im Katthagen fest.
10.) Ich stelle fest, dass PKW Verkehr auf der Emsstraße untersagt ist und somit keine Zufahrtsmöglichkeit zu den Parkplätzen im Änderungsbereich mehr geben wird.
11.) Ich stelle fest, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch

aus diesen Gründen rechtswidrig ist.
12.) Ich stelle fest, die im Rahmen der Bebauung entlang der Straße Im Katthagen die erforderlichen Abstandsflächen nicht mehr eingehalten werden und damit auch diesen die avisierte Änderung nicht zulässig ist.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass zwischen dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und dem Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowohl die Planabgrenzung als auch die Planinhalte einschließlich textlicher Festsetzungen geändert worden sind. Diese Änderungen, die keinesfalls als massiv bezeichnet werden können, sind rechtlich zulässig, da in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lediglich über die Grundzüge der Planung informiert werden muss. Diese Grundzüge können vor der Offenlage des Planentwurfes durchaus noch verändert werden, ohne dass der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden müsste. Dies ergibt sich auch eindeutig aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Zu 3) – 5) Es wird festgestellt, dass die Aussagen zum Einziehungsverfahren von Straßen im Änderungsbereich nicht Gegenstand der Änderungsverfahrens sind, die betreffenden Aussagen sind somit nicht abwägungsrelevant. Aus rechtlicher Sicht ist jedoch darauf zu verweisen, dass die entsprechenden Einziehungsverfahren erst Rechtskraft erlangen können, wenn das Bauleitplanverfahren durch Satzungsbeschluss abgeschlossen worden ist. Für den Start der Einziehungsverfahren ist es ausreichend, dass das Interesse an der Einziehung der Straßen durch eine Planung bekundet wird. Im vorliegenden Fall wurde durch den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Ratsgremien bekundet, dass das Interesse besteht, die betreffenden Straßen zum Zwecke der Bebauung zu überplanen. Diese Beschlusslage ist ausreichend, um den Start der Einziehungsverfahren rechtlich zu legitimieren. Es wird festgestellt, dass weder das Einziehungsverfahren noch das Bauleitplanverfahren rechtswidrig ist oder abläuft.

Zu 6) – 11) Bezüglich der angesprochenen Zufahrtsmöglichkeit zu privaten Grundstücken wird auf Punkt 6. 5 der Begründung „Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung“ verwiesen. Hier wird eingehend auf alle „Feststellungen“ eingegangen, mit dem Ergebnis, dass die dargestellte Zufahrtsmöglichkeit zu jeder Zeit möglich sein wird und keine Verkehrsgefährdung z.B. auf der Emsstraße entstehen wird, die Änderungsinhalte führen deshalb nicht zu einer Rechtswidrigkeit.

Zu 12) Bezüglich der Forderung nach einer größeren Abstandsfläche im Bereich der Straße „Im Coesfeld“ wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 6.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ wird eingehend auf die planungsrechtliche Situation im Eckbereich Emsstraße/Im Coesfeld eingegangen. Aus den Inhalten der Begründung wird ersichtlich, dass es sich um eine zulässige Planung handelt.

1.58 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 15:56 Uhr

Inhalt:

1.) Aus der vorliegenden städtebaulichen Verträglichkeitsstudie als auch aus der Einzelhandelsuntersuchung des Büro GMA unter Einbezug des aktuellen Einzelhandels-- und Zentrenkonzeptes nebst Zwischenbericht lassen sich folgende Folgerung und Empfehlungen für die Innenstadt von Rheine ableiten:
2.) Eine Stärkung des Hauptgeschäftszentrums ist durch eine quantitative und qualitative Weiterentwicklung sinnvoll und notwendig.
3.) Die Ansiedlung eines klassischen Einkaufszentrums als monolithischer Block mit 14.000 qm Verkaufsfläche ist u. a. auch deshalb nicht zu empfehlen:
- Eine große bauliche Lösung ist nicht einzufügen. Auch deshalb, weil wesentliche Bereiche der Münsterstraße und der Emsstraße nicht einbezogen sind und in ihrem Urzustand verbleiben.
- Es werden massive räumlich-funktionale Verwerfungen entstehen.
- Bei begrenzten Potenzialen sind erhebliche negative Auswirkungen auf bestehende Strukturen des Hauptgeschäftszentrums zu erwarten.
4.) Neue Entwicklungen müssen sich hinsichtlich Größe, Struktur und Lage in die bestehende Struktur einfügen. Das Ziel einer funktionalen Ergänzung der bestehenden Betriebsstrukturen durch mehrere angepasste Bausteine wird verfehlt.
5.) Es gibt keine Verknüpfung mit weiteren städtebaulichen Aufwertungen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) und 2.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und stimmen mit den Zielsetzungen der Stadt Rheine überein.

Zu 3.) Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Über architektonische Gestaltung kann man bekanntlich sehr streiten, allerdings sehen die Planungen des Investors keinen monolithischen Block vor. Anders als der Einwänder behauptet, werden wesentliche Bereich der Münsterstraße in die Bebauung mit einbezogen. Zu den wiederholt angeführten Befürchtungen massiver Verwerfungen und erheblich negativer Auswirkungen auf bestehende Strukturen im Hauptgeschäftszentrum wird auf die Abwägungen unter II Punkt1.1 und 1.2 vom verwiesen.

-

Zu 4.) – 5.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und stellen Privatmeinungen des Einwänders dar, die nicht abwägungsrelevant sind. Falsch ist die Behauptung, dass es keine Verknüpfung der "EMS-GALERIE" Rheine zu den innerstädtischen Strukturen mit weiteren städtebaulichen Aufwertungen geben wird. Hierzu wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.2 und andere verwiesen.

1.59 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:11 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass Grundlage der amtlichen Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses ist.
2.) Ich stelle fest, dass aus diesem Beschluss nicht nachzuvollziehen, ob und

welche Verfahrensschritte mit welchen Einwendungen und Abwägungen weiterhin konkret Verfahrensgegenstand ist.
3.) Soweit die Dinge seit dem Beschluss zur erstmaligen Bürgerbeteiligung nachzu- vollziehen sind, ebenso die weitergehenden Beschlüsse und Abwägungen, muss festgestellt werden, dass diese Beschlüsse und Abwägungen sowie die städtebauliche Verträglichkeitsstudie von Junker / Kruse nicht im Einklang mit dem Einzelhandelsgutachten steht.
4.) Folglich muss zunächst Klarheit darüber geschaffen werden, weil Abwägungsergebnisse sich erledigt haben und welche Abwägungen weiterhin Gegenstand des Verfahrens sind.
5.) Nur und erst nach Klärung dieser Thematik, welche Abwägung haben noch Bestand und welche Abwägungen haben sich erledigt, kann ein Bürger Überblick über den Verfahrensstand erhalten und sich im Rahmen der Offenlage mit den Abwägungen auseinandersetzen.
6.) Eine Auseinadersetzung mit den Abwägungsbeschlüssen und Stellungnahme hierzu ist nicht möglich, weil nicht klar gegliedert ist, was Sachstand.
7.) Insofern hat die Verwaltung und die Politik eine ungeklärte Verfahrenslage in die Offenlage zur Änderung des Bebauungsplanes gegeben. Sinnvollerweise hätte man das bisherige Verfahren beendet und ein komplett neues Verfahren in Gang gesetzt.
8.) Insofern hätte sich die Frage des Parallelverfahrens geklärt. Das Verfahren zur Änderung des 13. Bebauungsplanes Nr. 10 h ist als Parallelverfahren gestartet worden.
9.) Zwischenzeitlich sind die Abweichungen nachvollziehbar, ein Parallelverfahren ist nicht mehr gegeben.
10.) Dieser Wechsel ist im laufenden Verfahren aber nicht zulässig. Folglich handelt es sich noch immer um ein Parallelverfahren."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 10) Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse bzw. das Verfahren zur Durchführung der Offenlage entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt ist. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, dass vor Durchführung der Offenlage die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen werden müssen. Über alle während des Änderungsverfahrens eingegangen Stellungnahmen wird erst vom Rat im Rahmen der Beratungen vor dem Satzungsbeschluss abschließend befunden. Im Rahmen der Offenlage besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich zu den Inhalten des offenliegenden Planentwurfes zu äußern. Ob vorangegangene Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB förmlich im Stadtentwicklungsausschuss behandelt worden sind, ist unerheblich. Der Forderung nach einem Stopp des Verfahrens oder einem Neustart ist damit nicht gerechtfertigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 8) – 10) Es wird festgestellt, dass sich das Parallelverfahren auf das Verhältnis der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h bezieht. Beide Verfahren sind zeitgleich, also parallel, mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gestartet worden. Zwischenzeitlich ist das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan vom Verfahren zum Flächennutzungsplan aber abgekoppelt worden; das Flächennutzungsplanverfahren ist zwischenzeitlich bereits beendet worden. Diese zeitliche Trennung ist rechtlich zulässig. Sie führt nicht zu einer Unzulässigkeit

der einzelnen Verfahrensschritte in den beiden Bauleitplanverfahren. Die parallele Einleitung der Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanänderung verpflichtet nicht dazu, beide Bauleitplanverfahren auch zeitgleich abzuschließen.

1.60 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:21 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass der Anteil der inhabergeführten Läden an allen Läden in Rheine unterhalb von 35 % liegt.
2.) Ich stelle fest, dass sich dieser Anteil durch die Ansiedlung der projektierten Ems-Galerie noch weiter verringern wird.
3.) Die Verringerung wird zu einer Schwächung der Rheine Innenstadt führen.
4.) Die Filialisten werden das Sagen in Rheine übernehmen. Die Steuerungsmöglichkeit der Stadt Rheine auf die Struktur des Einzelhandels in Rheine wird noch weiter abnehmen und geschwächt werden.
5.) In den Städten des Kreises Steinfurt, Kreises Warendorf, Kreises Coesfeld und des Kreises Borken ist der Anteil von inhabergeführten Läden prozentual der Geschäfte höher als in Rheine. Hierdurch wird auch eine Stärke anderer Kommune gegen über der Stadt Rheine deutlich.
6.) Auch in Münster ist der prozentuale höher als in Rheine.
7.) Gleiches gilt für die Betrachtung des Landes NRW und die gesamte Bundesrepublik."

Abwägungsempfehlung:

Ob die angegebenen Anteile der inhabergeführten Läden in Rheine und in den angeführten Kreisen des Münsterlandes sowie in Münster zutreffen, lässt sich wegen fehlender Quellenangabe nicht überprüfen. Sicherlich sind inhabergeführte Läden für die Attraktivität einer Innenstadt wichtig. Deren Rückgang ist auf eine Vielzahl von verschiedenen Ursachen zurück zu führen, insbesondere auf die zunehmende Marktmacht der großen Filialunternehmungen und auf die Schwierigkeit in der Inhaberfamilie Nachfolger zu finden. Ein direkter Zusammenhang zwischen der Betriebsform eines Einkaufszentrums und dem Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte dürfte kaum nachweisbar sein. Daher kann die nicht näher begründete allgemeine Befürchtung, dass die Ems-Galerie zur Schließung inhabergeführter Fachgeschäfte führen werde, nicht für eine Ablehnung das Projektes der Ems-Galerie herangezogen werden.

1.61 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:42 Uhr
Inhalt:

1.) Die Bürgerversammlung hat am Montag, den 04. Juli 2011 aufgezeigt, dass der Investor und Projektentwickler Hermann Klaas noch nicht alle erforderlichen Grundstücke gesichert hat. Eine Offenlage durfte nur erfolgen, wenn der Investor und Projektentwickler Hermann Klaas den Nachweis der Grundstückssicherung

erbracht hat. Diesen Nachweis ist Herr Klaas vor Beginn der Offenlage am 14. Juli 2012 schuldig geblieben. Zu diesem Zeitpunkt war er nicht Eigentümer der Commerzbank.
2.) Ein von der Luftwaffe der Bundeswehr veröffentlichter Bericht über den „Fähigkeitstransfer Hubschrauber" weg vom Heer nahm unsere Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder am Freitag, den 01. Juli 2011 zum Anlass, die Ministerpräsidentin des Landes Nordrhein-Westfalen zu bitten, Ihre Einflussmöglichkeiten für den Erhalt des Standortes Rheine in diesen entscheidenden Wochen einzusetzen. Die Bürgerversammlung hat am Montag, den 04. Juli 2011 aufgezeigt, dass die aktuelle städtebauliche Verträglichkeitsstudie diese einschneidenden Veränderungen nicht berücksichtigt hat, obwohl die Rechtslage diese Betrachtung einfordert. Zum Zeitpunkt der Offenlage ist nunmehr klar, dass es absehbar eine Schließung der Kaserne geben wird und diese massive Auswirkungen auf die Kaufkraft der Stadt Rheine und das projektierte Einzugsgebiet einerseits von Junker / Kruse andererseits des Büro GMA haben wird. Insofern sind die Parameter der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie nicht mehr gegeben.
3.) Die Rechtslage fordert die Betrachtung der Auswirkungen im worst-case-szenario ein.
4.) In der Stadt Rheine vorhandene Unterlagen, die nicht Eingang in die Bemessung der Kaufkraft gefunden haben, zeigen Auswirkungen auf. Auf dieser Basis könnten die konkreten Auswirkungen ermittelt werden. Die Ermittlung ist aber nicht erfolgt. Insofern hat diese Ermittlung noch zu erfolgen.
5.) Im worst-case-szenario werden bis und durch die Schließung der Kaserne Bentlage mindestens 40 % der zivilen Beschäftigten und 80 % der betroffenen Soldaten abwandern.
6.) Zwischen Standortschließung Kaserne Bentlage und Kaufkraftentwicklung für Rheine und die Region gibt es einen nachgewiesenen Zusammenhang, der nicht in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie von Junker / Kruse und dem Einzelhandelsgut- achten des Büro GMA eingeflossen ist.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass es rechtlich keinen Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit von Grundstücken und der Bauleitplanung gibt. Bauleitplanverfahren können hinsichtlich privater Nutzungen ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse durchgeführt werden. Nach Satzungsbeschluss geben sie den Willen des Rates zur weiteren Entwicklung von Flächen wieder, der für alle Grundstückseigentümer verbindlich ist. Die Offenlage eines Planentwurfes setzt keineswegs voraus, dass der Investor für das anstehende Planvorhaben den Nachweis der Grundstückssicherung erbringen muss. Dies gilt nur für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung eines üblichen Bebauungsplanes.

Zu 2) – 6) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach in seinen Stellungnahmen auf die Problematik der Schließung der Kasernen und mögliche Auswirkungen auf die Kaufkraft hingewiesen hat. Es wird deshalb auf die einschlägigen Abwägungen unter II Punkt1.6 zu 24) – 25) und 30) – 35) und II Punkt 1.17 zu 2) – 3) verwiesen.

1.62 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 17.08.2012 16:50 Uhr

Inhalt:

1.) Im Rahmen des Verfahrens dürfen keine personenbezogenen Daten aus verschiedenen Gründen kenntlich gemacht.
2.) Diese Rechtsvorschriften sind jedoch im Rahmen des Verfahrens vielfach durch die Stadt Rheine missachtet worden.
3.) Dennoch wurde das Verfahren fortgeführt und nicht beendet und neu gestartet.
4.) Eine Heilung dieses Form- und Verfahrensfehler ist somit nicht erfolgt.
5.) Das Verfahren ist somit auch aufgrund dieses Form- und Verfahrensfehlers rechtswidrig.
6.) Beispielhaft wird angeführt:
1.3 Anwälte Strotmann & Schulte, für Eigentümerin XXX und Bewohner XXX, Hohe Lucht X, 48431 Rheine;
Stellungnahme vom 20. Juli 2011
Inhalt:
„Wir vertreten die rechtlichen Interessen der Frau XXX, Hohe Lucht X, 48431 Rheine sowie des Herrn XXX, Hohe Lucht X, 48431 Rheine.
Auf uns ausgestellte Originalvollmachten sind vorab per Telefax als Kopie beigefügt und folgen auf dem Postwege im Original.
Namens und in Vollmacht unserer Mandanten machen wir die nachfolgenden Einwendungen gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Westliche Innenstadt" im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit geltend im Hinblick auf die Verwirklichung der „Ems-Galerie".
1.
Frau XXX ist Eigentümerin und Bewohnerin des Grundstücks Hohe Lucht X. Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Gebäude bebaut, welches vor 5 Jahren aufwendig restauriert worden ist. Herr XXX ist Bewohner desselben Gebäudes.
Zwischen unseren Mandanten und Dritten gibt es keine Vereinbarung zur Veräußerung des Grundstücks oder über die Vereinbarung einer Option zur Veräußerung des Grundstücks.
7.) Weiterhin wird der folgende Form- und Verfahrensmangel angeführt:

Ems Galerie Beteiligung der Öffentlichkeit

A) 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie"

B) 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine
hier: Änderungsbeschluss sowie Beschluss und Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 beschlossen, die o.g. Bauleitpläne zu ändern und gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine ortsüblich bekannt gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.
Ziel dieser Bauleitplanverfahren ist die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit findet vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 21. Juli 2011 montags bis donnerstags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 16.00 Uhr und freitags in der Zeit von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr im Rathaus der Stadt Rheine, Klosterstraße 14, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer 413 c statt.

Während dieser Zeit wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

In Ergänzung hierzu findet am Montag, 4. Juli 2011, ab 18.00 Uhr im Studiosaal der Stadthalle Rheine, Humboldtplatz 8, 48431 Rheine eine Informationsveranstaltung statt.

Rheine, 22.06.2011

Die Bürgermeisterin
Dr. Angelika Kordfelder

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,

der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine Kennwort Ems-Galerie sowie die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort Westliche Innenstadt der Stadt Rheine beschlossen und gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Diese Beschlüsse wurden gemäß § 16 der Hauptsatzung der Stadt Rheine am 24. Juni 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Demnach findet die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 30. Juni bis einschließlich 21. Juli 2011 statt. Während dieses Zeitraumes wird über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Es wird ferner Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Nach § 3 Abs. 1 Bau GB ist die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraus-sichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Nach § 3 Abs. 2 Bau GB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung

und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und, bei Aufstellung eines Bebauungsplans, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die nach § 4 Abs. 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtig werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Abs. 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligungsverfahren in Bezug auf personenbezogene Daten einschlägige Vorschriften nicht verletzt worden sind. Form- oder Verfahrensfehler vor, die einen Neustart erfordern könnten sind nicht ersichtlich.

Zu 6) Bei dem zitierten Beispiel handelt es sich um eine Eingabe im Rahmen des Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“. Die angebliche Veröffentlichung von personenbezogenen Daten ist folgenderweise zustande gekommen:

Seit dem Jahre 2006 wird bei der Stadtverwaltung Rheine das Sitzungsmanagementsystem „Session“ verwendet. Die Sitzungsunterlagen (Einladungen, Beschlussvorlagen, Niederschriften etc.) werden hierüber den Ratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeitern elektronisch zur Verfügung gestellt. Die für öffentliche Sitzungen vorgesehenen Unterlagen stehen auch der Öffentlichkeit über die Homepage der Stadt Rheine im Bürgerinformationssystem als PDF-Dateien zur Verfügung. Dabei wird aus Gründen des Datenschutzes strengstens darauf geachtet, dass personenbezogene und geschützte Daten unkenntlich gemacht werden. Dieses wurde bis im September 2011 durch elektronisch durchgeführte Schwärzungen mit dem „Hervorhebe-Tool" in Microsoft Word sichergestellt.

Mit einer E-Mail vom Sept. 2011 wies der Einwänder darauf hin, dass die Vorlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einen "gravierenden Verfahrensmangel" enthält. Diesen Vorwurf machte er geltend, indem er einen Teil dieser Vorlage, die er zuvor aus dem Bürgerinformationssystem elektronisch herauskopiert hatte. Durch diese elektronische Weiterverarbeitung des Inhaltes der ur-

sprünglichen PDF-Datei wurden die hierin geschwärzten Passagen in dem neuerstellten Dokument wieder lesbar.

Nachdem dieses "Datenschutzproblem" in der Verwaltung aufgrund der E-Mail von Einwänder bekannt wurde, sind von dem für das Sitzungsmanagementsystem zuständigen Mitarbeiter alle in den seit 2006 gespeicherten Rats- und Ausschussvorlagen geschwärzten personenbezogenen Daten durch xxx ersetzt worden, um so dem Datenschutz unabänderbar gerecht zu werden.

Bezüglich der datenschutzrechtlichen Beurteilung dieser Angelegenheit hat der Einwänder auch die Bezirksregierung angesprochen mit dem Hinweis, dass die Stadt Rheine beim Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes den Datenschutz verletzt habe. Sowohl der Datenschutzbeauftragte der Stadt Rheine als auch der Beauftrage der Bezirksregierung sind zu dem Ergebnis gekommen, dass aus Datenschutzsicht aufgrund der nachträglich vorgenommenen „Änderungen“ in den Vorlagen kein Verfahrensmangel vorliegt. Dieses ist dem Einwänder auch schriftlich mitgeteilt worden. Es ist deshalb unverständlich, das dieser bereits im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung eindeutig geklärte Punkt erneut in dieser Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwendet wird.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass sich aus dem Zitieren der Texte aus den Veröffentlichungen in der örtlichen Presse über die durchzuführenden Bauleitplanverfahren/Verfahrensschritte und aus den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen kein Verfahrensfehler ableiten lässt.

1.63 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 22:12 Uhr

Inhalt:

1.) Ich weise darauf hin, dass die Unterlassung einer notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanungsverfahren erheblich ist. Beschluss des BVerwG vom 14.06.2012
2.) Ich stelle fest, dass die die notwendige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt unterblieben ist.
3.) Die fehlende notwendige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanung ist erheblich.
4.) Folglich ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sowohl eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit –als auch eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Offenlage – ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. In beiden Verfahrensschritten hat sich der Einwänder mehrfach mit Stellungnahmen eingebracht.

1.64 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 18.08.2012 15:23 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass während der Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt sich ein Beirat der Stadt Rheine mit dem Thema in öffentlicher Sitzung befasst.
2.) Dieses entnehme ich auf folgender amtlicher Bekanntmachung:
Hier finden Sie den aktuellen Sitzungskalender der Stadt Rheine für die Zeit vom 20. bis 24. August 2012 / 34. Kalenderwoche 20.08.2012 Seniorenbeirat / 9:30 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses
Einheitliche Preiszone in Rheine-Süd; Bericht der Altersgruppe "Umsetzung Sozialplan Alter"; Bericht über die Informationsveranstaltung "Selbstbestimmter Bürgertreff"; Bericht Sachstand Ems-Galerie, Innenstadt, Rahmenplanung; u. a.
Die Einladungen mit Tagesordnungen sind an der Information im Rathaus, Klosterstraße 14, 48431 Rheine und in der Außenstelle Mesum, Nielandstraße 7-9, 48432 Rheine sowie im Internet unter www.rheine.de einsehbar.
16. August 2012
Dr. Angelika Kordfelder
Bürgermeisterin
3.) Ich stelle fest, dass damit einem auserwählten Kreis von Bürgerinnen und Bürger durch die Bürgermeister der Stadt Rheine eine Diskussion und Erörterung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Ems-Galerie in öffentlicher Sitzung ermöglicht wird.
4.) Ich stelle weiterhin fest, dass der Bürgerschaft keine gleichartige Möglichkeit zur Erörterung und Diskussion zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt durch die Stadt Rheine ermöglicht wird.
5.) Ich stelle fest, dass sich der Stadtentwicklungsausschuss gegen eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Ems-Galerie ausgesprochen hat.
6.) Ich stelle somit eine Ungleichbehandlung der Stadt Rheine im Rahmen der Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt fest.
7.) Im Gegensatz zu der Bürgerschaft, die nur während der Geschäftszeiten der Stadt Rheine oder per Internet Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur projektierten Ems-Galerie artikulieren können, haben ausgewählte Bürgerinnen und Bürger eine Diskussions- und Eröterungsmöglichkeit außerhalb der in der amtlichen Bekanntmachung zum Ausdruck gebrachten Räumlichkeit und per Internet die Möglichkeit zur Beteiligung.
8.) Ich stelle somit eine Ungleichbehandlung im Rahmen der Bürgerbeteiligung fest.
9.) Ich stelle weiterhin fest, dass insofern ein gravierender Verfahrensfehler entstanden ist.
10.) Auch dieser Verfahrensfehler begründet die Rechtswidrigkeit der avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt
11.) Ich stelle fest, dass die Stadt Rheine mittels eines Online-Beteiligungsformular der Bürgerschaft im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit einräumt Anregungen zum Planverfahren an die Stadt Rheine herantragen zu können und begrüße ausdrücklich diese Beteiligungsmöglichkeit über das Internet. Kann doch dann unabhängig von den Öffnungszeiten der Verwaltung Anregungen zum Planverfahren an die Stadt Rheine herantragen.

12.) Ich stelle aber fest, dass nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Bau Gesetzbuch darauf hinzuweisen ist, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können.
13.) Ich stelle fest, dass die Stadt Rheine mit dieser Beteiligungsform den Bürgerinnen und Bürgern nicht aufzeigt, dass neben Anregungen auch Stellungnahmen zur Bauleitplanung vorgetragen werden können.
14.) Der Begriff Stellungnahme wird wie folgt definiert: Stellungnahme ist die Meinung, die jemand zu einem Thema hat
und (meist öffentlich) sagt.
Meinung: Meinungen sind Äußerungen im Rahmen einer geistigen Auseinandersetzung, die Elemente der Stellungnahme und des Dafürhaltens enthalten.
15.) Eine Anregung bedeutet hingegen:
Anregung die
1. eine Anregung (zu etwas) ein Vorschlag, mit dem jemand zu etwas angeregt werden soll: die Anregung zu einer Reise geben, erhalten
2. eine Anregung (für etwas) ein meist nützlicher Hinweis od. Vorschlag, den man von jemandem bekommt od. jemandem gibt ≈ Tipp, Denkanstoß: Ich habe hier wichtige Anregungen für meine weitere Arbeit gefunden
3. zur Anregung + Gen; mit einer belebenden, aktivierenden Wirkung auf etwas: eine Tablette zur Anregung des Kreislaufs, des Appetits
16.) Folglich besteht zwischen einer Anregung einerseits und einer Stellungnahme wie es § 3 des Baugesetzbuches vorsieht, ein massiver und wesentlicher Unterschied.
17.) Wenn Bürgerinnen und Bürger sich vor dem Hintergrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen sich mit diesen auseinandergesetzt haben, aber keine Anregung haben, sondern eine Stellungnahme in dem Sinne beispielsweise, dass man das Änderungsverfahren ablehnt, so muss man aufzeigen, dass Bürgerinnen und Bürger durch diese Mitteilung der Stadt Rheine den Eindruck haben könnten, dass die Erteilung einer Stellungnahme - auch ablehnend - im Rahmen dieses Verfahrens rechtlich gar nicht zulässig ist. Insofern hätte die Stadt Rheine in diesem Zusammen- hang nicht den Begriff Anregungen verwenden dürfen, sondern den im § 3 Baugesetzbuch angeführt Begriff der Stellungnahme.
18.) Folglich ist auch hierin ein weiterer gravierender Form- und Verfahrensfehler begründet und die vorgenommene Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch aus diesen Gründen rechtswidrig.
19.) Ich stelle weiterhin fest, dass dieser Form- und Verfahrensfehler auch im Rahmen der Beteiligung vom 30.06.2011 bis
zum 21.07.2011 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgt ist. Insofern gilt für diese erfolgte Beteiligung ebenso der eingangs aufgezeigte. Insofern ist auch diese vorgenommene und als Verfahrensschritt bezeichnete frühzeitige Beteiligung rechtswidrig, denn in dieser Beteiligungszeit wurde den Bürger- innen und Bürgern ebenso durch die Stadt Rheine aufgezeigt, dass die Möglichkeit besteht, Anregungen zum Planverfahren an die Stadt Rheine heranzutragen.
20.) Folglich hat bislang zu keinem Zeit- punkt eine nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführende frühzeitige Beteiligung form- und verfahrensgerecht stattgefunden. Insofern ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch aus diesen Gründen rechtswidrig.
21.) Aber man sollte in diesem Zusammenhang aufzeigen, dass wesentliche Inhalte der Planung der in der eingangs genannten frühzeitigen Beteiligung vom 30. Juni 2011 bis zum 21. Juli 2011 gegenüber der nunmehr erfolgten Offenlage

sich geändert haben und auch aus diesem Grund eine frühzeitige Beteiligung erforderlich und das Verfahren rechtswidrig ist.
22.) Bezogen auf die Stellungnahme in den Ziffern 1 bis 21 rege mit der Ziffer 22 nunmehr an, dass Verfahren allein schon aus diesen Gründen unverzüglich zu beenden und bei Bedarf neu zu starten, damit nicht am Ende ein rechtswidriger Satzungsbeschluss im Raum steht, der im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zu verwerfen ist. Die Zeit des Verfahrens könnte man sich sparen, wenn man das Verfahren komplett neu beginnt.
23.) Es wäre ebenso klug und zielführend dann zu überlegen, zunächst die vorhandenen Stellungnahmen und Anregungen in ein neues Verfahren einzuarbeiten, damit die Anregungen und Stellungnahmen in einem neuen Verfahren obsolet wären.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Es wird festgestellt, dass – wie der Einwänder selbst feststellt – im Seniorenbeirat ein Sachstandsbericht zur „Ems-Galerie“ gegeben worden ist. Dieser Bericht stand in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der zeitlich parallel laufenden Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Vielmehr standen in der Sitzung u.a. Fragen nach der Berücksichtigung der Belange von Senioren bei der konkreten Planung der Ems-Galerie im Vordergrund. Darüber hinaus handelte es sich um eine öffentliche Sitzung, sodass auch die Möglichkeit für die Öffentlichkeit bestand, sich über den Sachstandsbericht zu informieren. Hieraus kann insgesamt keine Benachteiligung oder Bevorzugung einzelner Gruppen im Rahmen der Offenlage festgestellt werden.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit bestand – neben der Abgabe von Stellungnahmen – sich über die Inhalte der Plandarstellung, der Begründung, der Gutachten und auch der vorliegenden Architekturzeichnungen zu informieren und ggf. auch zu erörtern.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass ein Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden ist, der betreffende Beschluss ortsüblich bekannt gemacht worden ist (der Einwänder zitiert diesen Beschluss in seiner Eingabe II Punkt 1.64) und der entsprechende Verfahrensschritt auch ordnungsgemäß durchgeführt worden ist (der Einwänder hat sich mit 33 Stellungnahmen an diesem Verfahren beteiligt). Der vorgetragene Sachverhalt ist somit falsch.

Zu 6) – 10) Unter Berücksichtigung der Abwägungen zu 1) – 3) ist keine Ungleichbehandlung einzelner Gruppen gegenüber der Öffentlichkeit insgesamt festzustellen. Es liegt somit auch kein Verfahrensfehler vor.

Zu 11) – 18) Es wird festgestellt, dass auf dem angesprochenen Online-Beteiligungsformular insgesamt 4 x das Wort „Stellungnahme“ verwendet wird, der Begriff „Anregung“ jedoch nur einmal auftaucht. Auch wenn zwischen beiden Begriffen – entsprechend den ausführlichen Darlegungen des Einwänders – ein gravierender Unterschied bestehen sollte, kann aus der Wortwahl des Beteiligungsformulars nicht auf einen Form – oder Verfahrensfehler geschlossen werden.

Zu 19) – 20) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dasselbe Beteiligungsformular verwendet wird. Die getroffene Abwägung zu 11) – 18) ist deshalb auch für diese Eingabe gültig. Es besteht jedoch der Unterschied, dass im Gesetztext zur § 3 Abs. 1 BauGB weder der Begriff „Stellungnahme“ noch der Begriff „Anregung“ verwendet wird, vielmehr soll „Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung“ gegeben werden.
Auch aus der Wortwahl zur Internet-Beteiligung bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann nicht auf einen fehlenden bzw. rechtswidrig abgelaufenen Verfahrensschritt geschlossen werden. Mit der Wortwahl „Stellungnahme“ und „Anregung“ wird dem Begriff „Äußerung“ entsprochen. Naturgemäß ist im online-Beteiligungsverfahren eine „Erörterung nicht möglich, da hierzu der personelle Aufwand in keinem Verhältnis zum möglichen Ergebnis steht. Da es sich bei der Online-Beteiligung um ein zusätzliches, freiwilliges Angebot der Stadt handelt, ist diese Einschränkung akzeptabel.

Zu 21) – 22) Es wird festgestellt, dass es sich beim Hinweis auf wesentliche Änderungen der Planung zwischen den beiden Verfahrensschritten um eine Wiederholung aus der Stellungnahme II Punkt 1.57 handelt, vgl. Abwägung zu 1) – 2). Es wird festgestellt, dass bisher keine Hinweise auf ein fehlerhaftes Verfahren bestehen, die einen rechtswidrigen Satzungsbeschluss zur Folge hätte.

Zu 23) Der Verfahrensvorschlag ist unverständlich. Es besteht keine Notwendigkeit, ein neues Verfahren einzuleiten in das vorhandene Stellungnahmen einzuarbeiten wären.

1.65 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 19.08.2012 07:34 Uhr

Inhalt:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,
zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt übersende ich Ihnen folgende Anzeige und stelle die Rechtswidrigkeit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt (Ems-Galerie) aufgrund von gravierenden Form- und Verfahrensfehlern fest.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes können Bürgerinnen und Bürger sich über das sogenannte Online-Beteiligungsformular beteiligen. Nach diesem Online-Beteiligungsformular hat die Stadt Rheine den Bürgerinnen und die Bürgern die Möglichkeit aufgezeigt, Anregungen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt einbringen zu können.
>
Ich stelle fest, dass nach § 3 BauGesetzbuch Bürgerinnen und Bürger jedoch die Möglichkeit haben nicht nur Anregungen vorzutragen, sondern Stellungnahmen zu einem Änderungsverfahren.
Zwischen den Begriffen Stellungnahme und Anregung gibt es einen wesentlichen Unterschied.
>
Stellungnahme die; ist die Meinung, die jemand zu einem Thema hat und (meist öffentlich) sagt

Anregung die, ist 1. eine Anregung (zu etwas) ein Vorschlag, mit dem jemand zu etwas angeregt werden soll: die Anregung zu einer Reise geben, erhalten 2. eine Anregung (für etwas) ein meistnützlicher Hinweis od. Vorschlag, den man von jemandem bekommt od. jemandem gibt ≈ Tipp, Denkanstoß: Ich habe hier wichtige Anregungen für meine weitere Arbeit gefunden 3. zur Anregung; mit einer belebenden, aktivierenden Wirkung auf etwas: eine Tablette zur Anregung des Kreislaufs, des Appetits

Folglich wurden den Bürgerinnen und Bürgern über das Online-Beteiligungsformular der Stadt Rheine zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt eine fehlerhafte Beteiligungsmöglichkeit in der Gestalt aufgezeigt, dass Bürgerinnen und Bürger nur die Möglichkeit hatten, Anregungen (vgl. auch § 24 GO NRW) abgeben zu können.
>

Das Ihnen Frau Dr. Kordfelder der Unterschied zwischen der normierten Bürgerbeteiligung nach § 24 GO und § 3 Bau Gesetzbuch nicht bekannt ist zeigt auch eine Berichterstattung
der Münsterschen Zeitung vom 12. August 2011 unter der Überschrift Ems-Galerie:
Bürger torpediert Verwaltung mit 66 Eingaben Rheine. Beim Planverfahren für die Ems-Galerie gibt es offensichtlich einen Bürger, der besonders viele Anregungen hat. Wie die Stadt auf Nachfrage bestätigte, seien zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan jeweils 33 Eingaben von diesem Bürger gekommen. Auch wenn diese alle bearbeitet und beantwortet werden müssen, sei die Frist des Planverfahrens aber nicht gefährdet. Laut Paragraph 24 der Gemeindeordnung hat jeder Bürger das Recht, eine Eingabe zu machen und den Anspruch auf eine Stellungnahme der Verwaltung. "Wir sind nicht glücklich darüber, dass es diese Flut von Eingaben einer Person gibt, aber wir als Verwaltung sind dafür da, diese zu bearbeiten", sagte Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder. Einen Namen wollte Kordfelder nicht nennen, aber sie bestätigt, dass "da jemand sehr fleißig gewesen ist". Die Verwaltung sei aber weit davon entfernt, von der Flut dieser Eingaben lahmgelegt zu werden. "Wir haben alleine 500 Leute in der Kernverwaltung, die kann kein einzelner Bürger lahmlegen", sagte Kordfelder. Sind die Eingaben dieses offensichtlich politisch sehr engagierten Bürgers ernstgemeinte Vorschläge, oder sollen sie das Planungsverfahren der Ems-Galerie torpedieren? "Es ist schwer nachzuweisen, dass es diesem Bürger nicht um die Wahrnehmung seiner Rechte geht. Aber natürlich ist dieser Fall gerade Gegenstand unserer politischen Diskussion", so Kordfelder. Dieser Fall sei "eine Gradwanderung zwischen der Bürgerbeteiligung, die wir ja wollen und dem Missbrauch dieses Rechts". Ein Mitarbeiter der Stadt bestätigte, dass dieser Bürger bekannt sei. Allein von ihm existierten zwei dicke Aktenordner mit über 200 Eingaben zu anderen Verfahren. (Ende der Berichterstattung)

Sofern der beschriebene Sachverhalt richtig ist, hat es wohl einen Bürger gegeben, der sich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens an den Vorhabenträger mit Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGesetzbuch gewandt und nicht nach § 24 GO Anregungen zur avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen hat.
Insofern ist die Beteiligungsform nach § 3 Bau Gesetzbuch ist weitreichender und umfassender in der Gestalt als das Stellungnahmen zum Änderungsverfahren nach dem BauGesetzbuch durch die Bürgerschaft hätten abgegeben werden können.

Im Übrigen haben die beiden Normen auch die Wirkung, dass eine andere Abarbeitung zu erfolgen hat. Folglich stelle ich hiermit einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler fest, der zur Rechtswidrigkeit der Satzung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt (Ems-Galerie) führt.
Nach einem Urteil des BVerwG vom 14. Juni 2012 ist die Unterlassung einer notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren erheblich. Insofern zeige ich hiermit gravierende Form- und Verfahrensfehler zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt an, die zur Rechtswidrigkeit führen.
Ich hoffe, dass Ihnen nach diesen Ausführungen die Unterschiede zwischen § 24 GONRW und § 3 Bau Gesetzbuch sowie die Begriffe Anregungen und Stellungnahme ein wenig nachvollziehbar geworden sind. Sicherlich werden Sie nun Rheine als Bürgerkommune, wie in den Wahlaussagen nachzulesen ist, weiterentwickeln.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Vortrag zur Unterscheidung zwischen Stellungnahme und Anregung inhaltlich um eine Wiederholung der Inhalte unter II Punkt 1.65 handelt. Es wird deshalb auf die entsprechende Abwägung zu 11) – 18 verwiesen.

Die dargestellten Unterschiede zwischen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB und § 24 GO werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrenshinweise sind ausnahmslos rechtlich nicht relevant weil alle bei der Stadt Rheine eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen/Widersprüche in den Abwägungsprozess eingeflossen sind. Es hat sowohl eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung – als auch nach § 3 Abs. 2 Offenlage – stattgefunden. Beide Verfahrensschritte sind ortsüblich bekannt gemacht worden. Es kann deshalb nicht von gravierenden Form- oder Verfahrensfehlern gesprochen werden.

1.66 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:37 Uhr

Inhalt:

> Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,
zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt übersende ich Ihnen folgende Anzeige und stelle die Rechtswidrigkeit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt aufgrund von gravierenden Form- und Verfahrensfehlern fest.
Der Änderungsbeschluss wurde am 28. September 2011 gefasst.

Weiterhin wurde am 28. September 2011 der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst. Aufgrund der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes, welche auch deshalb erforderlich ist, um für ein avisiertes angrenzendes Shopping Center eine Erschließung realisieren zu können, hätte es zwingend eine frühzeitige Beteiligung geben müssen. Diese frühzeitige Beteiligung ist jedoch unterblieben mit der Folge, dass ein gravierender Form- und Verfahrensfehler vorliegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes konnten Bürgerinnen und Bürger sich über das sogenannte Online-Beteiligungsformular beteiligen. Nach diesem Online-Beteiligungsformular hat die Stadt Rheine den Bürgerinnen und die Bürgern die Möglichkeit aufgezeigt, Anregungen zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt einbringen zu können.
Ich stelle fest, dass nach § 3 Bau Gesetzbuch Bürgerinnen und Bürger jedoch die Möglichkeit haben nicht nur Anregungen vorzutragen, sondern Stellungnahmen zu einem Änderungsverfahren.
Zwischen den Begriffen Stellungnahme und Anregung gibt es einen wesentlichen Unterschied.
Stellungnahme die; ist die Meinung, die jemand zu einem Thema hat und (meistöffentlich) sagt
Anregung die, ist
1. eine Anregung(zu etwas) ein Vorschlag, mit dem jemand zu etwas angeregt werden soll: die Anregung zu einer Reise geben, erhalten
2. eine Anregung(für etwas) ein meistnützlicher Hinweis od. Vorschlag, den man von jemandem bekommt od. jemandem gibt ≈ Tipp, Denkanstoß: Ich habe hier wichtige Anregungen für meine weitere Arbeit gefunden
3. zur Anregung; mit einer belebenden, aktivierenden Wirkung auf etwas: eine Tablette zur Anregung des Kreislaufs, des Appetits. Folglich wurden den Bürgerinnen und Bürgern über das Online-Beteiligungsformular der Stadt Rheine zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt eine fehlerhafte Beteiligungsmöglichkeit in der Gestalt aufgezeigt, dass Bürgerinnen und Bürger nur die Möglichkeit hatten, Anregungen (vgl. auch § 24 GO NRW) abgeben zu können.
Das Ihnen Frau Dr. Kordfelder der Unterschied zwischen der normierten Bürgerbeteiligung nach § 24 GO und § 3 Bau Gesetzbuch nicht bekannt ist zeigt auch eine Berichterstattung der Münsterschen Zeitung vom 12. August 2011 unter der Überschrift Ems-Galerie: Bürger torpediert Verwaltung mit 66 Eingaben Rheine. Beim Planverfahren für die Ems-Galerie gibt es offensichtlich einen Bürger, der besonders viele Anregungen hat. Wie die Stadt auf Nachfrage bestätigte, seien zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan jeweils 33 Eingaben von diesem Bürge gekommen.
Auch wenn diese alle bearbeitet und beantwortet werden müssen, sei die Frist des Planverfahrens aber nicht gefährdet. Laut Paragraph 24 der Gemeindeordnung hat jeder Bürger das Recht, eine Eingabe zu machen und den Anspruch auf eine Stellungnahme der Verwaltung. "Wir sind nicht glücklich darüber, dass es diese Flut von Eingaben einer Person gibt, aber wir als Verwaltung sind dafür da, diese zu bearbeiten", sagte Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder. Einen Namen wollte Kordfelder nicht nennen, aber sie bestätigt, dass "da jemand sehr fleißig gewesen ist". Die Verwaltung sei aber weit davon entfernt, von der Flut dieser Eingaben lahmgelegt zu werden. "Wir haben alleine 500 Leute in der Kernverwaltung, die kann kein einzelner Bürger lahmlegen", sagte Kordfelder. Sind die Eingaben dieses offensichtlich politisch sehr engagierten Bürgers ernstgemeinte Vorschläge, oder sollen sie das Planungsverfahren der Ems-Galerie torpedieren? "Es ist schwer nachzuweisen, dass es diesem Bürger nicht um die Wahrnehmung seiner Rechte geht. Aber natürlich ist dieser Fall gerade Gegenstand unserer politischen Diskussion", so Kordfelder. Dieser Fall sei "eine Gradwanderung zwischen der Bürgerbeteiligung, die wir ja wollen und dem Missbrauch dieses Rechts". Ein Mitarbeiter der Stadt bestätigte, dass dieser Bürger

bekannt sei. Allein von ihm existierten zwei dicke Aktenordner mit über 200 Eingaben zu anderen Verfahren.
Sofern der beschriebene Sachverhalt richtig ist, hat es wohl einen Bürger gegeben, der sich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens an den Vorhabenträger mit Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 Bau Gesetzbuch gewandt hat und nicht nach § 24 GO Anregungen zu avisierten 20. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen hat. Im Übrigen haben die beiden Normen auch die Wirkung, dass eine andere Abarbeitung zu erfolgen hat.
Insofern ist die Beteiligungsform nach § 3 Bau Gesetzbuch ist weitreichender und umfassender in der Gestalt als das Stellungnahmen zum Änderungsverfahren nach dem BauGesetzbuch durch die Bürgerschaft hätten abgegeben werden können. Folglich stelle ich hiermit einen weiteren gravierenden Form- und Verfahrensfehler fest, der zur rechtswidrig der Satzung zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt führt.
Nach einem Urteil des BVerwG vom 14. Juni 2012 ist die Unterlassung einer notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren erheblich. Insofern zeige ich hiermit gravierende Form- und Verfahrensfehler zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt an, die zur Rechtswidrigkeit des Satzungsbeschlusses vom 13.12.2011 führen.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme inhaltlich auf das Verfahren zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g bezieht. Es besteht kein direkter Bezug zu den Inhalten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Zusätzlich handelt es sich in weiten Teilen inhaltlich um Aussagen, die bereits in der Stellungnahme 1.64 bzw. 1.65 enthalten sind.

1.67 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:47 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt rechtswidrig ist.
2.) Ich stelle fest, dass Ziel der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt die Bebauung des Grundstücks Bote Veit ist.
3.) Ich stelle fest, dass auf dem Grundstück Bote ein Zahnarzt-Praxis für Herrn XXX eingerichtet werden soll.
4.) Ich stelle fest, dass Herr XX dann seine Zahnarztpraxis an der Münsterstraße aufgeben wird und den Komplex abreißen lassen möchte.
5.) Ich stelle fest, dass der Abriss erforderlich ist, um die Erschließung der projektierten Ems-Galerie zu ermöglichen.
6.) Ich stelle fest, dass das Gebäude auf dem Grundstück Bote Veit jedoch nicht erstellt werden kann, weil die Änderung des Bebauungsplanes rechtswidrig ist. Insofern kann die Stadt Rheine dem Bauherrn keine Baugenehmigung erteilen. Ohne Baugenehmigung wird es auch kein Gebäude in dem Herr XXX eine neue Zahnarztpraxis errichten lassen wird. Keine neue Zahnarztpraxis bedeutet, dass die Zahnarztpraxis an der Münsterstraße fortgeführt wird und ein Abriss des Gebäudes an der Münsterstraße nicht erfolgen wird.

7.) Da es wie ausgeführt keinen Abriss des Gebäudes an der Münsterstraße geben wird, ist die verkehrliche Erschließung der projektierten Ems-Galerie nicht gesichert und damit ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht zulässig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Es wird festgestellt, dass sich die Inhalte der Stellungnahme auf ein anderes Planverfahren beziehen, sie sind deshalb für das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass die Inhalte der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h den Abriss des angesprochenen Gebäudes durch die Überplanung als Verkehrsfläche vorzeichnet. Die Realisierung – also den Zeitpunkt des Abrisses – ist nicht Gegenstand des Bauleitplanes. Erst bei einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung wird geprüft, ob die Erschließung eines Vorhabens gesichert ist. Es ist daher zur Beurteilung der Zulässigkeit der 13. Änderung nicht von Bedeutung, ob bzw. zu welchem Zeitpunkt das in Frage stehende Gebäude abgebrochen wird.

1.68 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:55 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt rechtswidrig ist.
2.) Ich stelle fest, dass Ziel der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt die Bebauung des Grundstücks Bote Veit ist.
3.) Ich stelle fest, dass auf dem Grundstück Bote eine Gebäude für die Commerzbank Rheine eingerichtet werden soll.
4.) Ich stelle fest, dass die Commerzbank Rheine dann an der Emsstraße die bisherigen Räumlichkeiten aufgeben und den Komplex an den Investor der Ems-Galerie veräußern lassen wird. lassen möchte.
5.) Ich stelle fest, dass der Abriss erforderlich ist, um das Entree der projektierten Ems-Galerie an der Emsstraße zu ermöglichen.
6.) Ich stelle fest, dass das Gebäude auf dem Grundstück Bote Veit jedoch nicht erstellt werden kann, weil die Änderung des Bebauungsplanes rechtswidrig ist. Insofern kann die Stadt Rheine dem Bauherrn keine Baugenehmigung erteilen. Ohne Baugenehmigung wird es auch kein Gebäude für eine Commerzbank geben,. Kein neues Commerzbankgebäude bedeutet, dass die Commerzbank die Filiale an der Emsstraße nicht räumen wird.
7.) Da es wie ausgeführt keinen Abriss des Gebäudes an der Emsstraße geben wird, ist die Erschließung der projektierten Ems-Galerie nicht gesichert und damit ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht zulässig. Weiterhin ist damit festzustellen, dass der Investor noch immer alle Grundstücke im Besitz hat."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Es wird festgestellt, dass sich die Inhalte der Stellungnahme auf ein anderes Planverfahren beziehen, sie sind deshalb für das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass die Inhalte der 13- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h den Abriss des angesprochenen Gebäudes durch die Überplanung als Eingangsgebäude in das Einkaufszentrum vorzeichnet. Die Realisierung – also den Zeitpunkt des Abrisses – ist nicht Gegenstand des Bauleitplanes. Erst bei einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung wird geprüft, ob die Bebauung entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes zulässig ist. Erst dabei wird geprüft, ob die im Plan vorgesehene Erschließung gesichert ist. Es ist daher zur Beurteilung der Zulässigkeit der 13. Änderung nicht von Bedeutung, ob bzw. zu welchem Zeitpunkt das in Frage stehende Gebäude abgebrochen wird.

Dass die Rechtmäßigkeit der hier anstehenden Bebauungsplanänderung nicht durch die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken in Zweifel gezogen werden kann, weil es sich nicht um eine Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist bereits klar gestellt worden, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.61 zu 1). Ergänzend wird jedoch festgestellt, dass der Investor über das in Frage stehende Grundstück verfügt.

1.69 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 08:26 Uhr

Inhalt:

1.) Berichterstattung der Münsterschen Zeitung vom 12. August 2011 unter der Überschrift Ems-Galerie:
Bürger torpediert Verwaltung mit 66 Eingaben
Rheine - Beim Planverfahren für die Ems-Galerie gibt es offensichtlich einen Bürger, der besonders viele Anregungen hat. Wie die Stadt auf Nachfrage bestätigte, seien zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan jeweils 33 Eingaben von diesem Bürger gekommen.
Auch wenn diese alle bearbeitet und beantwortet werden müssen, sei die Frist des Planverfahrens aber nicht gefährdet.
Laut Paragraph 24 der Gemeindeordnung hat jeder Bürger das Recht, eine Eingabe zu machen und den Anspruch auf eine Stellungnahme der Verwaltung. "Wir sind nicht glücklich darüber, dass es diese Flut von Eingaben einer Person gibt, aber wir als Verwaltung sind dafür da, diese zu bearbeiten", sagte Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder. Einen Namen wollte Kordfelder nicht nennen, aber sie bestätigt, dass "da jemand sehr fleißig gewesen ist". Die Verwaltung sei aber weit davon entfernt, von der Flut dieser Eingaben lahmgelegt zu werden. "Wir haben alleine 500 Leute in der Kernverwaltung, die kann kein einzelner Bürger lahmlegen", sagte Kordfelder. Sind die Eingaben dieses offensichtlich politisch sehr engagierten Bürgers ernstgemeinte Vorschläge, oder sollen sie das Planungsverfahren der Ems-Galerie torpedieren? "Es ist schwer nachzuweisen, dass es diesem Bürger nicht um die Wahrnehmung seiner Rechte geht. Aber natürlich ist dieser Fall gerade Gegenstand unserer politischen Diskussion", so Kordfelder. Dieser Fall sei "eine Gradwanderung zwischen der Bürgerbeteiligung, die wir ja wollen und dem Missbrauch dieses Rechts". Ein Mitarbeiter der Stadt

bestätigte, dass dieser Bürger bekannt sei. Allein von ihm existierten zwei dicke Aktenordner mit über 200 Eingaben zu anderen Verfahren.
2.) Sofern der beschriebene Sachverhalt richtig ist, hat es wohl einen Bürger gegeben, der sich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens an den Vorhabenträger mit Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 Bau Gesetzbuch gewandt hat und nicht nach § 24 GO Anregungen zur avisierten 20. Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen hat.
3.) Da diese Berichterstattung am 12. August in der Münsterschen Zeitung erfolgte, zu diesem Zeitpunkt das Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt lief, stelle ich fest, dass die Bürgermeisterin im Verfahren öffentlich zu Stellungnahmen nach § 3 Bau Gesetzbuch genommen hat.
4.) Weiterhin ist festzustellen, dass der Zeitpunkt dieser Berichterstattung vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses lag.
5.) Folglich haben die Politiker aus den Medien über Stellungnahmen zur Ems-Galerie durch die Verwaltung erfahren.
6.) Dabei wurden diese Stellungnahme mit Begriffen wie Flut von Eingaben und wir sind nicht darüber glücklich durch die Bürgermeisterin und Chefin der Verwaltung Frau Dr. Kordfelder bewertet.
7.) Diese Bewertung erfolgte somit zu einem Zeitpunkt, zu dem noch gar keine Abwägung durch die Verwaltung der Politik unterbreitet worden ist.
8.) Weiterhin erfolgte die Bewertung von Stellungnahmen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu einem Zeitpunkt an dem die Politik noch gar keine Abwägungsentscheidungen getroffen hat.
9.) Vor dem Hintergrund dieser abwertenden und diffamierenden Bewertung von Stellungnahmen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens durch die Bürgermeisterin und Chefin der Verwaltung Frau Dr. Kordfelder gegenüber einem Bürger, der sich mit dem Projekt auseinandersetzt und von seiner normierten Beteiligungsmöglichkeit Gebrauch macht, muss man einen ungeheuerlichen ehrverletzenden Vorgang feststellen, der möglicherweise auch dazu dienlich sein soll, dass die Bürgerinnen und Bürger abgeschreckt werden sollen und von Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren absehen damit die Verwaltungsmeinung zur Beschlusslage wird. Insofern ist dieser Vorgang nicht rechtstaatlichen, demokratischen Grundsätzen im Einklang zu bringen und ein gravierender Form- und Verfahrensfehler, so dass das Verfahren von Beginn an, an einem massiven Fehler leidet, der zur Rechtswidrigkeit führt. Aufgrund der medialen Berichterstattung und weiterer Berichterstattungen könnte eine Zuordnung des Bürgers in Form des Namens möglich sein. Es kann daher nicht mehr gewährleistet werden, dass die Verwaltung neutral Abwägungen des Bürgers vornimmt und damit ist keine ermessensfehlerfreie Entscheidung mehr gesichert. Die Verwaltung der Stadt Rheine muss insofern das Verfahren abgeben und sich als befangen erklären und als Verwaltung darstellen, die ihre Neutralität gegenüber einen Bürger verloren hat. Möglicherweise gibt es einen Weg, wenn die Verwaltung und die Bürgermeisterin öffentlich sich klar und missverständlich erklären und am besten bei dem Bürger persönlich um Verzeihung bitten, dass seine Persönlichkeitsrechte verletzt worden sind. Gut, das wir nicht im Putin Land sind.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Das Zitat aus der Berichterstattung der MZ wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt befasst sich mit dem Verhalten des Einwänders und nicht mit der Bebauungsplanänderung selbst; es ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass es sich bei der in Frage stehenden Anzahl von jeweils 33 Eingaben um Anregungen aus einem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB handelt, die Zahl von über 200 Anträgen bezieht sich auf Anfragen, Anregungen, Stellungnahmen etc. vom Einwänder zu sonstigen Themen bei der Stadt Rheine, die teilweise als Anträge nach § 24 GO eingegangen sind.

Zu 3) – 5) Es wird festgestellt, dass die angesprochene Berichterstattung im Vorfeld des Beschlusses zur Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ erfolgte. Dabei wurde auf Fragen der örtlichen Presse geantwortet. Dabei hat die Bürgermeisterin lediglich die Anzahl von Eingaben mitgeteilt, sowie ihre generelle Meinung zu der bisher bei der Verwaltung insgesamt vom Einwänder eingegangenen über 200 Eingaben, Stellungnahmen etc. geäußert. Über Inhalte der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB, die für die eigentliche Abwägung relevant sind, sind keine Aussagen getroffen worden. Es ist somit nicht öffentlich zu Stellungnahmen gen. § 3 Abs. 1 BauGB berichtet worden. Eine Vorabinformation von Politikern über die Presse erfolgte somit ebenfalls nicht.

Zu 6) – 8) Die zitierten Aussagen zu „Flut von Eingaben“ ist im Zusammenhang mit der insgesamt eingegangen Zahl von über 200 Stellungnahmen, Eingaben etc. des Einwänders zu sehen. Mit dem genannten Zitat ist keine Diffamierung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB verbunden, es ist eine zutreffende Beschreibung und zulässige Bewertung eines Sachverhaltes mit Hilfe eines allgemein üblichen Vergleichbegriffes.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen der Bürgermeisterin zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB keine abwertenden oder diffamierenden Inhalte aufweisen. Es hat deshalb auch keinen ungeheuerlichen, ehrverletzenden Vorgang gegeben. Auch der konstatierte gravierende Form- und Verfahrensfehler ist nicht erkennbar.
Bezüglich der Darstellung, dass die Verwaltung nicht mehr neutral die Stellungnahmen des Einwänders abwägt, ist festzustellen, dass die Abwägung der Stellungnahmen nicht durch die Verwaltung erfolgt, sondern der Rat der Stadt Rheine hierfür zuständig ist. Die Verwaltung erarbeitet lediglich Abwägungsvorschläge. Es ist insgesamt nicht nachvollziehbar, in diesem Zusammenhang von fehlender ermessenfehlerfreier Entscheidung zu sprechen. Auch die Forderung, dass die Verwaltung das Verfahren abgeben und sich für befangen erklären soll, ist in keiner Weise gerechtfertigt. Der Forderung nach einer Entschuldigung ist angesichts des Verhaltens des Einwänders unangebracht und zudem nicht abwägungsrelevant.

1.70 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 08:51 Uhr

Inhalt:

1.) Berichterstattung der Münsterschen Zeitung vom 12. August 2011 unter der Überschrift Ems-Galerie: Bürger torpediert Verwaltung mit 66 Eingaben Rheine - Beim Planverfahren für die Ems-Galerie gibt es offensichtlich einen Bürger, der besonders viele Anregungen hat. Wie die Stadt auf Nachfrage bestätigte, seien zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan jeweils 33 Eingaben von diesem Bürger gekommen. Auch wenn diese alle bearbeitet und beantwortet werden müssen, sei die Frist des Planverfahrens aber nicht gefährdet. Laut Paragraph 24 der Gemeindeordnung hat jeder Bürger das Recht, eine Eingabe zu machen und den Anspruch auf eine Stellungnahme der Verwaltung. "Wir sind nicht glücklich darüber, dass es diese Flut von Eingaben einer Person gibt, aber wir als Verwaltung sind dafür da, diese zu bearbeiten", sagte Rheines Bürgermeisterin Dr. Angelika Kordfelder. Einen Namen wollte Kordfelder nicht nennen, aber sie bestätigt, dass "da jemand sehr fleißig gewesen ist". Die Verwaltung sei aber weit davon entfernt, von der Flut dieser Eingaben lahmgelegt zu werden. "Wir haben alleine 500 Leute in der Kernverwaltung, die kann kein einzelner Bürger lahmlegen", sagte Kordfelder. Sind die Eingaben dieses offensichtlich politisch sehr engagierten Bürgers ernstgemeinte Vorschläge, oder sollen sie das Planungsverfahren der Ems-Galerie torpedieren? "Es ist schwer nachzuweisen, dass es diesem Bürger nicht um die Wahrnehmung seiner Rechte geht. Aber natürlich ist dieser Fall gerade Gegenstand unserer politischen Diskussion", so Kordfelder. Dieser Fall sei "eine Gradwanderung zwischen der Bürgerbeteiligung, die wir ja wollen und dem Missbrauch dieses Rechts". Ein Mitarbeiter der Stadt bestätigte, dass dieser Bürger bekannt sei. Allein von ihm existierten zwei dicke Aktenordner mit über 200 Eingaben zu anderen Verfahren. 2.) Sofern der beschriebene Sachverhalt richtig ist, hat es wohl einen Bürger gegeben, der sich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens an den Vorhabenträger mit Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 Bau Gesetzbuch gewandt hat und nicht nach § 24 GO Anregungen zur avisierten 20. Änderung des Bebauungs-planes vorgetragen hat.
3.) Da diese Berichterstattung am 12. August in der Münsterschen Zeitung erfolgte, zu diesem Zeitpunkt das Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt lief, stelle ich fest, dass die Bürgermeisterin im Verfahren öffentlich zu Stellungnahmen nach § 3 Bau Gesetzbuch genommen hat.
4.) Weiterhin ist festzustellen, dass der Zeitpunkt dieser Berichterstattung vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses lag.
5.) Folglich haben die Politiker aus den Medien über Stellungnahmen zur Ems-Galerie durch die Verwaltung erfahren.
6.) Dabei wurden diese Stellungnahme mit Begriffen wie Flut von Eingaben und wir sind nicht darüber glücklich durch die Bürgermeisterin und Chefin der Verwaltung Frau Dr. Kordfelder bewertet.
7.) Diese Bewertung erfolgte somit zu einem Zeitpunkt, zu dem noch gar keine Abwägung durch die Verwaltung der Politik unterbreitet worden ist.
8.) Weiterhin erfolgte die Bewertung von Stellungnahmen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu einem Zeitpunkt an dem die Politik noch gar keine Abwägungsentscheidungen getroffen hat.
9.) Auch wenn Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder keinen Namen nennen wollte, gab es eine weitere Berichterstattung des SPD Ortsvereins Rheine und der SPD Ratsfraktion wonach deutlich zum Ausdruck gebracht, dass man sich von den Eingaben des Herrn XXX distanziere. Insofern muss die SPD Rheine zu einem Zeitpunkt Kenntnis über Eingaben eines Mitgliedes gehabt haben. Vor dem Hintergrund des Schutzes der persönlichen Daten durch die Verwaltung ist festzu-

stellen, dass die Verwaltung und damit Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder gegen den Datenschutz verstoßen hat und persönliche Daten des Bürgers XXX zusammen mit dem SPD Ortsverein Rheine und der SPD Ratsfraktion getragen hat. Da dieser Bürger diesen Sachverhalt aus den Medien entnommen hat und die Verletzung seiner Rechte erkannt, hat er die Bürgermeisterin der Stadt Rheine Frau Dr. Angelika Kordfelder schriftlich mit Fristsetzung zu einem öffentlichen Widerruf aufgefordert. Im Folgenden wird der Text des Widerrufes ausgeführt:

"XXX@versanet.de" hat am 18. August 2011 um 10:37 geschrieben:
Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,
liebe Angelika,
auf der Homepage der SPD Rheine sind seit Sonntag, den 14. August 2011 die unten angeführten Aussagen zu lesen. Demnach distanziert sich die gesamte SPD Rheine von diversen Eingaben meiner Person.
Nach der Satzung des SPD OV Rheine und der Satzung der SPD Fraktion Rheine ist auch eine hauptamtliche sozialdemokratische Bürgermeisterin Mitglied des Vorstandes des SPD OV Rheine und Mitglied des Vorstandes der SPD Fraktion im Rat der Stadt Rheine.
Insofern besteht Grund zur Annahme, dass die Ausführungen auch von der hauptamtlichen sozialdemokratischen Bürgermeisterin der Stadt Rheine Dr. Angelika Kordfelder getragen, nachvollzogen und unterstützt werden. Bevor ich diese Schlussfolgerung für weiteres Handeln zu Rate ziehen werde, wird die Möglichkeit eines Widerrufes eingeräumt.
Da die Veröffentlichung mit dem 14. August 2011 datiert ist, wird eine Frist Sonntag, den 21. August 10.00 Uhr MESZ für einen etwaigen Widerruf gesetzt.
Im weiteren Verlauf der Veröffentlichung werden Herr XX als Vertreter der SPD Ortsverein Rheine und Herr XXX als Vertreter der SPD Fraktion mit Zitaten angeführt. Insofern erstreckt sich die angeführte Klärung der Sachlage auch auf die angeführten Zitate.

Die SPD distanziert sich von eigenmächtigen Eingaben eines ihrer Parteimitglieder an die Stadt Rheine
Rheine, 14. August 2011

SPD Rheine
Die Vorstände von Fraktion und Ortsverein der Rheiner SPD distanzieren sich vollkommen von den Aktivitäten des Parteimitglieds XXX
„Wenn Herr XXX Eingaben an die Stadtverwaltung richtet, dann macht er dies als Privatperson", wurde Fraktionschef YYY deutlich. In den vergangenen Wochen und Monaten hatte XXX zu verschiedenen Themenbereichen eine Vielzahl von Eingaben an die Verwaltung gerichtet. Dabei nutze er als Grundlage den § 24 der NRW-Gemeindeordnung, wonach Bürgerinnen und Bürger das Recht haben, Beschwerden und Eingaben an ihre zuständige Gemeinde- und Stadtverwaltung zu richten.
„Der Sinn und Zweck des § 24 unserer Gemeindeordnung ist ein wichtiges Instrument der Bürgernähe- und Bürgerbeteiligung, denn er gibt den Menschen in NRW ein aktives Mitwirkungsrecht in ihren Städten und Gemeinden", stellte YYY grundsätzlich fest. Nach seiner Auffassung nutze der Bürger XXX allerdings diese Möglichkeit für seine eigenen Zwecke aus. „Welche eigenen Zwecke dies sind und was er damit verfolgt oder erreichen will, hat er bis jetzt offenbar niemanden gesagt, denn eine klare Zielrichtung ist meistens nicht zu erkennen. Daher muss

man davon ausgehen, dass hier ein gut gemeintes Rechtsinstrument von einem einzelnen Bürger missbraucht und sogar als ad absurdum wird", so YYY. In diesem Zusammenhang wies YYY darauf hin, dass die Ratsfraktion bereits vor einigen Monaten XXX von der Mitarbeit und von allen Aktivitäten innerhalb der Fraktion ausgeschlossen hat.
Auch der SPD-Ortsvereinsvorsitzende ZZZ ärgert sich über seinen Vorgänger. „Offenbar nimmt XXX billigend in Kauf, dass er mit seinem Vorgehen der Stadt Rheine möglichen Schaden zufügt. Auch Fraktion und Ortsverein der Rheiner SPD könnten dadurch auf Dauer beschädigt werden, denn der Name von XXX steht bei vielen Menschen in Rheine immer noch im engen Zusammenhang mit unserer Partei", erklärte ZZZ. Übereinstimmend stellten YYY und ZZZ klar, dass das Handeln von XXX nicht im Einklang mit dem Politikverständnis von Ortsverein und Fraktion der Rheiner SPD steht.
„Sowohl im Ortsverein, wie auch in der Fraktion bringen wir unsere Standpunkte und Vorhaben über die jeweiligen politischen Gremien ein. Wir bedauern überaus, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Stadtverwaltung durch die Aktivitäten des Herrn XXX in ihrem Arbeitsablauf behindert und belastet werden. Partei und Fraktion sind sich jedoch sicher, dass innerhalb der Stadtverwaltung sehr gut zwischen konstruktiven und konkreten Vorschlägen auf der einen Seite und einfachem Querulantentum auf der anderen Seite unterschieden werden kann", brachten YYY und ZZZ abschließend zum Ausdruck.
10.) Bislang haben weder Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, Herr YYY, Herr ZZZ, Mitglieder der SPD Fraktion oder Mitglieder des SPD Ortsvereinsvorstandes diese Berichterstattung widerrufen. Insofern sind die Mitglieder der SPD vorbefasst und befangen, wenn es um die Abwägung und Beurteilung von Stellungnahmen und Anregungen des Herrn XXX geht. Dass die Mitglieder der SPD auch über den kurzen Weg der Verwaltung über eingehende Anregungen und Stellungnahmen also außerhalb des Verfahrens informiert werden, ist zwischenzeitlich bewiesen. So gab es beispielsweise im März 2012 einen Vorgang, wonach eine Anfrage direkt zur SPD geleitet wurde und diese SPD Fraktion daraufhin den Nachweis hierüber auf drei Seiten fixiert hat. Frau Dr. Kordfelder und die gesamte SPD Fraktion sind somit als befangen anzusehen und dürfen im Verfahren nicht mitwirken. Ansonsten würde aus diesen Gründen die Beschlussfassung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig sein.

<u>Abwägungsempfehlung</u>:

Zu 1) – 8) Es wird festgestellt, dass es sich inhaltlich um eine Wiederholung aus der Eingabe II 1.69 handelt. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Zu 9) – 10) Es wird festgestellt, dass es sich bei den aufgezeigten Aussagen, Vermutungen, Aufforderungen zu Widerrufen aus der in Frage stehenden Fraktion um eine parteiinterne Diskussion handelt, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zum Einkaufszentrum ist und deshalb auch nicht in den Abwägungsprozess eingeht.
Bezüglich der unterstellten Verletzung des Datenschutzes durch die Bürgermeisterin ist auf den zitierten Presseartikel zu verweisen, in dem die Bürgermeisterin nicht bereit war, einen Namen zu nennen. Vielmehr müsste der Einwänder, wenn er sich in seinen Rechten verletzt fühlt, bei der Presse nachfragen, wie sein

Name im Zusammenhang mit der Vielzahl von Eingaben ins Spiel gebracht worden ist.

1.71 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 09:12 Uhr

Inhalt:

1.) "XXX@versanet.de" hat am 31. Juli 2012 um 23:02 geschrieben:
Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,
auf der Basis der Beschlussvorlage 107 / 11 der Stadt Rheine wurde die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort Westliche Innenstadt aufgenommen.
Nunmehr wurde mittels amtlicher Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen. Hierfür ist lediglich ein einstufiges statt, wie im Baugesetzbuch ausgeführt, ein zweistufiges Verfahren gewählt worden. Insofern ist ein gravierender Form- und Verfahrensfehler anzuzeigen. Ein weiterer Mangel besteht in der Tatsache, dass der Offenlage nicht alle relevanten und maßgeblichen Unterlagen beigefügt worden sind. So sind beispielsweise die Zeichnungen und Planung des Baukörpers vorenthalten worden. Auch im Rahmen einer Unterrichtung der Bürgerschaft am 04. Juli 2011 wurden diese Unterlagen der Öffentlichkeit vorenthalten. Sie sind jedoch maßgeblich und Grundlage der Bauleitplanung. Zudem darf aufgezeigt werden, dass die Verwaltung den Rat, den Stadtwicklungsausschuss und die Bürgerschaft fehlerhaft in der öffentlichen Unterrichtung am 04. Juli 2011 und mit der Vorlage 107 / 11 unterrichtet hat.
So führt die Vorlage 107 / 11 der Stadt Rheine führt zu den Inhalten der Konzeption wie folgt aus: Der Projektentwickler und Investor Hermann Klaas aus Lingen hat zwischenzeitlich durch die Sicherung von Grundstücken wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um die Quartiersentwicklung umsetzen zu können. Nachweislich ist diese Voraussetzungen zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben gewesen. Konnte ich mich bislang nur auf von EWG Aufsichtsratmitglied und BBB Ratsherrn XXX mir gegenüber gemachte mündliche Aussagen sowie eines von Herrn XXX mir ausgehändigten Protokolls einer EWG Sitzung aus 2011 stützen,
So ist die Medienberichterstattung vom 31. Juli 2012 ein weiterer Nachweis. Ich rege daher an, dass Verfahren neu zu starten.
2.) Insofern ist die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig und nicht zulässig."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Stellungnahme um die Zusammenstellung von Inhalten handelt, die der Einwänder bereits an anderer Stelle – z.T. auch bereits mehrfach – vorgetragen hat.

Bezüglich zweistufiges Verfahren vgl. Abwägung zu II Punkt 1.63

Bezüglich fehlerhafte Unterlagen/Fehlen von Planungen des Baukörpers vgl. Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10)

Bezüglich der Verfügbarkeit von Grundstücken vgl. Abwägung zu II Punkt 1.61 zu 1)

Zu 2) Wie unter 1) dargelegt, ist das Bauleitplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden, es besteht deshalb keine Notwendigkeit, das Verfahren neu zu starten; das Verfahren ist auch nicht unzulässig oder rechtswidrig.

1.72 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 18:06 Uhr

Inhalt:

1.) Nach dem Beschluss zur Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt berichtete die Münsterländische Volkszeitung u. a.:

Vor der Abstimmung hatten die Vertreter aller Fraktionen noch einmal für die „Ems-Galerie" geworben. Das Projekt habe eine „zentrale Bedeutung für die Zukunft der Stadt Rheine", sagte CDU-Sprecher XXX. Es gebe zwar Umverteilungen, jedoch bringe die „Ems-Galerie" eine Aufwertung für die gesamte Innenstadt mit sich. „Wir müssen der Einkaufsstadt Rheine neues Leben einhauchen. Wenn wir diese Chance nicht nutzen, wird Rheine in einen Dornröschenschlaf versinken", sagte XXX. Es mache keinen Sinn, sich auf das zurückzuziehen, was in Rheine ist. Umsatzumverteilungen habe es bereits durch Kaufkraftabflüsse in umliegende Städte gegeben. Ins gleiche Horn stieß YYY (SPD), der eine Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt anmahnte. „Wir hoffen natürlich auch auf weitere Anschlussinvestitionen", sagte er.
Angesichts der nun zu erwartenden Eingaben forderte Baudezernent Jan Kuhlmann „ehrliche Anregungen, die an der Sache orientiert sind". Es dürfe dabei nicht darum gehen, das Projekt zu torpedieren und die Mitarbeiter im Rathaus unnötig zu belasten. „Das sage ich auch mit Blick auf die letzte Reihe". Und da saß ZZZ.
2.) Es ist schon eine Unterstellung, wenn der Baudezernent mit Blick auf die Offenlage zum Ausdruck bringt, dass Eingaben nicht ehrlich seien, nur weil diese viel- leicht Inhalte haben, die dem Herrn im Rathaus nicht genehm sind. Angesichts einer solch öffentlichen Entgleisung im Zusammenhang mit der anstehenden Offenlage bestehen große Zweifel und Bedenken, dass Herr Kuhlmann vorurteilsfrei und unbefangen den weiteren Abwägungsprozess führen kann. Bereits das bisherige Verfahren hat aufgezeigt, dass nicht alle Abwägungen er- messensfehlerfrei waren. Auch aus diesem Grunde ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig.
3.) Weiterhin ist festzustellen, dass Herr Kuhlmann im Rahmen der öffentlichen Sitzung von Anregungen gesprochen hat. Anscheinend fehlt Herrn Kuhlmann die Kenntnis zum § 3 Bau Gesetzbuch, welches von Stellungnahmen und nicht von Anregungen spricht. Dabei handelt es sich um einen inhaltlichen Unterschied. Stellungnahme die; die Meinung, die jemand zu einem Thema hat und (meist öffentlich) sagt
Anregung, anregung definition , sinne von Anregung , was ist Anregung - die 1 das Anregen

2 etwas, das jemanden dazu bringt, etwas zu tun auf Anregung meines Freundes Anregung die 1 eine Anregung (zu etwas) ein Vorschlag, mit dem jemand zu etwas angeregt werden soll die Anregung zu einer Reise geben, erhalten 2 eine Anregung (für etwas) ein meist nützlicher Hinweis oder Vorschlag, den man von jemandem bekommt oder jemandem gibt ˜ Tipp, Denkanstoß Ich habe hier wichtige Anregungen für meine weitere Arbeit gefunden 3 zur Anregung; mit einer belebenden, aktivierenden Wirkung auf etwas eine Tablette zur Anregung des Kreislaufs, des Appetits
Insofern hat Herr Kuhlmann die Öffentlichkeit im Zusammenhang mit der anstehenden Offenlage über die Beteiligungsmöglichkeiten falsch informiert. Hierbei handelt es sich um einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler, der auch zur Rechtswidrigkeit führt, weil es nicht unerheblich ist.
3.) Dieser Fehler zieht sich im online-Beteiligungsformular der Stadt Rheine fort. Demnach wird wie folgt ausgeführt:
Im Rahmen der Offenlage haben Sie die Möglichkeit, Anregungen zum Planverfahren an die Stadt Rheine heranzutragen.
Richtigerweise haben die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Planverfahren an die Stadt Rheine heranzutragen. Insofern handelt es sich um ein fehlerhaftes Beteiligungsverfahren im Rahmen der Offenlage vom 24. Juli 2012 bis zum 27. August 2012.
Der gleiche ist der Verwaltung bereits in der frühzeitigen Beteiligung unterlaufen. Insofern ist auch die frühzeitige Beteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt fehlerhaft. Auch dieser Fehler ist so gravierend, dass er zur Rechtswidrigkeit führt. Das Verfahren ist somit zu beenden.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die Zitate aus der Berichterstattung der örtlichen Presse werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass alle eingehenden Stellungnahmen/Anregungen /Widersprüche im Verfahren der 13. Änderung in den Abwägungsprozess eingestellt werden, unabhängig von ihrem Inhalt. Bei der Gesamtschau der Eingaben des Einwänders fällt auf, dass eine Vielzahl von Wiederholungen, Zitaten aus Presseberichten, Widerholungen von Eingaben aus anderen Bauleitplanverfahren und sonstigen Veröffentlichungen enthalten sind, die den Gesamtumfang der Stellungnahmen unnötig aufblähen und zu einer nicht notwendigen Mehrbelastung der Mitarbeiter im Rathaus führen. Zusätzlich wird insbesondere über Wiederholungen der Umfang der entsprechenden Vorlage deutlich erhöht und führt auch zu einer unnötigen Mehrbelastung der Rats- und Ausschussmitglieder beim Lesen und Verarbeiten der Informationen im Vorfeld der Beratungen über den Satzungsbeschluss.
Es wird festgestellt, dass die Verwaltung/Herr Kuhlmann lediglich Abwägungsvorschläge erarbeitet, die dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Die umfangreiche Bearbeitung aller 115 Stellungnahmen des Einwänders für die Abwägung ist Beleg dafür, dass hier korrekt gearbeitet wurde.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass sich die Auseinandersetzung mit den Begriffen „Stellungnahme“ und „Anregung“ auf eine Mitteilung der örtlichen Presse bezieht und damit nicht abwägungsrelevant ist. In Zusammenhang mit der Offenlage und der Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen ist auf die entsprechende amtli-

che Bekanntmachung zu verweisen, in der der vom Gesetzgeber vorgegebene Begriff „Stellungnahme“ verwendet wird.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich der Online-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB inhaltlich um eine Wiederholung aus der Stellungnahme unter II Punkt 1.64 handelt. Es wird auf die entsprechende Abwägung zu 11) – 18) verwiesen. Auch die Aussagen zur Online-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind eine Wiederholung aus der Stellungnahme unter II Punkt 1.64, in diesem Fall Abwägung zu 19) – 20).

1.73 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 15:59 Uhr

Inhalt:

1.) Es darf festgestellt werden, dass die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10 h gegen den aktuellen Einzelhandelserlass des Landes NRW verstößt.
2.) Dabei sind die bereits in der Offenlage befindlichen Änderung zur Landesentwicklung auch zu berücksichtigen.
3.) Es wird somit ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot durch die projektierte Ems-Galerie festgestellt.
4.) Weiterhin wird aufgezeigt, dass eine Bebauung der Ems-Galerie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wie es die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt vorsieht, nicht zulässig ist.
4.) Diese Verstöße führen zur Rechtswidrigkeit der avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Es wird festgestellt, dass es aktuell keinen Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein Westfalen gibt. Vielmehr befindet sich der Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gegenwärtig im Beteiligungsverfahren. Die Vorgaben dieses Entwurfes werden bei der Bauleitplanung zur Ems-Galerie berücksichtigt. Insbesondere wird im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ ausführlich auf die entsprechenden Ziele und Grundsätze eingegangen. Hierauf wird verwiesen. Aus dem vorliegenden GMA-Gutachten ergibt sich, dass insbesondere das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird, da die Auswirkungen der Ems-Galerie auf zentrale Versorgungsbereiche keine beachtlichen Funktionsstörungen auf diese Zentren erwarten lassen. Die in dem GMA-Gutachten ermittelten Umsatzumverteilungsquoten rangieren - bis auf in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport - in Emsdetten teilweise weit unterhalb von 10 %. Zwar können aus Gutachtersicht unter Berücksichtigung der konkreten Vor-Ort-Situation in Emsdetten gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Zu 4) Zum Verhältnis geplantes Einkaufszentrum – Lage im zentralen Versorgungsbereich hat der Einwänder bereits in mehren Stellungnahmen hingewiesen.

Vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26). Eine Rechtswidrigkeit der Änderung ist aus der Lage des Einkaufszentrums nicht abzulesen.

1.74 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 16:08 Uhr

Inhalt:

1.) Es wird festgestellt, dass es Aufgabe der Kommune ist, den in Rheine vorhandenen Einzelhandel zu schützen und vor massiven Verwerfungen zu schützen.
2.) Weiterhin hat die Stadt Rheine dafür Sorge zu tragen, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht durch andere Bauleitplanungen geschwächt werden.
3.) Aus den der Offenlage beigefügten Unterlagen ist zu entnehmen, dass es mit der Realisierung der projektierten Ems-Galerie massive Verwerfungen in der Stadt Rheine durch Umsatzverteilungen geben wird.
4.) Weiterhin sind verschiedene Quartiere nicht vor einer Erosion geschützt.
5.) Sollte es dennoch zu einer Abwägung zugunsten der projektierten Ems-Galerie kommen, so muss festgestellt werden, dass dann nach § 1 Abs. 7 Bau GB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abgewogen worden sind.
6.) Insofern wäre die Abwägung nicht ermessensfehlerfrei.
7.) Der Satzungsbeschluss wäre somit rechtswidrig.
8.) Auch der Tatbestand der Missachtung des Wegfalls der Schließung der Kaserne Bentlage, der Schließung der Forensik und des zunehmenden Kaufkraftverlustes durch das FOC in Ochtrup sowie des Online-Shopping verstößt gegen das Abwägungsgebot, weil diese Entwicklungen nicht im worst-case-szenario Eingang gefunden haben.
9.) Ebenso wird deutlich, dass Private bevorzugt werden, weil die Stadt Rheine die Offenlage erst zu einem Zeitpunkt in Gang gesetzt hat, zudem bereits der Investor Hermann Klaas umfangreiche und umfassende Auftragsvergaben vorgenommen hat.
10.) Folglich soll der bereits getätigten privaten Investition und Auftragsvergabe durch die Schaffung von Baurecht eine Planungsgrundlage gegeben werden.
11.) Diese Kenntnis haben sowohl Stadtverwaltung als auch Wirtschaftsförderungsgesellschaft zu einem Zeitpunkt gehabt, zu dem noch nicht die Bauleitplanung abgeschlossen war.
12.) Eine ermessensfehlerfreie Abwägung kann somit durch die Stadt Rheine weder vorbereitet noch durchgeführt werden.
13.) Handelnde Akteure, sowohl aus Verwaltung als auch aus Politik, haben nach dem GmbH Gesetz erklärt sich im Sinne der Unternehmung auszusprechen.
14.) Diese handelnden Akteure können daher nicht in anderer Funktion vorurteilsfrei und unbefangen zum Wohle der Stadt Rheine agieren.
15.) Damit ist eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 Bau GB ausgeschlossen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 3.) Basierend auf den Ergebnissen des GMA-Gutachtens wird festgestellt, dass die Stadt Rheine dem bestehenden Einzelhandel keine unzumutbaren

Auswirkungen gewichtiger Art zumutet, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches führen könnten.

Zu 4.) Es wird festgestellt, dass die Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine nicht dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt widerspricht. Die GMA-Studie hat nachgewiesen, dass die zentralen Versorgungsbereiche mit der "EMS-GALERIE" Rheine nicht in einer Weise tangiert werden, dass deren nachhaltige Funktionsfähigkeit gefährdet wäre. Dieses gilt auch für den innerstädtischen Einzelhandel, selbst wenn städtebauliche Strukturanpassungen und Veränderungsprozesse in den Randlagen des Rheinenser Hauptgeschäftszentrums zu erwarten sind. Dass in verschiedenen Quartieren durch den sprichwörtlichen Wandel im Handel die Strukturanpassungen stärker ausfallen werden als in anderen Quartieren, wurde bereits hinlänglich aufbereitet (siehe z.B. Abwägung zu II Punkt 1.2).

Zu 5) – 7) Wie unter 4) dargestellt, sind die vom Einwänder vermuteten Auswirkungen der Ems-Galerie nicht so gravierend, dass ganze Quartiere in der Innenstadt von Rheine von einer Erosion betroffen sind. Die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen – die von den beteiligten Gutachtern erwartet werden – gehen vollständig in den Abwägungsprozess ein. Sie finden somit auch Berücksichtigung bei der Entscheidung des Rates über den Satzungsbeschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Dabei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Schlussfolgerung des Einwänders, dass der Satzungsbeschluss rechtswidrig ist, lässt sich mit dem Vortrag nicht begründen.

Zu 8.) Die wiederholten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den Einwendungen bezüglich der Kaserne Bentlage vgl. II Punkt 1.6 zu 24) – 25) und 30) – 35), Online-Handel vgl. II Punkt 1.11 zu17) – 20), es wird auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.
Der Einwendende kritisiert ferner, dass die Wechselwirkungen zwischen der "EMS-GALERIE" Rheine und dem EOC Ochtrup nicht betrachtet wurden. Auf die Nicht-Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit dem EOC Ochtrup im Gutachten ist bereits eingegangen worden. Vorhabenbezogene Verträglichkeitsstudien sind stets einzelfallbezogen zu eruieren. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt die Grenzen seriöser gutachterlicher Tätigkeit.

Unabhängig von dieser Beschränkung vorhabenbezogener Verträglichkeitsgutachten sind kumulative Auswirkungen vom FOC Ochtrup und Ems-Galerie auf die Nachbargemeinden sehr wohl in die Abwägung eingezogen worden. Die gilt auch für die Planbegründung.

Bei seiner Kritik, dass unter anderem der „zunehmende Kaufkraftverlust durch das FOC in Ochtrup“ missachtet und nicht in die Abwägung einbezogen werde, übersieht der Einwänder, dass es gerade ein Ziel der Ems-Galerie diesen Kaufkraftabfluss aus Rheine zu verhindern oder zumindest einzuschränken (s. auch GMA Gutachten Seite 53).

Daher ist dieser Einwand nicht abwägungsrelevant.

Die planmäßige Schließung der 2005 als Übergangsklinik in Betrieb genommenen LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine mit 84 Plätzen für psychisch kranke Straftäter zum Jahr 2016 ist in puncto Kaufkraftminderung unterhalb der Signifikanzschwelle. Selbst wenn alle 140 Mitarbeiter freigesetzt werden würden und ihre Kaufkraft nicht mehr zur Verfügung stünde entsprächen sie mit einer Kaufkraft von rd. 0,6 Mio. € lediglich 0,05% des Nachfragevolumens. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine weit übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind.

Zu 9) – 15) Die Darstellung, dass der Investor bereits zum jetzigen Zeitpunkt Aufträge im Zusammenhang mit der Ems-Galerie erteilt, ist inhaltlich eine Wiederholung. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.33. Darüber hinaus ist das Handeln eines Investors/Auftragsvergabe nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und damit nicht abwägungsrelevant. Aus der Auftragsvergabe eines privaten Investors auf eine nicht ermessensfreie Abwägung/Verfahrensabwicklung ist nicht nachvollziehbar, eine Beeinträchtigung des Abwägungsprozesses ist nicht erkennbar.

1.75 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 16:31 Uhr

Inhalt:

1.) Nach § 2 Abs. 2 Bau GB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.
2.) Hieraus ergibt sich auch ein Gleichbehandlungsgrundsatz aller Kommunen mit denen der Bauleitplan zur 13. Änderung Westliche Innenstadt Nr. 10 h abzustimmen ist.
3.) Nachvollziehbar ist, dass bevor andere Kommunen unterrichtet worden sind, die Stadt Emsdetten über die Auswirkungen auf ihren zentralen Versorgungsbereich und dem Kaufkraftverlust durch Zustellung des neuen Gutachtens des Büro GMA außerhalb der Offenlageverfahrens unterrichtet wurde.
4.) Insofern wurde gegen den § 2 Abs. 2 Bau GB verstoßen.
5.) Andere Kommunen wurden erst zu einem späteren Zeitpunkt durch die Offenlage einbezogen.
6.) Hierzu zählen auch Kommunen wie Ochtrup, Steinfurt, Nordwalde, Emsbüren und Schüttorf, die nach der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie von Junker / Kruse aus Juni 2011 nicht zum Einzugs- gebiet der Ems-Galerie zu zählen sind.
7.) Während die Stadt Emsdetten bereits frühzeitig, vor einem formellen Beschluss über die Offenlage im Stadtentwicklungsausschuss am 12. Juli 2012, über das Gutachten des Büro GMA informiert worden ist und vor diesem Hintergrund eine fachliche Beratung konsultieren konnte, war anderen Kommunen dieser Weg mangels Kenntnis der neuen Sachlage verwehrt, obwohl Ihnen auch Beeinträchtigung durch das Gutachten des Büro GMA aufgezeigt werden.
8.) Diese Ungleichbehandlung von Kommunen von zu beteiligenden Kommunen kann nicht mehr geheilt werden.
9.) Der Makel führt zur Rechtswidrigkeit von noch zu treffenden Abwägungsent-

scheidungen.
10.) Auch besteht eine Ungleichbehandlung von Kommunen im Umlang bezogen auf die Gruppe der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Rheine.
11.) Während man auf die Stadt Emsdetten im Vorfeld der Entscheidung über die avisierte Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt zugegangen ist, wurde das Gutachten des Büro GMA erst auf Druck aus Bürgerschaft in das öffentliche Ratsinformationssystem eingestellt.
12.) Hier wollte man die Ausführungen aus dem Gutachten anscheinend der Bürgerschaft vorenthalten.
13.) Weiterhin hat man es versäumt das Gutachten, welches im Gegensatz zum bisherigen Gutachten des Büro Junker / Kruse viele neue Erkenntnisse und Ergebnisse liefert, nicht der Bürgerschaft zu erläutern und nicht mit der Bürgerschaft erörtert.
14.) Diesen Weg ist man aber in Bezug auf die Stadt Emsdetten gegangen.
15.) Dieser konnte sich über eine Art gleichgestellte frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB erfreuen, Bürgerschaft und andere Kommunen, wird diese Beteiligung verwehrt.
16.) Hierin ist eine klare Ungerechtigkeit und Ungleichbehandlung von Betroffenen zu sehen.
17.) Nach § 9 Abs. 2a Bau GB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können; die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans unterschiedlich getroffen werden.
18.) Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.
19.) In den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen sollen die planungsrechtlichen
Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 vorhanden oder durch einen Bebauungsplan, dessen Aufstellung förmlich eingeleitet ist, vorgesehen sein.
20.) Nach § 34 Abs. 3 Bau BG dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
21.) Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind Einkaufszentren sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.
22.) Auswirkungen i. S. d. Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.
23.) Auswirkungen i. S. d. Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.
24.) Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 qm Geschossfläche vorliegen oder

bei mehr als 1.200 qm Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.
25.) Nach § 24 a Abs. 1 LEPro dürfen Kerngebiete oder Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO (Einkaufszentren) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.
26.) Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt.
27.) Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsbereich beeinträchtigen.
28.) Übersteigt der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet, kann i. d. R. davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung i. S. d. Absatzes 1 Satz 3 vorliegt.
29.) Die vorliegenden Gutachten zeigen, dass gegen diese Normen verstoßen wird. Die schädlichen Wirkungen sind beschrieben. Die Umverteilungen, Verwerfungen und Umsetzverluste so massiv dass es angeführten rechtlichen Gründen eine Zulässigkeit der avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht gegeben ist"

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 10) Es wird festgestellt, dass § 2 Abs. 2 BauGB die Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Genau dieser gesetzlichen Vorgabe diente die Information der Stadt Emsdetten über das GMA-Gutachten, da nach den Inhalten des Gutachtens die Stadt Emsdetten am meisten von den Auswirkungen der „Ems-Galerie“ betroffen ist. Es gibt keine gesetzliche Vorgabe, die eine Vorabinformation einzelner Betroffener vor dem offiziellen Start der Offenlage verbietet. Die Beteiligung der übrigen angesprochenen Städte und Gemeinden erfolgte erst im Rahmen der Offenlage, da sich hier die Betroffenheit geringer darstellt.
Bezüglich fehlender Zeit für die Einholung von fachlichen Stellungnahmen oder sonstigen Abstimmungserfordernissen ist darauf hinzuweisen, dass mehreren Trägern öffentlicher Belange auf Antrag Fristverlängerungen für die Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt worden sind. Es sind deshalb insgesamt keine Verfahrensfehler festzustellen, die zu einer Rechtswidrigkeit des Planes führen könnten.

Zu 11) – 16) Es wird festgestellt, dass nicht die Veröffentlichung von Vorlagen, Gutachten etc. im Ratsinformationssystem für das Änderungsverfahren entscheidend ist. Vielmehr startet die Offenlage entsprechend der Veröffentlichung in der örtlichen Presse mit der Möglichkeit, sich im Rathaus über die entsprechenden Unterlagen zu informieren. Zusätzlich wird über eine Online-Beteiligung die Möglichkeit zur Einsicht in die Unterlagen bzw. zur Abgabe von Stellungnahmen geboten. Diese Beteiligung startet zeitgleich mit der Offenlage der Pläne im Rathaus. Das angesprochene Gutachten ist in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. Juli 2012 vorgestellt worden. Es bestand – im Rahmen einer Bürgerfragestunde – auch die Möglichkeit, in dieser öffentlichen Sitzung Fragen zum Inhalt zu stellen. Auch bestand während der Offenlage die

Möglichkeit, das Gutachten in der Verwaltung einzusehen und ggf. auch zu erörtern oder erläutert zu bekommen. Mit dieser Verfahrensweise wurde den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben voll entsprochen. Eine rechtswidrige Ungleichbehandlung zwischen der Stadt Emsdetten einerseits und anderen Kommunen und der Öffentlichkeit andererseits ist nicht gegeben.

Zu 17) – 28) Die rechtlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ausnahmslos nicht einschlägig. Der zitierte § 9 Abs. 2a BauGB bezieht sich auf einfache Bebauungspläne für den unbeplanten Innenbereich. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Der zitierte § 34 Abs. 3 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Hier geht es um eine Bebauungsplanänderung, für die der § 34 BauGB nichts hergibt. Die Bestimmung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist Grundlage der hier anstehenden Sondergebietsfestsetzung für das Einkaufszentrum. § 24 a Abs. 1 LEPRo ist seit Ende des Jahres 2011 außer Kraft getreten.

Zu 29) Auf die tatsächlichen Auswirkungen der geplanten Ems-Galerie insbesondere in Hinblick auf Umverteilungen von Kaufkraftströmen ist bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere II Punkt 1.2 zu 1) – 4). Aus diesen Aussagen ergibt sich jedoch keine Unzulässigkeit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

1.76 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 20.08.2012 19:20 Uhr

Inhalt:

1.) Auf die folgende E-Mail an Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder wird hingewiesen:
Von: "XXXX@versanet.de"
An: "Kordfelder, Dr. Angelika"
Datum: 5. August 2012 um 18:52
Betreff: Ems-Galerie Rheine

Mit freundlichen Grüßen
XXXX

Sacharowstraße
48432 Rheine

Rheine, EKZ Ems-Galerie
Objektbeschreibung:
Neubau eines Einkaufszentrums
Bauherr:
CIM Grundbesitzgesellschaft mbH, Lingen
Architekt:
RKW Architektur + Städtebau, Düsseldorf
Auftragsumfang:
Planung und Projektierung, Elektrotechnik TGA,
Leistungsphasen 1 - 3

Auftraggeber:
Arge TA EMS-Galerie Rheine
BDKplan - K+S Haustechnik
Anlagekosten:
ca.3.500.000,- €
Wir über uns
Das Ingenieurbüro
E-Projekt versteht sich als unabhängiger Dienstleister auf dem Gebiet der Elektrotechnik. Wir begleiten unsere Kunden von der Konzeptentwicklung bis zur Abnahme der fertig installierten Anlagen. Auch nach Projektabschluss werden Sie weiter intensiv betreut.
Die Planung
Wir bieten Ihnen mit unserem Team die Projektierung der gesamten technischen Ausstattung von Gebäuden, die den Bereich der Starkstrom-, Nachrichten- und Medientechnik gleichwertig abdeckt. Die Ergänzung um die Bereiche Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär gewährleisten wir in enger, langjähriger Zusammenarbeit mit kompetenten Partnerbüros.
Die Beratung
Kompetente und effektive Beratung garantiert Ihnen die Lösung individueller Aufgabenstellungen. Wir sind überzeugt, den hohen Ansprüchen einer rasanten technischen Entwicklung in vollem Umfang gerecht zu werden. Das Ergebnis muss stimmen. Unsere Kunden haben Anspruch auf Sicherheit und Funktionalität zu jeder Zeit.
2.) Schon lange sind die Karten für die Ems-Galerie gelegt. Der Investor schreibt und vergibt fröhlich vor einer Baugenehmigung, Stadtwerke für Rheine und TBR bereiten die Versorgung.
3.) Die während dieser Phasen historischen Pfunde und Schätze werden lediglich statt aufbereitet und weiter erforscht.
4.) Alles deutet auf ein Planspiel hin weniger Akteure in vielfältigen Funktionen hin.
5.) Neutralität kann man den Akteuren im öffentlichen Raum wirklich nicht unterstellen.
6.) Diese ist aber Voraussetzungen um Gemeinwohl und private Interessen abwägen zu können.
7.) Die Abwägung sind somit zielgerichtet und nicht ermessensfehlerfrei.
8.) Insofern ist das Verfahren rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die Vergabe von Aufträgen durch den Investor bereits mehrfach vom Einwänder vorgetragen worden ist. Es wird festgestellt, dass die Vergabe von Aufträgen durch einen Investor nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens ist. Vielmehr besteht für private Investoren die Freiheit zur Vergabe von Aufträgen, unabhängig davon, ob der für die geplanten Investitionen notwendige Bauleitplan rechtsverbindlich ist oder eine Baugenehmigung vorliegt. Der Vorwurf, dass in diesem Zusammenhang „die Karten für die Ems-Galerie gelegt“ seien, ist – bezogen auf den Satzungsbeschluss – unberechtigt. Der Rat entscheidet – ohne Vorbeeinflussung durch die Vergabe von Aufträgen durch den Investor oder Vorbereitungen zur Erschließung des Einkaufszentrums - nach Besten Wissen und Gewissen über den Bauleitplan.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die archäologischen Funde/Bodendenkmäler bereits mehrfach von Einwänder vorgetragen worden sind. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.29 zu 2) – 7).

Zu 4) – 8) Es wird festgestellt, dass für die vom Einwänder vermutete fehlende Neutralität bzw. ermessensfehlerbehaftete Abwägung um pauschale Behauptungen handelt, für die es keinerlei konkrete Belege gibt.

1.77 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;7
E-Mail 20.08.2012 19:31 Uhr

Inhalt:

1.) Es wird unter Hinweis auf die vorliegenden Gutachten festgestellt, dass gewichtige Auswirkungen auf Planungen einer Nachbargemeinde im zurückgestellt werden.
2.) Weiterhin wird festgestellt, dass die Nachbargemeinden aufgrund der Sommerpause nicht die Möglichkeiten hatten, sich mit der Politik abzustimmen.
3.) Aber die vorliegenden Gutachten zeigen, dass Belange der Nachbargemeinden tangiert sind. Insofern ist die Abwägung solange zurückzustellen, bis die Nachbarkommunen sich abstimmen konnten.
4.) Folglich wird darauf hingewiesen, dass gewichtige Auswirkungen auf Planungen einer Nachbargemeinde nicht allein deshalb im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden dürfen, weil die Nachbargemeinde die Abwägungsentscheidung über ihren Plan noch nicht getroffen hat.
5.) Es wird weiterhin aufgezeigt, dass die Konkretisierung dieser Planung und ihre Realisierungschancen aber für das Gewicht der nachbargemeindlichen Belange von Bedeutung sind.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Auf die Auswirkungen der geplanten Ems-Galerie auch auf die Nachbargemeinden ist bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.2 zu 1) – 4)

Zu 2) – 5) Es wird festgestellt, dass den Gemeinden oder auch Trägern öffentlicher Belange, die aufgrund eines Abstimmungserfordernisses ihrer Stellungnahme mit der Politik – nach entsprechenden Anträgen – grundsätzlich eine Fristverlängerung gewährt worden ist. Damit bestand im notwendigen Umfang die Möglichkeit für Gemeinden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, eine abgestimmte Stellungnahme abzugeben, die dann vollinhaltlich in den Abwägungsprozess eingestellt worden ist.

1.78 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 20:05 Uhr

Inhalt:

1.) Angesichts des Trends zu kleinen Centern hat GfK GeoMarketing im April 2011 eine neue Untersuchung für 45 kleine Einkaufszentren mit einer Fläche von 10.000 bis 15.000 m² durchgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die projektierte Ems-Galerie eine Verkaufsfläche von 14.000 qm 2 Verkaufsfläche hat und die Studie der GFK insofern anwendbar ist.
2.) Dabei wurde festgestellt, dass mehr als die Hälfte dieser Center floppen. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Ems-Galerie kein gutes Zeugnis durch die Gutachter erhalten hat.
3.) Nachdem GfK GeoMarketing in 2010 rd. 220 Shopping Center auf ihre Performance hin untersucht und nach Gründen unterschiedlicher Leistungsstärke hin ausgewertet hat, fiel auf, dass ausgerechnet die Dimensionierung eines Centers sowie dessen Konzeption zu den wesentlichen erfolgskritischen Merkmalen zählen.
4.) Die Dimensionierung und die Konzeption der projektierten Ems-Galerie wurde von den Gutachtern in Frage gestellt. So wird beispielsweise die kritische Größe nicht erreicht.
5.) Das wesentliche Ergebnis der Studie aber war, dass man Handelsimmobilien eben nicht klein und beliebig bauen darf. Sonst floppen sie. Ein Blick auf die projektierte Ems-Galerie mit der Unterschreitung der kritischen Größe zeigt, der Center könnte floppen. Er ist also zu groß für den zulässigen Rahmen den die Innenstadt verträgt und zu klein, um zu funktionieren. Er wird also die Innenstadt einerseits zerstören und andererseits nicht dauerhaft lebensfähig sein. Die Folge der projektierten Ems-Galerie könnte also eine tote Innenstadt und leere Ems-Galerie sein. Die vorliegenden Gutachten und die angesprochene GfK Studie unterstützen diese These.
6.) Bei Betrachtung der 220 Center nach Größe zeigte sich, dass die Floprate umso größer ist, je weniger Fläche die Anlage hat. Die neue Untersuchung von 45 kleinen Centern mit 10.000 bis 15.000 qm 2 Fläche belegt sogar, dass 58 Prozent zu klein sind, um sich erfolgreich im Wettbewerb konkurrierender Zentren schlagen zu können.
Häufigster Fehler bei kleinen Centern, der häufig bereits monokausal zum Flop führt, ist also die zu geringe Anziehungskraft auf Kunden wegen zu geringer Größe.
7.) Die Ergebnisse der GfK Studie sind auf die gutachterlichen Ergebnisse zur Ems-Galerie übertragbar und werden durch die vorliegenden individuellen Gutachten gestützt.
8.) Nahezu ebenso häufig sind konzeptionelle Fehler beim Layout (63%), d.h. der Anordnung der Mietflächen im Objekt. Hierzu kann man keine Aussage treffen, weil der Investor nicht mit offenen Karten spielt und im Rahmen der Offenlage viele Fragen zum Branchenmix hinterlassen hat. Grundsätzlich ist jedoch anzuführen, dass eine gute Anordnung für gute Durchflutung des Objektes und damit eine interessante Kundenfrequenz vor jeder Ladentür sorgt. Manchmal sind kleine Center Einstiegsprojekte für weniger erfahrene Developer und es werden Anfängerfehler gemacht. Diese Fehler sind mit Professionalität vermeidbar – wenn nicht bei der Konzeption, dann spätestens noch in der Phase, wo der Developer Fremdkapital für seine Projektentwicklung einwirbt. Beim Exit ist es meist schon zu spät, wenn das Projekt weit fortgeschritten ist. Bedauerlicherweise fragt die Politik den Investor nicht danach, sondern lässt ihn gewähren und die Bürgerschaft im Unklaren.
9.) Noch vor dem klassischen Standortfehler rangiert der Fehler, dass schlicht zu viele Geschosse gebaut und mit Einzelhandel belegt werden (44%), gefolgt von

Fehlern beim Branchen- und Mieter-Mix (37%). Ergebnisse, die beim Blick in die vorliegenden Unterlagen zum Branchenmix noch mehr Bedenken zur projektierten Ems-Galerie aufkommen lassen. Man kann nur wiederholen: Diese Grundlagen werden verschwiegen und von der Politik nicht hinterfragt. Die Zahl der Geschosse auf die maximale Größe ausgeschöpft. Insofern macht sich die Politik zum Totengräber der Innenstadt.
10.) Mit der angesprochenen GfK Studie wurden 27 der 45 Shoppingcenter mit 10.000 bis 15.000 qm 2 Verkaufsfläche analysiert, die nicht oder allenfalls recht oder schlecht laufen. (Kriterium Performancestärke der Mieter und daraus abgeleitet Mietertragsrisiken und Gefahr für den „Return on Investment" seit jeweiliger Investition = Maß für den wirtschaftlichen Erfolg).
11.) Weiterhin wird festgestellt, dass bei Betrachtung der Center-Eröffnungen der letzten Jahre auffällt, dass die Zahl der kleinen Malls sukzessive zunimmt.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die allgemeinen Aussagen/Zitate aus dem genannten Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Die weitgehend allgemein gehaltenen Inhalte lassen keinen direkten Bezug zur Ems-Galerie erkennen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Nur an wenigen Stellen stellt der Einwänder selbst einen Bezug zur Ems-Galerie her, der jedoch eine persönliche Meinung widerspiegelt, die nicht als Ergebnis des angesprochenen Gutachtens anzusehen ist, da die Ems-Galerie nicht in die Untersuchung einbezogen war. Auf die in den Text eingebaute persönliche Meinung des Einwänders wird näher eingegangen.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass die Ems-Galerie von den betreffenden Gutachtern als eine Möglichkeit zur Attraktivierung der Rheiner Innenstadt angesehen wird. Die Aussage, dass die Ems-Galerie durch die vorliegenden Gutachten kein gutes Zeugnis erhalten haben soll, ist schlechterdings falsch.

Zu 4) – 5) Es wird festgestellt, dass sich in den Gutachten keine Aussage dazu findet, dass die Ems-Galerie die kritische Größe nicht erreicht. Vielmehr ist das GMA – Gutachten vor dem Hintergrund erstellt worden, zu analysieren, wie die Ems-Galerie größenmäßig ausgestattet sein muss, um dauerhaft und nachhaltig am Markt zu funktionieren. Die Vorgaben dieses Gutachtens sind in die Bauleitplanung eingegangen.

Zu 7) Die These, dass die Ergebnisse der GfK-Studie auf die gutachterlichen Ergebnisse übertragbar seien, ist nicht näher belegt und daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass der konkrete Branchenmix nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und damit auch nicht der Offenlage ist. Lediglich die im Plan enthaltenen Obergrenzen sind Gegenstand des Planverfahrens, nur Stellungnahmen hierzu können auch in den Abwägungsprozess aufgenommen werden.

Zu 9) Es wird festgestellt, das – unabhängig von der fehlenden Notwendigkeit, den Branchenmix in der Offenlage exakt zu benennen – zu jetzigen Planungszeitpunkt – die Rechtsverbindlichkeit des Planes fehlt, eine Baugenehmigung ist

nicht erteilt – der Investor auch noch nicht über exakte Angaben über die Mieterstruktur verfügen kann.

1.79 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 22:11 Uhr

Inhalt:

1.) Eigentlich gibt es in Deutschland genug Einkaufsmöglichkeiten. Doch Jahr für Jahr wächst die Einzelhandelsfläche. Vor allem die Zahl der Shoppingcenter nimmt noch zu, wenn auch nicht mehr so rasant.
Rheine möchte mit der Ems-Galerie einen fragwürdigen Beitrag dazu leisten.
2.) Glücklicherweise legt sich so langsam der Boom der Shopping-Center. In diesem Jahr sind bundesweit 18 neue Komplexe geplant.
3.) 1995 gab es einer Studie des Einzelhandelsinstituts EHI noch 179 Einkaufscenter, mit den neuen Projekten dürften es in diesem Jahr 444 werden.
3.) Doch die Projektentwickler haben nicht mehr so sehr die Metropolen im Visier. Jetzt wird eher für die kleineren und mittelgroßen Städte geplant. So wie in Rheine mit der Ems-Galerie.
4.) Oft regt sich aber auch heftiger Widerstand gegen solche Projekte, die in kleineren Städten sehr dominant sein können. Alteingesessene Einzelhändler haben da oft das Nachsehen und geben auf. Kritiker fürchten meist eine Monostruktur und Verödung. Diese Entwicklung haben Gut- achter der Stadt Rheine bescheinigt.
5.) Norbert Portz vom Städte- und Gemeindebund, einem Gremium dem auch Bürgermeisterin Dr. Kordfelder angehört, plädiert dafür, dass sich die Kommunen untereinander abstimmen. "Vielfach entstehen auch neue Einkaufsflächen, wo gar nicht genügend Kaufkraft sitzt", kritisiert der Stadtentwicklungsexperte. Der Ruf eines Investors sei für viele Stadtväter verlockend. Solche Projekte dürften aber nicht zur Verdrängung des bestehenden Einzelhandels führen. Gerade kleinere Geschäfte fühlten sich bedrängt, wollen aber auch nicht unbedingt immer in ein Shoppingcenter einziehen. Mietverträge mit langer Laufzeit und die Vorgaben der Centerleitung werden oft als Nachteil empfunden. Wäre es doch schön, wenn unsere Bürgermeisterin ihre vielen Funktionen auch mal zum Wissenstransfer nutzen würde.
Warum hat sie nicht mal diese Kompetenz nach Rheine geholt? !
6.) Doch bereichern die Einkaufszentren wirklich die Innenstädte? Oft erscheinen sie in ihrem Branchenmix alle ähnlich und austauschbar. Mit gut 122 Millionen Quadratmetern hat Deutschland ohnehin mehr Verkaufsfläche als viele andere Länder in Europa. Und jedes Jahr kommen dem Handelsverband HDE im Schnitt eine Millionen Quadratmeter dazu. "Im Handel ist schon länger ein Wettbewerb zu beobachten, der sich über die Standorte entwickelt", betont HDE-Experte Olaf Roik.
Eine Erkenntnis, die vor den Grenzen der Stadt Rheine halt gemacht haben muss oder ignoriert wird. Der avisierte Branchenmix der Ems-Galerie scheint ebenso austauschbar zu sein. Wahrscheinlich zunächst mit der gewachsenen innerstädtischen Struktur.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die allgemeinen Aussagen zur Entwicklung von Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ohne konkreten Bezug zur Ems-Galerie und deshalb nichtabwägungsrelevant.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass die „Ems-Galerie“ in Rheine auf eine breite Zustimmung aller relevanten Bevölkerungsgruppen einschließlich Gewerbetreibender in der Innenstadt stößt. Beleg hierfür sind die entsprechenden Aussagen in Gremien, begleitenden Arbeitsgruppen etc. . Auch in den Verfahrensschritten nach BauGB sind aus der Händlerschaft keine Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen die Ems-Galerie aussprechen. Bei der Darstellung, dass die Ems-Galerie zu Monostruktur bzw. zur Verödung führen wird und das diese Entwicklung auch durch die Gutachter bescheinigt wird, handelt es sich um eine persönliche Einschätzung des Einwänders. Eine genauere Begründung, wo sich diese Darstellung in den Gutachten findet, bleibt der Einwänder schuldig.

Zu 6) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die zum jetzigen Zeitpunkt fehlenden exakten Aussagen zum kompletten Branchenmix hingewiesen hat. Vgl. deshalb hierzu Abwägung zu II Punkt 1.78 zu 8) und 9).

1.80 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 22:28 Uhr

Inhalt:

1.) Die Kaufkraft in der Region wächst nicht mit der Verkaufsfläche der Märkte.
2.) Die Kaufkraft für die Ems-Galerie fehlt.
3.) Dass die Magnetwirkung eines neuen Centers weit über den Nahbereich hinaus auf Dauer Kunden anzieht, ist unwahrscheinlich, zumal vor dem Hintergrund, dass im weiteren Umkreis von Rheine, wie in Ochtrup, Osnabrück, Lingen oder Münster bereits etliche neue Center entstehen oder schon entstanden sind.
4.) Die Frage, wer in all diesen Centern einkaufen soll, stellt sich verschärft mit Blick auf den demografischen Wandel: Die Bevölkerung schrumpft und wird älter, die kinderreiche Familie als Großkunde ist ein Auslaufmodell. All dies mündet in die Feststellung, dass der Kampf um die Kunden immer mehr zum Verdrängungswettbewerb wird, eine Entwicklung, die man auch beim Einzelhandelsverband mit Sorge beobachtet.
5.) Es gibt bereits eine deutliche Überversorgung rund um die Mittelzentren, während sich in vielen ländlich dünn besiedelten Regionen mit Müh´ und Not kleine Dorfläden halten oder neu etablieren müssen. In Mesum schließt Schlecker XL und keiner will ihm folgen. Die Ems-Galerie wird dafür sorgen, dass Mesum auch bald keinen Textiler und kein Schuhgeschäft hat. Wenn dann auch noch die weiterführende Schule im Dorf schließt, gibt es für das Dorf nur noch Wohnraum. Aber die Herr XXX beteuert immer wieder seinen Einsatz für Mesum.
6.) Absehbar ist auch, dass bei der Formel Einkaufsfläche geteilt durch Kunden die Handelsriesen selbst auch immer öfter den Kürzeren ziehen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. und 2.) Dass die Verkaufsfläche schneller als die Kaufkraft wächst, ist ein mehr oder weniger allerorten in den entwickelten Volkswirtschaften Westeuropas

zu beobachtendes Phänomen. Dies ist weder Rheine- noch regionsspezifisch, sondern auch in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu beobachten. Die Einschätzung des Einwänders, dass die Kaufkraft für die "EMS-GALERIE" Rheine fehlt, kann nicht geteilt werden. Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a. und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. € kann von fehlender Kaufkraft in der Region nicht gesprochen werden. Dies haben auch die Berechnungen der GMA zum Marktanteilkonzept belegt.

Zu 3.) Die Behauptung des Einwänders, dass die "EMS-GALERIE" Rheine nicht weit über den Nahbereich hinausgeht, sind persönliche Meinungen, die durch nichts belegt sind. Die empirischen Kundenerhebungen der EWG für Rheine mbH vom März 2011, die eine ganz fundamentale Grundvoraussetzung zur Abgrenzung des Einzugsgebietes der GMA darstellen, widerlegen diesen Umstand. Hierzu wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.15 zu 2) – 3) verwiesen.

Zu 4.) Sicherlich stellt der demographische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland den deutschen Einzelhandel (aber nicht nur diesen !) vor besondere Herausforderungen. Der Schluss, dass nicht genügend Kaufkraft in der Region vorhanden sein wird, wird durch die Betrachtung der perspektivischen Nachfrageentwicklung (siehe zu 1.) und 2.) widerlegt. Auch aus diesem Grunde wurde im Worst-Case-Szenario der GMA unterstellt, dass der Umsatz nur durch Umsatzumverteilungen generiert werden kann.

Zu 5.) Die vom Einwänder angeführten Überbesatz in Mittelzentren und die Schwierigkeit kleinerer Dorfläden in dünn besiedelten Regionen sich zu halten, sind ebenfalls ein vielerorts zu beobachtendes Phänomen und weisen keine Rheine- und / oder Regionsspezifika auf. Es wird festgestellt, dass der Ladenleerstand von Schlecker in Mesum nicht mit der "EMS-GALERIE" Rheine zusammenhängt. Zu der angeführten Behauptung, dass es im Stadtteil Mesum bald auch keinen Textiler und kein Schuhgeschäft mehr gibt, lässt sich folgendes feststellen: Nach den Erhebungen der GMA weist der Stadtteil Mesum in sechs Ladenlokalen etwa 625 m² VK Bekleidung, Schuhe, Sport von der Gesamtfläche (rd. 4.845 m² VK) auf, was einem Anteil von knapp 13 % entspricht. Auch wenn für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport im Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum Mesum von keiner strukturprägenden Branche gesprochen werden kann, sind sicherlich einzelne Strukturanpassungen in diesem Segment nicht auszuschließen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Zentrums, das ohnehin bereits heute primär Nahversorgungsfunktionen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege (fast 2.000 m² bzw. etwa 40 %) übernimmt, wird aber nicht gesehen.

Zu 6.) Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine und sind daher nicht abwägungsrelevant

1.81 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 21.08.2012 17:52 Uhr

Inhalt:

1.) Die vorliegenden Gutachten im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt haben im worst-case-szenario nicht die Wirkungen des Internet-Handels berücksichtigt.
2.) Das diese Wirkungen für die Zukunft der Innenstadt einerseits und damit auch auf die vorhandene Kaufkraft für die Innenstadt andererseits von großer Bedeutung dokumentiert eindrucksvoll und nachhaltig die Schließung eines inhabergeführten Geschäftes in diesen Tagen.
3.) In diesem Zusammenhang wird auf die folgenden Auszüge der Pressebericht-erstattung verwiesen:
Traditionsgeschäft Saatjohann schließt nach über 60 Jahren / Reparaturservice bleibt erhalten Di., 21.08.2012
Der Kunde kauft heute lieber im Internet
Rheine - „Irgendwann muss man sich eingestehen, dass es nicht mehr geht". Dieter Saatjohann seufzt, als er diesen Satz ausspricht. Das Traditionsgeschäft in der Münsterstraße schließt in wenigen Wochen. Und wieder verliert Rheine eines der inhabergeführten Geschäfte, die diese Stadt in den vergangenen Jahrzehnten geprägt haben. Von Reiner Wellmann
Nein, es sind nicht die Großmärkte für Unterhaltungselektronik, die dem liebenswerten Spezialgeschäft direkt in Rheines guter Stube die Existenzgrundlage geraubt haben. „Wesentlich schlimmer sind die Bestellungen über das Internet. Der Kauf von Unterhaltungselektronik im Internet hat nach Zahlen unseres Branchenverbandes im vergangenen Jahr um 60 Prozent zugenommen", berichtet Dieter Saatjohann. .....
Dass Rheine wieder ein traditionsreiches inhabergeführtes Geschäft verliert, macht auch ihm Sorgen: „Was das für die Zukunft der Stadt bedeutet, wird sich noch zeigen. . ."
4.) Folglich haben die vorliegenden Gutachten zur Ems-Galerie nicht alle Faktoren des worst-case-szenario aufgezeigt und berücksichtigt. Insofern müssen die Wirkungen des Internet-Handels auf die Kaufkraft für die Sortimente der Innenstadt einerseits und die Sortimente der projektierten Ems-Galerie andererseits ermittelt und ihm Rahmen eines worst-case-szenarios einbezogen werden. Die vorliegenden Gutachten sind daher nicht geeignet. Die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt ist rechtswidrig.
5.) Bemerkenswert ist weiterhin, dass damit in kurzer Zeit ein weiterer Leerstand in der Innenstadt zu beklagen ist.
6.) Eine Nachfolgeregelung gibt hier ebenso wenig wie beispielsweise für die Liegenschaft Ihr Platz an der Ecke Münsterstraße / Emsstraße.
7.) Weiterhin ist dieser neue Leerstand am Übergang zum Marktplatz angesiedelt und nimmt damit einer Entwicklung vom auf, die sich vom Thie herab mit einer Vielzahl von Leer- ständen in der Innenstadt zu verzeichnen ist.
8.) Hier brechen bereits Quartiere mit Blick auf den projektierten Standort der Ems-Galerie zu einem Zeitpunkt ein, bevor überhaupt Planungsrecht vorliegt.
9.) Diese Entwicklung zeigt auf, dass die Quartiere außerhalb der Ems-Galerie mit massiven Verwerfungen für die Innenstadt zu rechnen haben, weil sich die gesamte Innenstadt auf das projektierte Shopping-Center konzentriert.
10.) Insofern kann man sich die Leerstände in der Innenstadt ausmalen, wenn eine Ems-Galerie tatsächlich Marktteilnehmer in Rheine werden würde.
11.) Weiterhin sind es die inhabergeführten Geschäfte, die als erstens schließen.
12.) Diese Entwicklung in Rheine ist erschreckend und wird bereits vor dem Hintergrund der Planungen der Ems-Galerie gefördert.

13.) Nur ein klares und unmissverständliches NEIN und ein Ende der Planungen kann die eintretende Verödung der Innenstadt stoppen.
14.) In diesem Fall hätten Eigentümer, Betreiber und Investoren der gewachsenen Innenstadt wieder Planungssicherheit und Unternehmen würden sich konkret mit den vorhanden Leerständen beschäftigen, um dort ihren Einzelhandel zu etablieren.
15.) Sie laufen dann nicht mehr Gefahr einer ungeklärten Situation, die Shopping-Center in die Innenstädte tragen.
16.) Endlich könnte die Innenstadt wieder Leben eingehaucht bekommen und Investitionen erfahren.
17.) Denn jedem ist klar, dass Rheine bereits zu viel Verkaufsflächen gemessen an anderen Kommunen gleicher Größenordnung und gemessen an der vorhandenen Kaufkraft hat.
18.) Die Grenzen des Wachstums, die Grenzen der Einzelhandelsflächenentwicklung werden mit der projektierten weit überschritten und sorgen in erheblichen Maße für Verunsicherung.
19.) Damit werden potentielle Interessenten für die vorhandenen Einzelhandelsflächen abgeschreckt und es kommt zur Stagnation in der Innenstadtentwicklung. 20.) Der Trading down Effekt wäre vollkommen, wenn ein Shopping-Center Ems-Galerie Im Coesfeld eröffnen würde.
21.) Damit würden größere Geschäfte wie C&A, Böckmann, H&M oder im Bülthof vor der Frage stehen: In die Ems-Galerie oder in das Umland umziehen?
22.) Dabei sollen sich bereits die meisten Geschäfte mit diesen beiden Alternativen beschäftigen und entsprechend Vorsorge getroffen haben.
23.) C & A braucht beispielsweise nicht den Standort Rheine, soll sich daher bereits von der Immobilie getrennt haben, um im anstehenden Mietpoker mit Herrn Klaas frei zu sein.
24.) Auch soll es bereits aus dem naheliegenden Umland Miet- und Kaufangebote für C&A geben.
25.) Entsprechend soll sich auch bereits H&M als Mieter aufgestellt haben.
26.) Die Nutzer des Bülthofs und auch Böckmann sollen entsprechend kritisch die Entwicklungen beleuchten.
27.) Nach dem jüngsten Einzelhandelsgutachten vom Büro GMA sollen diese Gedanken sich intensiviert haben, ist es doch gerade die östliche Innenstadt dem der Gutachter eine sehr schwierige Entwicklung vor dem Hintergrund einer Ems-Galerie Im Coesfeld aufgezeigt hat.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Festzustellen ist, dass nach Angaben des Bundesverbandes des deutschen Versandhandels der Online-Handel (ohne Versandhandelsumsätze) in Deutschland im Jahr 2011 auf ein Volumen von rd. 21,7 Mrd. € gewachsen ist, aber immer noch nur einen Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland (rd. 406 Mrd. €) von etwa 5,3 % ausmacht. Knapp 30 % der Umsätze im Online-Handel entfallen auf Warenangebote der Branche Bekleidung / Schuhe (rd. 6,1 Mrd. €), weitere 13,1 % auf Medien, Bild- und Tonträger (rd. 2,8 Mrd. €) und rd. 12,2 % (= rd. 2,6 Mrd. €) auf Unterhaltungselektronik sowie E-Artikel und rd. 9,8 % (= rd. 2,1 Mrd. €) auf Computer und Zubehör. Die restlichen fast 36 % verteilen sich auf alle übrigen Warengruppen. Auch wenn unbestritten ist, dass der Online-Handel starke Zuwächse erfahren hat bzw. auch in Zukunft erfahren wird und in manchen Marktsegmenten (z.B. im Bereich Bücher / Medien) Veränderungen im

Markt zu erwarten sind, wurden die sortimentsspezifischen Entwicklungen infolge des Online-Handels bei den erforderlichen Flächenansätze im Flächenpools der "EMS-GALERIE" Rheine durch die Gutachter sehr wohl berücksichtigt.

Zu 2. - 6.) Die Aussagen und Zitate werden zur Kenntnis genommen. Zu dem Thema Online-Handel siehe hierzu 1.). Die Meinungsäußerungen und Zitate haben keinen Zusammenhang zu der "EMS-GALERIE" Rheine und sind nicht abwägungsrelevant. Offen bleibt zudem, inwiefern es sich bei der Schließung des Ladenlokals Saatjohann um ein Einzelschicksal handelt und welche Gründe der Schließung zugrunde liegen. Allen Erfahrungen nach haben Schließungen im Einzelhandel vielfältige Gründe (u.a. fehlende Nachfolgereglungen im Betrieb, ungünstigere Entlohnung, gestiegene Kosten, gestiegene Mieten, Investitions- und Modernisierungsstau, Wettbewerbsentwicklungen etc.).

Es muss auch für einen Mieterwechsel/-nachfolge eine Zeitspanne eingerechnet werden, in der z.B. Mietverträge abgeschlossen werden oder auch eine neue Ladeneinrichtung geplant und eingebaut werden kann. Aktueller Beleg hierfür ist gerade das vom Einwänder genannte Ihr-Platz-Geschäft: Aktuell (Mitte September 2012) wird das Ladenlokal umgebaut für zwei Geschäfte aus dem Textilbereich. Auch das Ladenlokal von „Wissmach“ Emsstraße ist nach einer kurzen Umbauphase Anfang September eröffnet worden. Diese Beispiele belegen, dass es für gut gelegene Geschäfte eine Nachfrage in Rheine gibt. Es ist deshalb unredlich, von dem Schließen eines Geschäftes auf einen nachhaltigen Leerstand zu schließen.

Zu 7. - 8.) Dass in Rheine Ladenlokale - aus welchen Gründen auch immer - leer stehen, hat nichts mit der "EMS-GALERIE" Rheine zu tun. Der Verfasser merkt selbst an „ …bevor überhaupt Planungsrecht …“ für die "EMS-GALERIE" Rheine vorliegt. Damit sind diese Äußerungen nicht abwägungsrelevant.

Zu 9.) Nachweislich falsch ist die Behauptung, dass „ … sich die gesamte Innenstadt auf das projektierte Shopping-Center konzentriert.“ Addiert man die max. 14.000 m² VK zu der in der Rheinenser Innenstadt durch die GMA erhobenen rd. 73.255 m² hinzu (= rd. 87.255 m²) hätte die "EMS-GALERIE" Rheine einen Flächenanteil von rd. 16 %.

Zu 10. - 12.) Die Aussagen spiegeln reine Mutmaßungen des Verfassers wider und werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsrelevanz erlangen sie dadurch nicht.

Zu 13. – 16.) Die Forderungen und Wünsche des Verfassers werden zur Kenntnis genommen. Sie sind aber nicht abwägungsrelevant.

Zu 17. – 19.) Die pauschale Beurteilung, dass in Rheine keine quantitativen Flächenspielräume mehr bestehen, wird durch das GMA-Gutachten widerlegt. Um die branchenseitigen Entwicklungspotenziale in Rheine aufzeigen zu können, hat die GMA einen Benchmark-Vergleich zur Flächenausstattung einzelner Sortimente durchgeführt, Dieser hat in den centerrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit & Körperpflege, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Optik / Uhren / Schmuck) in unterschiedlichem Maße Flächen- und Ansiedlungsspiel-

räume für neue Flächen belegt. Die Aussagen zur Verunsicherung der Gewerbetreibenden werden zur Kenntnis genommen.

Zu 20. - 27.) Die Befürchtung eines Trading Down in der gesamten Rheinenser Innenstadt ist maßlos übertrieben und nicht haltbar. Die Äußerungen zu dem Verhalten von C&A, H&M, Böckmann und den Bülthof beruhen offenbar auf Mutmaßungen und / oder Gerüchten. Es stand den angesprochenen Unternehmen frei, sich im Rahmen der im August 2012 gelaufenen TÖB-Beteiligung PRO oder CONTRA "EMS-GALERIE" Rheine zu äußern. Wenn dies nicht erfolgt ist, werden entsprechende Gründe dafür vorliegen und / oder keine Bedenken gegen die "EMS-GALERIE" Rheine bestehen. In Bezug auf C&A ist darauf hinzuweisen, dass aktuell seitens der örtlichen Geschäftsführung darauf hingewiesen wurde, dass C&A längerfristig am bestehenden Standort verbleiben wird.

1.82 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 21.08.2012 19:19 Uhr

Inhalt:

1.) Laut eine aktuellen Studie gibt es in der Bundesrepublik Deutschland insgesamt 93 Kommune mit Shoppingcenter-Potenzial.
2.) Diese Studie ist von GfK Geo Marketing erstellt worden, um Immobilieninvestoren mehr Anlagemöglichkeiten zu verschaffen.
3.) GfK GeoMarketing lenkt den Blick auf deutsche Städte in der zweiten und dritten Reihe. Auf Städte mit einer Größe wie sie auch Rheine hat.
4.) Das Beratungs- und Gutachterunternehmen hat nun die Liste von 93 Klein- und Mittelstädten veröffentlicht, die gute Rahmenbedingungen für Einkaufszentren bieten.
5.) Dafür schlägt GfK eine erweiterte Definition der Investmentkategorie "Core" vor, die stärker das Umsatzpotenzial einer Stadt in den Blick nimmt.
6.) Die von GfK aufgelisteten Städte haben zwischen 40.000 und 80.000 Einwohner und wurden bisher von so genannten Core-Immobilieninvestoren nicht berücksichtigt.
7.) Die Städte verfügen entweder über eine überdurchschnittliche Kaufkraft oder Kaufkraftbindung oder beides.
8.) Projektentwicklern, Einzelhändlern, Investoren und Banken eröffnet sich damit ein weites Feld künftiger Core-Investents.
9.) Grundlage der Städteliste sind u.a. Daten, die GfK verwendet, um in Gutachten Umsatz- und Mietpotenziale zu prognostizieren.
10.) Nach Beobachtungen von GfK GeoMarketing werden in deutschen Shoppingcentern zwischen 60% und 80% der Mietverträge vor Ablauf der Laufzeit in irgendeiner Weise nachjustiert.
11.) Die Studie ist auch deshalb erstellte worden, um den Einzelhandel zu entwickeln, damit die Kaufkraft nicht abwandert und Geschäftstraßen kaputt gehen.
12.) Nach der Studie muss nicht immer ein Einkaufszentrum für eine Stadt die richtige Lösung sein.
13.) Festzustellen ist, dass Rheine nicht in der Liste der 93 Kommunen mit Potential für ein Shopping-Center zu finden.
14.) Da auch die Kriterien Umsatz und Kaufkraft herangezogen wurden, schließt sich somit der Kreis zu den vorhandenen Ergebnissen der Gutachten im Rahmen

der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt, die schwerwiegende Verwerfungen, Umsatzverteilungen und fehlende Kaufkraft für ein Shopping-Center attestieren.
15.) Insofern liegt eine weitere wissenschaftliche und aktuelle Erhebung vor, die nicht Rheine als Shopping-Center Standort für geeignet ansieht.
16.) Es ist festzustellen, dass die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig ist.
17.) Wie in dem Antext der Stadt Rheine angeführt, rege ich zum Bauleitplanverfahren an, dass Verfahren zu beenden und die Pläne für ein Shopping-Center, die Pläne der Ems-Galerie für gescheitert zu erklären.
18.) Ich rege weiterhin an, zum Ausdruck zu bringen, dass auch keine neue Planung für ein Shopping-Center in Rheine verfolgt werden wird.
19.) Weiterhin rege ich an, dass der zentrale Versorgungsbereich nicht ausgeweitet wird.
20.) Zusammen mit den Grundstückseigentümern sollte nunmehr an einer städtebaulichen Aufwertung des Areals gearbeitet werden.
21.) Ein großer Baustein sollte Wohnen in der Innenstadt sein.
22.) Ich bitte um Nachsicht, dass ich neben Anregungen auch Stellungnahme über- bringe.
23.) Aber nach meiner Kenntnis zum Baugesetzbuch sind Stellungnahmen zulässig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 13) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 14) Auf die tatsächlich zu erwartenden Kaufkraftumverteilungen ist in der Abwägung bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere II Punkt 1.2 zu 1) – 4)

Zu 15) Es wird festgestellt, dass aus dem Fehlen von Rheine in der angesprochenen Untersuchung nicht darauf geschlossen werden kann, dass in Rheine kein Einkaufszentrum tragfähig ist. Insbesondere die GMA-Analyse hat den Zweck, zu untersuchen, wie die Ems-Galerie ausgestaltet werden muss, um wirtschaftlich und nachhaltig am Markt bestehen zu können. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in die Bauleitplanung eingegangen.

Zu 16) Es wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das 13. Änderungsverfahren rechtswidrig ist, die vom Einwänder hierfür vorgetragenen Anregungen, Behauptungen, Darstellungen etc, liefern hierfür keinen Beweis.

Zu 17) – 18) Es wird festgestellt, dass für die Anregung, das Planverfahren zu beenden, die Pläne für ein Shopping-Center/Ems-Galerie für gescheitert zu erklären bzw. keine neuen Pläne für ein Einkaufszentrum zu entwickeln, keine Notwendigkeit gesehen wird. Aus der Stellungnahme sind hierfür keine überzeugenden Gründe zu erkennen.

Zu 19) Es wird festgestellt, dass der Einwänder keine Gründe für die Beibehaltung der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorbringt. Zum Verhältnis zwischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und des geplanten Einkaufszentrums allgemein vgl. Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26)

Zu 20) Es wird festgestellt, dass die Realisierung des Einkaufszentrums als ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers „Im Coesfeld“ angesehen wird. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, von diesem Konzept abzuweichen.

Zu 21) Es wird festgestellt, dass die planungsrechtlichen Vorgaben für das Einkaufszentrum „Wohnen“ generell für zulässig erklärt (ab dem zweiten OG). Es obliegt dem Investor, dieses planungsrechtliche Angebot zu realisieren.

Zu 22) – 23) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Offenlage alle Stellungnahmen, Anregungen, Widersprüche oder sonstige Eingaben berücksichtigt werden, unabhängig von der Bezeichnung.

1.83 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 21.08.2012 20:01 Uhr

Inhalt:

1.) § 2 Abs. 2 BauGB steht in einem engen sachlichen Zusammenhang mit § 1 Abs. 7 BauGB.
2.) Das interkommunale Abstimmungsgebot stellt sich als eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebots dar.
3.) Befinden sich benachbarte Gemeinden objektiv in einer Konkurrenzsituation, so darf keine von ihrer Planungshoheit rücksichtslos zum Nachteil der Anderen Gebrauch machen.
Dies ist aber nach den Gutachten zur projektierten Ems-Galerie der Fall.
4.) Der Gesetzgeber bringt dies in § 2 Abs. 2 BauGB unmissverständlich zum Ausdruck. Insofern ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig.
5.) Diese Bestimmung verleiht dem Interesse der Nachbargemeinde, vor Nachteilen bewahrt zu werden, besonderes Gewicht. Das Gebot, die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen, lässt sich als gesetzliche Ausformung des in Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG gewährleisteten gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts verstehen. § 2 Abs. 2 BauGB liegt die Vorstellung zu Grunde, dass benachbarte Gemeinden sich mit ihrer Planungsbefugnis im Verhältnis der Gleichordnung gegenüberstehen. Zu betonen ist hier die Gleichordnung bezogen auf alle benachbarten Kommunen. Insofern darf es keine Bevorzugung einer Kommune im Bauleitplanverfahren geben, wie es durch die vorzeitige zur Verfügung Stellung des Gutachtens des Büro GMA an die Stadt Emsdetten jedoch erfolgt ist.
6.) Die Vorschrift verlangt einen Interessenausgleich zwischen den Gemeinden und fordert dazu eine Koordination der gemeindlichen Belange.
7.) Die Bedeutung des § 2 Abs. 2 BauGB im Rahmen des allgemeinen Abwägungsgebots liegt darin, dass eine Gemeinde, die ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde

durchsetzen möchte, einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur (formellen und materiellen) Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung unterliegt. Dieses Rechtfertigungszwang ist im Falle der projektierten nicht gegeben, weil die Stadt Rheine keine Unterversorgung hat, sondern bereits alle Branchen und Sortimente - auch in der Innenstadt - bezogen auf den in Rede stehenden Branchenmix der avisierten vorhält. Weiterhin die Stadt Rheine nicht zu wenig, sondern im Vergleich zu anderen vergleichbaren eher zu viel Verkaufsflächen hat. Zudem noch nicht unwesentlich viele bzw. eine große Zahl von Verkaufsflächen gegenwärtig brach liegt und jederzeit mobilisiert werden. Die Rechtfertigung für die projektierte Ems-Galerie kann nicht begründet und hergeleitet werden.
8.) Im bisherigen Verfahren wurde eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie durch das Büro Junker / Kruse eingebracht.
9.) Die hierin aufgezeigten Auswirkungen für die Stadt Rheine und die Umlandkommen haben die Stadt Emsdetten zu folgender Stellungnahme veranlasst.
10.) Die in der Wirkungsanalyse von J & K zu Grunde gelegten branchenspezifischen Umsätze sind aus Sicht der Stadt Emsdetten zu hoch angesetzt. Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 wurde von einem Gesamtumsatz von rd. 78 Mio. Euro ausgegangen. In der Wirkungsanalyse von J & K wurde der Gesamtumsatz im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Emsdetten mit rd. 88,5 Mio. € angesetzt. Diese Umsatzsteigerung in Höhe von rd. 10,5 Mio. Euro in den letzten zwei bis drei Jahren ist – auch nach Aussage des Gutachters Stadt und Regionalplan Dr. Jansen GmbH – nicht nachvollziehbar und erklärbar, weil sich auch keine neuen bzw. zusätzlichen Einzelhändler angesiedelt haben, die diese Steigerung hätten bewirken können.
11.) Zudem gab es keine grundlegenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Verkaufsflächen.
12.) Ein Bevölkerungswachstum war nicht zu verzeichnen, zudem liegt die Wirtschafts- und Finanzkrise in diesem Zeitraum.
13.) Die GfK-Daten weisen für Emsdetten in den letzten Jahren ebenfalls eher einen negativen Trend auf.
14.) Die zu hohen Umsätze führen im Gravitationsmodell zu für die Stadt Rheine günstigeren Kaufkraftabflusswerten.
15.) Es sollte daher überprüft werden, ob ein entsprechend niedriger Ansatz nicht auch zu anderen Umsatzverteilungen und zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Emsdetten führt.
16.) Die für Emsdetten wichtigen Leitsortimente Bekleidung / Textilien/Schuhe /Lederwaren / Sport / Freizeit werden durch das Projekt am stärksten beeinträchtigt.
17.) Der projektbedingte Kaufkraftabfluss in Richtung Rheine beträgt nach Neuberechnung der Wirkungsanalyse bei den zuvor genannten Sortimenten 8 – 9 %.
18.) Bei einer Kumulation von drei Branchen mit einer Umsatzumverteilung von knapp unter 10 % erwartet die Stadt Emsdetten größere Auswirkungen im Einzelhandel der Stadt Emsdetten.
19.) Sie befürchtet zwar keine Verluste, zumindest aber eine Störung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum" Emsdettens.
20.) Dieses ist nicht nach den landesgesetzlichen nicht zulässig und verstößt u. a. gegen das Beeinträchtigungsverbot auf der Grundlage des gegenwärtigen in der Diskussion und Offenlage befindlichen Einzelhandelserlasses.
21.) In diesem Zusammenhang fehlt aus Sicht der Stadt Emsdetten eine genauere Auseinandersetzung mit den einzelnen branchenspezifischen Geschäften, die

in Abhängigkeit von der Lage, Qualität / Hochwertigkeit und Anzahl der Läden je Branche und je nachdem, welche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, unterschiedlich betroffen sein könnten.
22.) Zu konkreten Angaben schweigt der Investor. Vielmehr ermöglich ihm der vor- gesehene Branchenmix eine Flexibilität. Gegenüber den benachbarten Kommunen gibt es also keine Planungssicherheit. Je nach Kommulation dieser Zusammenstellung von Sortiments anhand der Verkaufsfläche ergeben sich Größenordnungen weit über die Marke von 10 %. Nur bei einer klaren und vorhandenen Sortimentsstruktur kann eine genaue und zuverlässige Prüfung erfolgen. Die bisherigen Größenordnungen lassen hingegen schädliche Wirkungen, nicht nur für Emsdetten, sondern insgesamt für die benachbarten Kommunen ermitteln. Insofern ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht verträglich und rechtswidrig.
23.) Die Stadt Emsdetten weist darauf hin, dass die im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten aus 2009 zu Grunde gelegten Umsatzzahlen und Zentralitätskennziffern für eigene Überlegungen weiterhin maßgeblich sein werden. Es liegt bislang keine Widerlegung dieser Vermutung durch die Gutachter vor.
24.) Wegen aktuell sinkender Umsatzzahlen und stark nachlassender Kaufkraftbindung in den letzten Jahren gibt es in Emsdetten Überlegungen zur Stärkung des Hauptzentrums, die über den Bestand hinaus gehen. Da die Überlegungen noch nicht näher differenzierbar sind und sich noch eher im spekulativen Bereich befinden, können zurzeit keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.
25.) Ergänzend möchte die Stadt Emsdetten darauf hinweisen, dass im Herzen des Hauptgeschäftsbereiches von Rheine die Karstadt- / Hertie-Immobilie mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche (VK) brach liegt. Die VK dieser Immobilie ist in der Wirkungsanalyse von J & K nicht berücksichtigt. Lediglich in der schematischen Darstellung der Karte 14 wird als eine flankierende Maßnahme „die Stärkung des Rathauszentrums mit ehemaligem Hertie-Standort" erwähnt. Die Lage im Hauptgeschäftszentrum und das Planungsrecht lassen es zu, dass diese Immobile ohne Beteiligung der eigenen Kaufmannschaft und der Nachbargemeinden aktiviert werden kann. Die geplanten Entwicklungen sollten in eine worst-case-Betrachtung untersucht werden.
Auch diese Sachlage hat bislang keinen Eingang in die Untersuchungen gefunden. Die verbale Alternative eines Lebensmittlers ist wenig hilfreich, weil nicht konkret. Selbst wenn es konkrete Ansätze geben würde, könnte jederzeit ein Sortimentswechsel erfolgen. Auch aus diesen Gründen ist es unerlässlich im worst-case-szenario die Brache Hertie einzubeziehen. Da dieses bislang unterlassen wurde, keine spezifizieren durchgeführt worden sind, ist auf dieser Basis, auch aus diesen Gründen, die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht zulässig und rechtswidrig. Das Verfahren ist zu beenden und sollte nicht weiter betrieben werden. Im Sinne einer Planungssicherheit für alle anderen Quartiere, Immobilien und Einzelhändler in der Innenstadt.
27.) Die Stadt Emsdetten erwartet im Rahmen der Abwägung eine Positionierung der Stadt Rheine hinsichtlich einer städtebaulichen Verträglichkeit trotz der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse. Andernfalls schlägt sie zur Verminderung der zu erwartenden größeren Auswirkungen eine Reduzierung der Verkaufsflächen in den für Emsdetten sensiblen Warensortimenten Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Sport / Freizeit vor. Es ist festzustellen, dass die Größen in den angesprochenen Sortimenten seit der Stellungnahme zugenommen haben.

Man darf also die Umkehrung festzustellen, die durch die avisierte Flexibilisierung noch weiteren und unkalkulierbaren Schub hin- sichtlich eines Branchenmixes erhält.
28.) Weiterhin ist anzuführen, dass in der Branche Bekleidung / Wäsche seitens Junker und Kruse für die Flächenproduktivität für das Vorhaben von 3.300 Euro qm 2 für Rheine angenommen wurde.
29.) Das Gutachten des Büro GMA aus Juni 2012 hingegen eine Flächenproduktivität der projektierten Ems-Galerie in Höhe von 3.100 Euro / m 2 für Rheine.
30.) Insofern ergeben sich maßgebliche Differenzen, der jedoch keine nennenswerten Begründungen gefolgt sind.
31.) Bei projektierten 8.710 qm 2 Verkaufsfläche als zulässige Obergrenze im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport und einer Abweichung von 200,00 Euro pro qm 2 Flächenproduktivität ergibt sich eine Umsatzdifferenz von 1.742.000 Euro.
32.) Das Büro GMA geht bislang von einer Umsatzgröße von 27 Mio. Euro aus, so dass man auf der Basis der realistischen Vergleichsannahmen Umsatzerlöse in Höhe von rund 29,0 Millionen Euro für das Segment Bekleidung / Schuhe / Sport unterstellen darf.
33.) Nicht wenige Experten unterstellen eine höhere Flächenproduktivität als 3.300,00 Euro pro qm 2 Verkaufsfläche.
34.) Bei einer Flächenproduktivität von 3.500,00 Euro / qm 2 Verkaufsfläche wären die Umsätze schon über 30 Millionen Euro im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport anzusiedeln.
35.) Das Büro GMA hat die Stadt Emsdetten (neben Hörstel / Spelle / Neuenkirchen / Salzbergen) in der Zone II angesiedelt.
36.) Für diese Zone II wird anhand der Marktanteile die Umsatzherkunft auf max. ca. 20,7 Mio. Euro bzw. max. ca. 30 bis 31 % taxiert. Folglich würde die höhere und zu unterstellende Flächenproduktivität bei 3 Mio. Euro rund eine Million Euro mehr Umsatzherkunft aus Emsdetten nur im Segment Bekleidung / Schuhe / Sport bedeuten.
37.) Insofern ist die attestierte Umsatzverteilung von 7,5 Mio. Euro zu Lasten der Stadt Emsdetten nicht haltbar, sondern mindestens auf einen Betrag in Höhe von 8,5 Mio. Euro zu korrigieren.
38.) Die Angabe mindestens beruht auf eine weitere maßgebliche Abweichung der Gutachter Junker / Kruse einerseits und das Büro GMA andererseits.
39.) Das Büro GMA hat ohne nennenswerte Begründung das Einzugsgebiet der projektierten Ems-Galerie und damit die Kaufkraftherkunft massiv erweitert.
40.) Setzt man die Erweiterung ab, so erhält man die Annahmen vom Büro Junker / Kruse, die auch vor dem Hintergrund der gutachterlichen Ausführungen des Büro GMA (u. a. zu Ochtrup) als realistisch einzustufen sind. Wer mag schon tatsächlich realistisch Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen, Emsbüren, Schüttorf, Steinfurt und Nordwalde in dem aufgezeigten gutachterlichen Umfang als Kaufkraftherkunft unterstellen?
41.) Hier darf man durchaus zum Ausdruck bringen, dass die Zahlen, auch und insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungen in Steinfurt, Ochtrup, Gronau, Niedersachsen und Enschede des Büro Junker / Kruse zu unterstellen sind.
42.) Folglich ist die Umsatzherkunft auf rund 745 Millionen Euro für die projektierte Ems-Galerie zu taxieren.
43.) Die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse der projektierten Ems-Galerie bleiben unverändert. Folglich muss die Differenz von rund 400 Mio. Euro Kaufkraft aus dem von Junker /Kruse aufgezeigten Einzugsgebiet abgesogen werden.

Dieses kann jedoch nur erfolgen, wenn in den Gebieten entsprechende schädliche Wirkungen durch die Ems-Galerie entstehen.
44.) Andererseits wäre der betriebswirtschaftliche Erfolg der Ems-Galerie nicht gewährleistet.
45.) Folglich dürfte der attestierte Umverteilungseffekt für die Stadt Rheine nicht nur bei 43 Mio. Euro, sondern erheblich höher liegen.
46.) Auch die Umlandgemeinden würden mehr als die prognostizierten 25 Mio. Euro beisteuern müssen. Der Bereich Emsdetten dürfte bei dem Einzugsgebiet Emsdetten, Hörstel, Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Wettringen mit rund 35.600 von 175.100 Einwohnern den größten Anteil nach Rheine zu schultern haben.
47.) Die Kaufkraft in Emsdetten wird auf 157,7 Mio. Euro taxiert und beträgt damit rund 21 % der gesamten zu berücksichtigenden Kaufkraft im Einzugsgebiet.
48.) Folglich betragen 21 % von rund 68,2 Mio. Euro Umsatz 14 Mio. Euro !!! Bei dieser Betrachtungsweise liegt der zu erwartende Umsatzabfluss aus der Stadt Emsdetten bei rund 14 Mio. Euro und damit doppelt so hoch wie vom Büro GMA zum Ausdruck gebracht.
49.) Nach diesem worst-case-szenario muss festgestellt werden, dass die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10 h rechtlich nicht zulässig ist.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die allgemeinen Aussagen/Zitate zum Abstimmungsgebot werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine nicht rücksichtslos zu Nachteil der anderen Gemeinden vor ihrer Planungshoheit Gebrauch macht. Vielmehr wird das Vorhaben der Ems-Galerie interkommunal abgestimmt, u.a. durch direkte Gespräche und durch die Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB. In dem bisher nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführten Bauleitplanverfahren sind vom Einwänder keine Fehler genannt worden, die eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens begründen könnten.
Der Hinweis auf eine angebliche Bevorzugung der Stadt Emsdetten wurde bereits mehrfach vom Einwänder vorgetragen. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.18 zu 10) – 17).

Zu 6.) Der zitierte „Interessenausgleich“ und die „Koordination der Belange“ sind interpretatorisch nachzuvollziehen. Der zitierte § 2 II BauGB hat folgenden Wortlaut: *„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.*“ Dass gegen diese Vorschrift verstoßen sein soll, wird nicht näher begründet. Die allgemeinen Ausführungen zum interkommunalen Abstimmungsgebot sind daher nicht abwägungsfähig.

Zu 7.) Der Einwänder zitiert ohne Quellenangabe eine Passage aus dem Online-Rechtslexikon der Seite www.juraforum.de (http://www.juraforum.de/lexikon/ nachbarrechte-einer-gemeinde). Hinzu kommt, dass er das Zitat abgeändert und dessen Aussage so entscheidend verfälscht hat. Die Passage besagt, dass eine Gemeinde, die „ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde durchsetzen möchte“, also eine Planung

verfolgt, die Auswirkungen auf andere Gemeinden haben wird, „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur .. Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung unterliegt“, also zur Abstimmung mit diesen verpflichtet ist, dies jedoch nur dann tun kann, wenn sie gemäß § 1 III BauGB (dieser regelt die Pflicht der Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen) „überhaupt befugt ist … einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern“. Der Einwendende ersetzt nun einfach „§ 1 III BauGB“ durch „§ 2 II BauGB“ und lässt den zitierten Absatz abrupt nach der Passage mit dem Wort „Rechtfertigungszwang“ enden. Diese Formulierung bezieht er anschließend darauf, dass § 2 II BauGB besage, dass die Stadt Rheine gegenüber den Umlandgemeinden die zusätzliche Verkaufsfläche rechtfertigen müsse, und das nicht könne, da sie bereits über genügend Verkaufsflächen verfüge. Mit dieser unseriösen Vorgehensweise disqualifiziert sich der Einwendende selbst. Der Einwand ist sachlich und juristisch falsch und kann in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Zu 8.) bis 21.) Die zitierten Volltextpassagen aus der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits durch die Stadt Rheine bearbeitet worden und werden in der Abwägung berücksichtigt.

Zu 22.) Der Einwänder fasst Teile der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 zum Gutachten von Junker + Kruse zusammen und bemängelt, dass es für die benachbarten Kommunen keine Planungssicherheit gebe, da der Investor zu dem geplanten Branchenmix schweige. Er fordert eine klare und vorhandene Sortimentsstruktur, da sich je nach Zusammenstellung von Sortimenten Größen von weit über 10 % ergeben und erwartet schädliche Wirkungen für die benachbarten Kommunen. Dieser Einwand ist aus mehreren Gründen nicht nachvollziehbar. Zum einen schweigt der Investor durchaus nicht zum Branchenmix, zum anderen ergibt sich der Branchenmix schon aus der Studie von Junker + Kruse, auf die der Einwänder sich hier bezieht (Planungsstand 2011, inklusiver Ergänzender Stellungnahme zu modifizierten Obergrenzen. Auch die Umverteilungsquoten werden bereits von Junker + Kruse für insgesamt 14 Warengruppen angegeben. Dass hieraus folge, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sei nicht verträglich und rechtswidrig, kann nicht nachvollzogen werden. Des Weiteren ist zu den Umverteilungen gegenüber den Umlandgemeinden bereits Stellung genommen worden. Sortimentsgruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sind außerdem durch beide Gutachten ermittelt worden und sind auch Teil der Festsetzung des Bebauungsplanes. Dass dabei dem Investor ein begrenzter Spielraum verbleibt, ist der für ein erfolgreiches Einkaufszentrum notwendigen Flexibilität geschuldet. Somit ist die Kritik unbegründet.

Zu 23.) bis 25.) Die zitierten Volltextpassagen aus der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits durch die Stadt Rheine im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung behandelt worden.

Zu 26.) (Nicht nummerierter Absatz) Der Einwänder fordert, die Brache Hertie in die Worst-Case-Betrachtung einzubeziehen. Die Einschätzungen zur Bedeutung der Hertie-Brache für die „EMS-GALRIE“ wurden bereits ausgeführt.

Zu 27) Die zitierte Volltextpassage aus der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 wird zur Kenntnis genommen. Die 2011 durch Junker + Kruse auf Basis der Angaben des Investors durchgeführten Berechnungen gingen ursprünglich von einer deutlich höheren theoretischen Flächenobergrenze von 8.925 m² für Bekleidung, Schuhe und Sport aus. Insbesondere bei Schuhen und Sport wurden Umverteilungsquoten für Umlandgemeinden von 13 % (Salzbergen, Schuhe) oder 16 % (Emsdetten, Sport) errechnet. Um die Umverteilungsquoten in den einzelnen Branchen gegenüber den Umlandgemeinden auf unter 10 % zu senken und somit die etwaige Schädigung zentraler Versorgungsbereiche von Vorneherein weitgehend ausschließen zu können hat das Büro Junker + Kruse für „jede dieser Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist“ (Junker + Kruse 2011, S. 62). Somit hat sich das Büro Junker + Kruse der Festsetzung der Verkaufsflächen über die Seite der Verträglichkeit genähert und die betriebswirtschaftlichen Ansprüche an einen nachhaltig sichergestellten Betrieb eines Shopping-Centers zweitrangig betrachtet. Die durch die GMA im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durchgeführten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen.
Die GMA hat in ihrer Studie aufbereitet, dass sich perspektivisch Veränderungen / Verschiebungen auch in der Zusammensetzung des Branchenmixes eines innerstädtischen Einkaufszentrums ergeben werden, wobei diese auch weiterhin in Abhängigkeit des (Makro- / Mikro-) Standortes / Einzugsgebietes sowie der Wettbewerbssituation Schwankungen unterworfen sind.
Ein Rückgang der Flächenanteile wird in den Segmenten Bücher, Schreib- / Spielwaren sowie bei Elektrowaren erwartet, während bei den centerrelevanten Branchen Hausrat / Möbel / Einrichtungen, Optik / Uhren / Schmuck sowie Dienstleistungen eine gleichbleibende Tendenz erwartet wird. Tendenziell steigende Flächenanteile sind in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie Gastronomie zu erwarten, wobei dies selbstverständlich immer im Abgleich zwischen den absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten zu erfolgen hat. Insofern bildet ein perspektivischer Flächenanteil von rd. 60 % - rd. 65 % die realistische Basis für den anteiligen Flächeneinsatz in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport ab, wobei sich aus Gründen der Transparenz dafür entschieden wurde, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Reduzierung der Verkaufsflächen, etwa auf die von J+K ermittelten Größenordnungen aus Sicht der GMA für die Stadt Rheine nicht zu empfehlen ist. Für die Stadt Rheine würde mit einem in der Attraktivität deutlich verringerten Einkaufszentrum kein städtebaulich wesentlicher Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig ungenutzten, hochzentralen Quartiers so-

wie auch zur gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt geleistet werden.

Von dem vorgeschlagenen Flächenpool erwartet die GMA keine schwerwiegenden Funktionsstörungen für die Emsdettener Innenstadt.

Diese Einschätzungen hat sich die Stadt Rheine zu Eigen gemacht und den von der GMA vorgeschlagenen Flächenpool als Grundlage für die Festsetzung der entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen genommen. Ohne die damit verbundene Flexibilität besteht auch nach Auffassung der Stadt die Gefahr, dass das Projekt der Ems-Galerie scheitert und dass dadurch die notwendige Attraktivierung der Innenstadt und die damit verbundene Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion verfehlt wird.

Zu 28.) bis 31.) Der Einwänder errechnet unter Zugrundelegung der von ihm subjektiv als korrekter beurteilten, da höheren Flächenproduktivität von Junker + Kruse für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport einen um 1,7 Mio. € höheren Jahresumsatz. Auf die Berechnungsgrundlagen für die Flächenproduktivitäten in der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine ist bereits eingegangen worden und es besteht kein Zweifel an den ermittelten Werten. Der Einwand, die GMA habe den Umsatz zu niedrig angesetzt, kann nicht bestätigt werden.

Zu 32.) Der Einwand, dass man statt der ermittelten 27 Mio. € Umsatz für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 29 Mio. € ausgehen kann, ist aufgrund der vorangegangenen Begründung nicht korrekt.

Zu 33.) Der Einwänder benennt die angeführten „nicht wenigen Experten“, die für den konkreten Standort der „EMS-GALERIE“ in der Innenstadt von Rheine eine höhere Flächenproduktivität als 3.300 €/m², also mehr als GMA und Junker + Kruse unterstellen, nicht namentlich. Demnach muss davon ausgegangen werden, dass keine derartigen Äußerungen vorliegen.

Zu 34.) Der Einwänder errechnet unter Zugrundelegung der von ihm selbst angenommenen Flächenproduktivität für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Höhe von 3.500 €/m² einen Jahresumsatz in Höhe von über 30 Mio. €. Auf die Berechnungsgrundlagen für die Flächenproduktivitäten in der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine ist bereits eingegangen worden, sie sind für die „EMS-GALERIE“ Rheine zutreffend von der GMA ermittelt worden. Der hier durch den Einwendenden berechnete Wert ist daher nicht von Belang.

Zu 35.) Auf die Einteilung des Einzugsgebietes durch die GMA ist bereits eingegangen worden; vgl. u.a. II Punkt 1.15 zu 2) – 3).

Zu 36.) – 39.) Der Einwänder legt seinen überhöhten Umsatz einer Überschlagsrechnung zugrunde, in Folge derer er ein Drittel des errechneten Mehrumsatzes von 3,0 Mio. €, nämlich 1,0 Mio. €, aus der Zone II zusätzlich umverteilen will. Der Einfachheit halber geht diese Million komplett zulasten der Stadt Emsdetten, deren Umsatzumverteilung er damit von 7,5 Mio. € auf 8,5 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung begründet er auch durch den Vorwurf, dass die GMA „ohne nennenswerte Gründe“ ein größeres Einzugsgebiet zugrunde gelegt habe als Junker + Kruse, was durch die Verwendung der Kundenbefragung der EWG für Rheine

GmbH nachweislich falsch ist. Zu der Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde bereits Stellung genommen, ebenso zu der Annahme der zu geringen Flächenproduktivität. Beide Einwendungen treffen nicht zu und sind nicht haltbar.

Zu 40.) Der Einwänder möchte das Einzugsgebiet auf das 2011 von Junker + Kruse ermittelte Gebiet begrenzen und fragt, „wer mag schon tatsächlich Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen, Emsbüren, Schüttorf, Steinfurt und Nordwalde … als Kaufkraftherkunft unterstellen?“ Zunächst einmal gehören Wettringen und Neuenkirchen auch bei Junker + Kruse zum Einzugsgebiet. Zum anderen gründet sich die Abgrenzung des Einzugsgebietes unter anderem auf Empirische Untersuchungen der EWG für Rheine GmbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenherkunftserhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine (Basis: 5.562 Befragte), die Junker + Kruse damals nicht zur Verfügung standen. Somit sind es die Kunden selbst, die besagte Städte und Gemeinden als Kaufkraftherkunft genannt haben, der Einwand ist daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 41.) bis 46.) Die auf den vorangegangenen Angaben basierenden Berechnungen sind konfus und nicht belastbar. Der Einwänder nimmt die von Junker + Kruse ermittelten 745 Mio. € Kaufkraft für das Einzugsgebiet und führt aus, dass die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse der „EMS-GALERIE“ Rheine sich nicht geändert haben und dass deshalb 400 Mio. € Kaufkraft aus dem von Junker + Kruse aufgezeigten Einzugsgebiet „abgesogen“ werden müssen, andererseits wäre der betriebswirtschaftliche Erfolg der „EMS-GALERIE“ Rheine nicht gewährleistet. Diese 400 Mio. € entsprechen der Differenz zwischen den Kaufkraftangaben der beiden Einzugsgebiete, des Ersten, von Junker + Kruse, und des Zweiten, ermittelt durch die GMA. Die Kaufkraft der Zone III soll nun komplett aus den Zonen I und II „abgesogen“ werden. Aus dieser neuen und erstaunlich hohen Zahl folgert der Einwendende, dass der „Umverteilungseffekt“ in Rheine nicht nur 43 Mio. € (dass diese Zahl ebenfalls nicht erreicht wird, da sie theoretischer Natur ist, wurde bereits ausgeführt) sondern „erheblich höher liegen“ wird. Auch für die Umlandgemeinden nimmt er nun an, dass die insgesamt 25 Mio. € (die ebenfalls der selben theoretischen und daher nicht zulässigen Addition der Maximalumsätze entspringen) Umverteilungseffekte nicht ausreichen werden. Diese Berechnung und die daraus folgenden Schlussfolgerungen liefern keine verwertbare Erkenntnis und sind daher nicht von Abwägungsrelevanz.

Zu 47.) und 48.) Der Einwänder berechnet die Umverteilung nun mittels Dreisatz aus der Kaufkraft einer Stadt, der Kaufkraft für das Einzugsgebiet und dem umzuverteilenden Umsatz. Für den Umsatz addiert er wiederum die maximalen Umsatzleistungen aus dem Branchenkonzept der GMA, die Kaufkraftwerte entnimmt er dem Gutachten von Junker + Kruse. Er berechnet, dass die Kaufkraft in Emsdetten, die er mit 157,7 Mio. € angibt, rund 21% der gesamten zu berücksichtigenden Kaufkraft beträgt, die er mit 745 Mio. € dem Gutachten von Junker + Kruse entnimmt. Diese 21% ergeben nun für den Einwendenden die Umverteilung zu Lasten von Emsdetten. 21% von 68,2 Mio. € ergeben 14 Mio. € Umverteilung und die Begründung dafür, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10h (im Übrigen nicht die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplanes) rechtswidrig sei. Es bleibt festzustellen, dass diese Vorgehensweise nichts mit einer wissenschaftlich korrekten Berechnung von Umvertei-

lungswirkungen zu tun hat. Die Ergebnisse dieser Rechnung sind in keiner Weise geeignet, zutreffende Aussagen zur tatsächlichen Umverteilung zu treffen.

1.84 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:23 Uhr

Inhalt:

1.) In einem aktuellen Antrag vom 21. August 2012 beklagt die örtliche CDU Fraktion die wirtschaftliche Situation und Zukunftsfähigkeit der Stadt Rheine.
2.) Im Folgenden wird der Text des CDU Antrages angeführt:
Einladung an die Ministerpräsidentin Hannelore Kraft zu einem Arbeitsbesuch in der Stadt Rheine
Die Stadt Rheine wird in den nächsten Jahren vor einschneidenden Strukturveränderungen stehen. 2017 wird die Stadt Rheine endgültig den Charakter eines Garnisonsstandortes verlieren, wenn die Theodor-Blank-Kaserne als letzter verbliebener Kasernenstandort geschlossen wird. Nach der Schließung des Karmann - Werkes in Rheine und vieler weiterer negativer Standort- und Strukturveränderungen (u.a. Abbau der Textilindustrie, Reduzierung von Strukturen des Eisenbahn-Knotenpunktes Rheine), steht die Stadt vor weiteren massiven Arbeitsplatzverlusten, zumal die Wirtschaft, auch im nachgeordneten Bereich, davon betroffen ist.
Diese negativen Rahmenbedingungen hat die Stadt nicht zu verantworten. Hierzu hat die CDU Ratsfraktion sich in einem Schreiben an die Bürgermeisterin gewandt, um mehr Unterstützung aus höheren Ebenen für Rheine zu erhalten. Die CDU Fraktion Rheine hält es daher für notwendig, dass die Bürgermeisterin die Ministerpräsidentin des Landes NRW, zu einem Arbeitsbesuch nach Rheine einladen. In Gesprächen und Besichtigungen vor Ort, sind die nachhaltigen Argumente besser auszutauschen.
3.) Noch im Dezember 2011 kam die CDU Fraktion zusammen mit dem gesamten Rat der Stadt Rheine zu folgendem Ergebnis:
Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandels-relevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren.
4.) Folglich haben sich zwischenzeitlich die Mitglieder der CDU Fraktion der Auffassung des Petenten angeschlossen. So hatte der Petent zum Ausdruck gebracht, dass die Schließung der Kaserne Bentlage in erheblichem Maße auf die Kaufkraft der Stadt Rheine Auswirkungen haben wird und der Kaufkraftverlust im Rahmen des worst-case-szenario zu berücksichtigen ist.
5.) Vor dem Hintergrund der jüngsten Ausführungen der CDU Fraktion muss somit festgestellt werden, dass auch aus Sicht der CDU Fraktion im Rat der Stadt Rheine die Schließung der Kaserne Bentlage zu einem erheblichen Kaufkraftverlust für Rheine führen wird und im Rahmen des worst-case-szenarios in die städtebauliche Verträglichkeitsstudie von Junker und Kruse einerseits und in das Einzelhandelsgutachten andererseits einzubeziehen ist.
6.) Ich stelle fest, dass die Gutachten dieses Szenario bislang nicht gebührend berücksichtigt haben.
7.) Insofern sind die vorliegenden Gutachten nicht geeignet und die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig.

8.) Weiterhin darf festgestellt werden, dass die bisherigen Abwägungen in diesem Zusammenhang rechtswidrig sind, weil nachvollziehbar, durch Erklärung und Anträge der CDU Fraktion, der Bürgermeisterin und vielen Politikern der Region die Schließung der Kaserne Bentlage, wie der Petent in seinen Stellungen und Anregungen im Verfahren im Jahr 2011 ausgeführt hat, zur einem erheblichen Kaufkraftverlust der Stadt Rheine und der gesamten Region führen wird und somit in die Szenarien und Gutachten zunächst einzubeziehen sind.
9.) Folglich ist die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig und nicht zulässig.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 8) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die Schließung der Kaserne Bentlage und deren Auswirkungen hingewiesen hat. Es wird deshalb auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen:
Berücksichtigung der Auswirkungen in den Gutachten : II Punkt 1.17 zu 2) – 3)
Gesamtwirtschaftliche Folgen des Abzuges: II Punkt 1.6 zu 30) – 35)

Zu 9) Wie die bereits erfolgte Abwägung zu den Inhalten belegt, ergibt sich kein Sachverhalt, aus dem eine Rechtswidrigkeit oder Unzulässigkeit des Änderungsverfahrens hergeleitet werden kann.

1.85 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:45 Uhr

Inhalt:

1.) In Münster sind in den letzten Jahren 50 000 Quadratmeter neue Einzelhandelsflächen entstanden, darunter die Arkaden und die Stubengasse.
2.) Greven rüstet mit Rathaus-Passage und einem Einkaufszentrum an der oberen Marktstraße auf.
3.) Die Politik in Rheine will in Rheine 14 000 für eine Ems-Galerie auf den Weg bringen.
4.) Durch die Ems-Galerie in Rheine gehen den örtlichen Kaufleuten künftig 7,5 Millionen Euro jährlich durch die Lappen, haben Gutachter ermittelt.
5.) Die neue Mall wird ihren Berechnungen zur Folge 30 Prozent Umsatz aus dem Umland abschöpfen.
6.) Logisch, dass die Emsdettener auf die Barrikaden gehen.
7.) Bürgermeister Georg Moenikes hat angekündigt, massiven Einfluss auf die Planungen in Rheine nehmen zu wollen.
8.) In Steinfurt ist es das Ochtruper Outlet-Center, das Politik und Verwaltung die Sorgenfalten auf die Stirn treibt.
9.) Die Kreisstadt steht mit den Befürchtungen nicht alleine da.
10.) Das gesamte Umland schaut mit Argusaugen auf die neue Einkaufsstadt.
11.) Dabei denken die Nachbarkommunen schon einen Schritt weiter als bis zur Eröffnung Ende August.
12.) Ist da vielleicht eine weitere Vergrößerung in Planung? Reinhard Niewerth: „Wir wollen Klarheit von den Ochtrupern."
13.) Das Thema wird noch ausführlich, da ist sich der Technische Beigeordnete sicher, im Regionalrat diskutiert.

14.) Für die Innenstadt von Ochtrup bedeutet schon das EOC in seiner jetzigen Form das Todesurteil, glaubt Reinhard Niewerth.
15.) Und damit sich dieses Sterben nicht auf den Einzelhandel im Umland ausbreitet, wollen die betroffenen Städte und Gemeinden alle Register ziehen.
16.) Die Fakten in der Region zeigen schon jetzt einen ungebremsten Zuwachs an Verkaufsflächen auf, der sich auch auf die Entwicklung der Kaufkraft von Rheine auswirken wird, aber nicht in den Unterlagen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt Eingang gefunden hat. Auch vor diesem Hintergrund ist ein weiterer Zuwachs von Verkaufsflächen in Rheine nicht zulässig und für die gewachsenen Strukturen schädlich. Folglich wird der Umverteilungseffekt zu massiven Verwerfungen in der Innenstadt und im Umland führen. Damit steht die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht mit der Landesplanung im Einklang, weil erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
17.) Nur ein unverzügliches Planungsende wird der Innenstadt die Sicherheit für neue Impulse geben, damit der nunmehr durch die Planungen entstandene und bislang nicht behobene Leerstand wie Hertie, wieder revitalisiert werden kann und die gewachsenen Strukturen der Innenstadt gestärkt werden."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 15) Die allgemeinen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung in der Region werden zur Kenntnis genommen. Diese allgemeinen Aussagen haben keinen direkten Bezug zur „Ems-Galerie“ und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 16) Es wird festgestellt, dass die angesprochenen Gutachten – entgegen der Äußerung des Einwänders – sehr wohl auf die wichtigsten Einzelhandelsprojekte in der Region eingehen: So erwähnt das GMA-Gutachten die Auswirkungen des FOC in Ochtrup auf die Stadt Rheine: Beide Gutachten gehen auch auf den Kaufkraftabfluss in die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede ein.

Auf das Verhältnis der geplanten Ems-Galerie zur Landesplanung wird in der Planbegründung (I Punkt 3 „Übergeordnete Planungen“) eingegangen. Hier wird auch auf die raumordnerische Festlegungen des Entwurfes „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ eingegangen. Zudem ist die Bezirksregierung als zuständige Regionalplanungsbehörde am Verfahren beteiligt.
Darüber hinaus werden die Inhalte des Entwurfes zum Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel auch im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ eingehend behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Zu 17) Es wird festgestellt, dass die Revitalisierung des ehemaligen Hertie – Kaufhauses nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist. Der Leerstand ist nicht durch die Planungen zur Ems-Galerie entstanden, sondern hat seine Ursachen in der allgemeinen Krise der Warenhäuser in Klein- und Mittelstädten in Deutschland. Auf die vielfältigen Bemühungen der Stadt Rheine und der EWG zur Aktivierung der Immobilie wurde bereits hingewiesen, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7). Es wird damit insgesamt keine Notwendigkeit gesehen, wegen des Hertie-Leerstandes das geforderte Planungsende zu beschließen.

1.86 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:54 Uhr

Inhalt:

1.) Am 28. September 2011 hat der Rat der Stadt Rheine einmütig zum Ausdruck gebracht, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vor dem Hintergrund der Frequenzbringerfunktion für den Kernbereich der Innenstadt, in dem ein solcher Markt bislang nicht vorhanden ist, grundsätzlich positiv zu bewerten sei.
2.) Im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 55ff) wurde dargelegt, dass eine strukturelle Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Folge der Ansiedlung nicht zu erwarten ist.
3.) Hierzu ist anzuführen, dass das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel zwar mit einer Sortimentsobergrenze von 2.240 qm 2 Verkaufsfläche avisiert ist, jedoch die Planungen des Investors nur 800 qm 2 Verkaufsfläche vorsehen, um eben die Obergrenze für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport, welches eine höhere Rendite als das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel verspricht, ausschöpfen zu können.
4.) Folglich wird aus bewirtschaftlichen Gründen von der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes abgesehen, obwohl die Rat und Verwaltung an diesem Standort noch ausdrücklich ein entsprechendes Bekenntnis abgegeben haben.
5.) Wenn nunmehr der Verweis auf die leerstehende Immobilie Hertie erfolgen sollte, so darf angeführt werden, dass diese Immobilie möglicherweise für einen Lebensmittler geeignet ist, aber vielmehr aus strategischen und betriebswirtschaftlichen Gründen, dieser Ansatz durch den Gutachter des Büro GMA erfolgte.
6.) So wird hiermit einerseits eine Nachfolgelösung ohne Konkretisierung zur Beruhigung der Umfeldes in den Raum gestellt, aber jeglicher Nachweis nicht erbracht.
7.) Weiterhin würde ein Lebensmittler in der Brache Hertie zu einer Stärkung der Ems-Galerie führen, weil somit in unmittelbarer Nähe keine Konkurrenz für das Hauptsegment des Herrn Klaas Bekleidung, Schuhe, Sport in der Ems-Galerie am Markt positioniert werden kann. Insofern wird ihm eine bessere Verhandlungsebene bei der Aushandlung von Mietverträgen auf dem Weg gebracht.
8.) Vor dem Hintergrund der bestehenden Mietverhandlungen mit in Rheine am Markt ansässigen Einzelhandel aber auch weitere potentielle aus dem Umland stärkt diese Absicht die Mietforderung von Herrn Klaas, weil ein Abwandern in die Brache Hertie ausgeschlossen ist.
10.) Die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse dient der Definition eines übergeordneten, quantitativen Entwicklungsrahmens für das Vorhaben.
11.) Um für die Stadt Rheine einen möglichst hohen Mehrwert zu generieren, sind durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen.
12.)Hierzu zählt u. a. die Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (vgl. Junker und Kruse 2001, S. 103f).
13.) Gleichzeitig sind realistischerweise aber auch Verlagerungen bestehender Betriebe bei einem entsprechenden Vorhaben nicht gänzlich auszuschließen.
14.) Sofern jedoch kein flächendeckendes

Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung strukturrelevanter Anbieter eintritt, können die innerstädtischen Strukturen hiervon auch profitieren, wenn Verlagerungen dem Betriebserhalt am Standort Rheine, z. B. durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, dienen.
15.) Mit Blick auf das Gutachten des Büro GMA wird diese Aussage widerlegt und deutlich ein Wegbrechen bestehender Strukturen in der Innenstadt prognostiziert.
16.) So betragen allein die Umsatzverteilungen durch die Ems-Galerie für die Innenstadt von Rheine insgesamt 43 Millionen Euro. Die möglichen weitreichenden Folgewirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Innenstadt werden nicht durch den Rahmenplan Innenstadt aufgefangen.
17.) Die Bewertung des Umschlagens der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen steht somit nicht im Einklang mit dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009.
18.) Dieses Urteil beschäftigt sich mit dieser Fragestellung im Falle einer geplanten Erweiterung eines EOC in der Stadt Ochtrup.
19.) Die in diesem Zusammenhang erstellte Verträglichkeitsanalyse wurde vom Gericht als wichtige Abwägungsgrundlage einer ausführlichen Bewertung unterzogen.
20.) Das Gutachten des Büro GMA zeigt vor diesem Hintergrund auf, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtswidrig ist.
21.) Eine Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nicht gegeben.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine Obergrenze von 2.240 m² enthält. Die Aufsummierung der einzelnen Sortimente ergibt mit einem Wert von 17.810 m² eine höhere Zahl als die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m². Mit dieser Vorgehensweise wird dem Investor/Betreiber des Einkaufszentrums eine gewisse Variabilität in der Vermarktung seiner Flächen ermöglicht. Die angesprochene Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt ist nach dieser Festsetzung zulässig. Auch bei einer Reduzierung auf 800 m² kann nicht davon gesprochen werden, dass überhaupt kein Lebensmittelmarkt angesiedelt wird.

Zu 5) – 8) Es wird festgestellt, dass es sich bei den vorgetragenen Vermutungen zu einem Lebensmittelmarkt in der ehemaligen Hertie-Immobilie um bloße Spekulationen handelt, für die es keine konkreten Belege gibt. Da diese Vermutungen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Gegenstand des hier anstehenden Bauleitplanverfahrens stehen, sind sie auch nicht abwägungsrelevant.

Zu 10) – 14) Die Zitate/Wiedergaben aus dem Gutachten von Junker und Kruse werden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Gutachten ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zu 15.) Der Einwänder unterstellt, mit Blick auf das Gutachten des Büros GMA werde „deutlich ein Wegbrechen bestehender Strukturen in der Innenstadt prognostiziert“. Aus diesem Grund seien die positiven Wirkungen, die durch die Verlagerung innenstädtischer Betriebe möglich sind, nicht zu erwarten. Hierzu gehört etwa die Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Betriebe durch notwendige

Betriebsgrößenanpassungen, die im Zuge der Flächenverfügbarkeit während der Umstrukturierungsprozesse vorgenommen werden können. Ein Wegbrechen der Strukturen wird jedoch nicht im Gutachten erwähnt. Dort heißt es, „mit der zu erwartenden Stärkung der Besatzsituation bzw. dem nennenswerten einzelhändlerischen Impuls durch die „EMS-GALERIE“ wird die Rheiner Innenstadt zusätzliche Kaufkraftzuflüsse erzielen und teilweise verlorengegangenes Terrain wieder zurückgewinnen können. Städtebauliche Strukturanpassungen und Veränderungsprozesse in den Randlagen sind bei der Höhe der Umsatzumverteilungen jedoch zu erwarten“. Eine unterdurchschnittliche Entwicklung wird für die „centerfernen nordwestlichen Randbereiche (Am Thietor, Auf dem Thie, Marktstraße etc.) erwartet, die schon heute - unabhängig von der “EMS-GALERIE“ Rheine an einzelhändlerischer Lagequalität verloren haben. Mit Blick auf den östlichen Emsstraßenbereich jenseits der Ems, der hiervon profitieren könnte, aber auch von Umverteilungen betroffen sein wird, wird der Erhalt der flächengrößeren Frequenzbringer (Ems Forum, Böckmann, C&A) für die weitere Entwicklung wichtig sein“. Dies ist jedoch als frühzeitiger Hinweis auf mögliche zukünftige Arbeitsschwerpunkte für die Innenstadtentwicklung zu verstehen und nicht als Prognose des sicheren Niedergangs fehl zu deuten.

Zu 16.) Der Einwänder führt an, die Umsatzumverteilung gegenüber der Rheinenser Innenstadt werde insgesamt 43 Mio. € betragen und die hierdurch ausgelösten Folgewirkungen könnten nicht durch den Rahmenplan Innenstadt aufgefangen werden. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird. Auch vor diesem Hintergrund ist nicht nachzuvollziehen, dass die durch die „EMS-GALERIE“ Rheine ausgelösten Folgewirkungen nicht durch den Rahmenplan Innenstadt aufgefangen werde könnten. Bei besagtem, derzeit in Aufstellung befindlichen Rahmenplan handelt es sich um ein informelles Planungswerkzeug, das als „ Planungsbaustein der Qualitätsoffensive Innenstadt“ (Rahmenplan Innenstadt – Protokoll 2. Expertengespräch am 15. Mai 2012 2, S.1) nicht nur anlässlich der Planung der „EMS-GALERIE“ Rheine, sondern auch aufgrund der rückläufigen Besucherzahlen und gefühlten Stagnation mit einem integrierten Handlungskonzept eine verbindliche

Planungsperspektive für die Innenstadt vermitteln soll. Im Rahmen der Ortsanalyse anlässlich des 2. Expertengesprächs wird unter den Potenzialen der Innenstadt neben der historischen Bausubstanz und der Lage beiderseits der Ems auch die Planung der „EMS-GALERIE“ Rheine aufgeführt, mit der ein Impuls für die gesamte Innenstadt gesetzt wird (ebd., S. 3).

Zu 17.) bis 20.) Auf die fehlerhafte Einschätzung des Einwänders, die Umverteilung innerhalb der Innenstadt betrage insgesamt 43 Mio. €, ist im vorletzten Absatz bereits eingegangen worden. Die Schlussfolgerung, die hierdurch hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen stünden nicht im Einklang mit dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009, kann aufgrund der viel zu hoch angesetzten Umverteilung nicht nachvollzogen werden. Es ist anzunehmen, dass der Einwänder sich auf das Urteil des OVG NRW mit dem Aktenzeichen 10 A 1676/08 bezieht, innerhalb dessen das Gericht ein Gutachten für plausibel befand, demzufolge von der Erweiterung des EOC Ochtrup in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Einzugsgebiet kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sein werde. Aufgrund dieser Einschätzung hat der10. Senat des Oberverwaltungsgerichts die Bezirksregierung Münster verpflichtet, der Stadt Ochtrup die Genehmigung der 78. Änderung ihres Flächennutzungsplans unter Auflagen zu erteilen. Der Einwänder führt nun an, aufgrund der fälschlicherweise angenommenen Umverteilung in Höhe von 43 Mio. € zu Lasten der Innenstadt Rheines sei ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, die nicht im Einklang mit dem Urteil stehen. Sofern der Einwänder mit dem Bezug auf das Urteil zum Ausdruck bringen will, dass ein Gutachten die Umverteilungswirkungen eines Vorhabens plausibel darlegen muss und eine fundierte Einschätzung darüber zu enthalten hat, ob die durch die geänderte Konkurrenzsituation immer zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen und damit die Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche herbeiführt, dann ist dieser Anspruch an ein Gutachten absolut korrekt. Sein Einwand jedoch, das vorliegende Gutachten der GMA belege durch die Umverteilung von 43 Mio. € eindeutig, dass in der Innenstadt von Rheine ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen bevorstehe, ist weder korrekt wiedergegeben noch stellt es eine zutreffende Schlussfolgerung dar.

Zu 21.) Die aufgrund der vorangegangenen Argumentation unterstellte Unzulässigkeit des Bebauungsplanes und des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine ist somit nicht gegeben.

1.87 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 24.08.2012 20:06 Uhr

Inhalt:

1.) Am 24. August 2012 war folgendes zu lesen: Bürger sollen mitwirken: Großes Potenzial für attraktivere Innenstadt RHEINE Ein leerstehendes Hertie-Kaufhaus und viele weitere geschlossene Geschäfte in der Innenstadt, ein wenig einladender Bahnhofsvorplatz als "Visitenkarte" - das lässt bei den Rheinensern und Besuchern von außerhalb das Gefühl aufkommen, dass die Entwicklung stagniert. Von Ulrich Hiller

Ich weise darauf hin, dass die avisierte Ems-Galerie in keinster Weise dazu beiträgt diese Missstände zu mildern, sondern mit Blick auf die vorliegenden Gutachten sogar verschärfen wird.
Zudem haben Vertreter der Stadt Rheine zum Hertie immer wieder unermüdlich ausgeführt, dass die Stadt Rheine hierzu keine Handlungsmöglichkeiten hat. Gibt es nunmehr neue Erkenntnisse über die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Rheine, den Leerstand Hertie beenden zu können? Der Leerstand ist in den letzten Wochen sogar gestiegen und das jeweilige Eigentum ist m. W. nicht im Besitz der Stadt Rheine. Welche Handlungsmöglichkeit sieht die Stadt Rheine, um den Leerstand entgegen zu wirken? Wie sehen die Eigentumsverhältnisse des Bahnhofsvorplatzes aus? Kann die Stadt Rheine hierzu Entscheidungen treffen, die eine Veränderung zur Folge ? Sind die Kosten für eine Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes im Haushaltsplan 2012 oder der mittelfristigen Finanzplanung erfasst? Kann man, wenn ja welche Drittmittel akquirieren ? Die Antworten haben Einfluss auf die Chancen einer Gestaltung durch die Stadt Rheine und damit auch im Zusammenhang mit der projektierten Ems-Galerie eine Bewertung für die Zukunft der Innenstadt. Da die Stadt Rheine über den Rahmenplan Innenstadt dem Leerstand und die gutachterlich bescheinigte Verödung der Innenstadt entgegen wirken will, müssen die Fragen und die Ziele im Zusammenhang mit einer Rahmenplanung Innenstadt vor einer Entscheidung über die projektierte Ems-Galerie vor dem Tisch gelegt werden, damit eine entsprechende Abwägung erfolgen kann.
2.) Weiterhin hat er Hiller in der Berichterstattung vom 24. August 2012 ausgeführt:

Doch dem will die Stadt jetzt nicht nur mit der künftigen Ems-Galerie entgegen wirken. "Rahmenplanung Innenstadt" heißt die anspruchsvolle Zauberformel, von der man sich im Rathaus eine Belebung und Attraktivierung der Innenstadt verspricht.
Diese Ausführungen zeigen auf, dass auch die Stadt Rheine eine gleichlautende Analyse zur Innenstadt in Bezug auf die projektierte Ems-Galerie hat. Auch sieht die Stadt Rheine die gleichen unter Ziffer 1 aufgezeigten Sachzusammenhänge und stellt diese im Kontext zur in Rede stehenden projektierten Ems-Galerie. Folglich müssen die Fragen vor einer Abwägung und ohne Zweifel beantwortet werden.
3.) Wie kann man Rheine attraktiver, lebenswerter machen? Eine Frage, der sich nicht nur die vom Rat der Stadt beauftragte Agentur BPW Baumgart + Partner (Bremen) widmet, sondern bei der alle Bürger gefragt sind. Am 25. September haben sie Gelegenheit, ihre Wünsche einzubringen.
Bemerkenswerterweise spricht die Stadt Rheine in diesem Zusammenhang die Bürgerschaft an, ohne der Bürgerschaft aber im Vorfeld das in Rede stehende Projekt Ems-Galerie erläutert zu haben, die neuesten Entwicklungen und Gutachten vorgestellt zu haben. Eine Erörterung im Rahmen des Rahmenplanes Innenstadt macht somit nur Sinn und ist zielführend, wenn die Bürger zunächst den Kenntnisstand zur Ems-Galerie umfassend erfahren, ihnen ausreichend Möglichkeit für Stellungnahmen nach dem Bau Gesetzbuch eingeräumt wird, um dann auf Augenhöhe in den weiteren Dialog eintreten zu können.
4.) Zusammen mit dem Ersten Beigeordneten Jan Kuhlmann stellten Lars Lemke (BPW), Stadtplaner Stephan Aumann und Stadtarchivar Dr. Thomas Gießmann den Stand der Rahmenplanung vor und wagten ein paar visionäre Ausblicke, wie die Innenstadt aufgewertet werden könnte.
Den wenig einladenden Bahnhofsvorplatz und die zu wenig genutzten Emsufer

listete der Bremer Stadtplaner als klare Schwächen der Emsstadt auf. So müsse durch eine ansprechende Pflasterung den ankommenden Bahnreisenden der Weg in die Innenstadt nahe gebracht werden. Auch bei der Nutzung der Emsufer sah er noch "großes Potenzial". Als Pluspunkte Rheines nannte Lars Lemke die Vielfältigkeit der Innenstadt, die hohe Nutzungsdichte und die schöne Ems.
Diese netten Allgemeinplätze kann man sicherlich nachvollziehen, aber es fehlt einerseits das Gestaltungsrecht und andererseits die finanzielle Ressource um die Gestaltung umsetzen zu können.
5.) In mehreren Expertengesprächen mit privaten und öffentlichen Akteuren wurden insgesamt 14 Entwicklungsziele für die Innenstadt erarbeitet. Unter anderem eine städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Stadteingänge, eine gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone, eine Attraktivierung der Emsufer, die Schaffung von mehr Spielorten für Kinder in der Innenstadt sowie die Einrichtung von Aufenthaltsangeboten für Jugendliche, eine Offensive "Wohnen in der Innenstadt".
Auch hier muss man zum Ausdruck bringen, dass die Ansätze bzw. Allgemeinplätze dem Grunde nach eine gute Sprache sprechen. Aber die Konkretisierung, Ausgestaltung und Finanzierung nicht angeführt wird. Auch gibt es keine Aussagen über einen Zeitplan. Wo gibt es noch Areale in der Innenstadt, die eine Offensive Wohnen er- möglichen könnten? Ich kenne nur viele Leerstände und ein großes Areal Im Coesfeld. Insofern rege ich statt einer Bebauung des Areals mit einem Shopping-Center Ems-Galerie die Umsetzung des avisierten Offensive Wohnen in der Innenstadt auf dem Gelände Im Coesfeld an. Weitergehende Flächen kann ich mangels Kenntnis nicht benennen, wird mir aber sicherlich die Stadt Rheine im Rahmen der Abwägung zu dieser Stellungnahme anführen.
Weiterhin wäre es schön, die gesamten Ziele zur Attraktivierung der Innenstadt im Vorfeld einer städtebaulichen Planung wie die projektierte Ems-Galerie mit der Bürgerschaft zu erörtern. Mit der projektierten Ems-Galerie setzt die Stadt Rheine einerseits einen massiven Klotz in die Innenstadt, sorgt für Verwerfungen und massiven Umverteilungen und geht hin, um den Dialog über die Folgen dieser Planung, die keiner im Detail und vorgestellt bekommen hat, mit der Bürgerschaft zu erörtern. Folglich rege ich an zunächst die Folgen der avisierten projektierten Ems-Galerie mit der Bürgerschaft im Rahmen eines Verfahrens nach dem Baugesetzbuch zu erörtern. Nach einer Abwägung der Risiken der Ems-Galerie mit der Bürgerschaft und dem Rat, eine Entscheidung über das Projekt zu treffen und erst auf der Basis dieser bürgerschaftlichen Dialogs eine weitere bürgerschaftliche Erörterung über die Entwicklungsziele der Innenstadt mit der Bürgerschaft zu führen. Dazu gehören einerseits der Rahmenplan Innenstadt und andererseits auch die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Auch hierzu hat bislang kein Dialog mit den Bürgerinnen und Bürger über die Erkenntnisse des Zwischenberichtes stattgefunden.
6.) "Die Bürger wissen was fehlt", sieht Lars Lemke jetzt die Beteiligung der Einwohner im Rahmen einer Bürgerwerkstatt als einen wesentlichen Schritt, bevor Anfang 2013 das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadt formuliert und politisch beschlossen wird. Dann geht es um die Umsetzung, bei der man seitens des Stadt auf möglichst viele Fördertöpfe beim Land NRW hofft.
Ja, die Bürger kennen ihre Stadt besser als die zugereisten Mitglieder des Verwaltungsvorstandes. Die Bürger wissen aber nicht um die Sachstände der einzelnen Zwischenstände, ihnen wurde, wie oben aus- geführt bislang nicht der Prozess kommuniziert. Auch hat bislang keine wesentliche Erörterung statt gefunden. Wenn die Bürger wissen was fehlt, sollte die Stadt so freudig sein und sie

hinsichtlich der projektierten Ems-Galerie befragen. Hier wurde aber sogar noch nicht einmal das Gutachten des Büro GMA einer Erörterung mit der Bürgerschaft zugeführt. Weil die Bürger wissen, dass der Stadt Rheine eine Ems-Galerie nicht fehlt. Das sagen auch die Gutachter. Nein, die Ems-Galerie ist schädlich für Rheine, für die Innenstadt und das Umland. Die Verwerfungen und Umverteilung liegen in einem so hohen Maße, dass die Zulässigkeit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht gegeben ist."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Zitate aus der Berichterstattung zur Rahmenplanung werden zur Kenntnis genommen, sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und sind deshalb nichtabwägungsrelevant. Für die Darstellung, dass durch die Ems-Galerie die aufgezeigten Missstände verschärft werden, wird keine konkrete Begründung geliefert, die Aussage ist damit nicht abwägungsfähig.
Die aufgeworfenen Fragestellungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die Notwendigkeit, dass vor der Entscheidung über die Ems-Galerie die Rahmenplanung fertig gestellt sein soll, lässt sich aus den vorgetragenen Inhalten nicht ableiten. Die Zielsetzung der Rahmenplanung beinhaltet – neben der Abfederung der Auswirkungen der „Ems-Galerie" für einzelne Innenstadtquartiere – eine generelle Offensive zur Attraktivierung der Innenstadt von Rheine. Die Ems-Galerie ist dabei nur eine gesetzte Größe unter vielen anderen Aspekten, wie etwa der Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt oder auch der Wohnqualität.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Vorwurf der fehlenden Information über die Ems-Galerie bzw. die damit verbundenen Gutachten bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders vorgetragen worden sind. Auf die entsprechenden Abwägungen wird insofern verwiesen, als bereits dargestellt worden ist, dass alle Gutachten in öffentlichen Sitzungen vorgestellt worden sind und im Rahmen der Beteiligungsschritte die Möglichkeit der Erörterung sowohl der Pläne als auch der Gutachten bestand. Auch auf die zusätzliche Informationsmöglichkeit über das Internet ist bereits hingewiesen worden. Es wird somit nicht ersichtlich, warum im Rahmen des Rahmenplanungsprozesses erneut die vorhandenen Unterlagen zur Ems-Galerie vorgestellt werden sollen.

Zu 4) -5) Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen bzw. die eigenen Anmerkungen des Einwänders zur Rahmenplanung in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Bezüglich der Forderung, im Bereich „Im Coesfeld" die „Offensive Wohnen" zu starten, wird darauf verwiesen, dass im Bebauungsplanentwurf das Wohnen für dieses Areal – oberhalb des ersten Obergeschosses – generell für zulässig erklärt wird. Für die angesprochene Offensive bieten sich weite Bereiche in der übrigen Innenstadt an: insbesondere in der Obergeschossen ist vielfach ein Leerstand zu verzeichnen, der durch Wohnen belegt werden könnte.

Es wird festgestellt, dass der Vorwurf einer fehlenden Information über die Inhalte der Ems-Galerie bereits mehrfach vorgetragen worden ist. Um Wiederholun-

gen in der Abwägung zu vermeiden, sei an dieser Stelle nur noch mal angemerkt, dass alle Verfahrensvorgaben, die sich aus dem BauGB ergeben, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt worden sind. Darüber hinaus bestand bzw. besteht immer noch die Möglichkeit, sich auf diversen Internetseiten über das Projekt/das Bauleitplanverfahren zu informieren. Der geforderte bürgerschaftliche Dialog hat somit – bezogen auf das Bauleitplanverfahren – stattgefunden.
Für die Rahmenplanung, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, stehen die Beteiligungsschritte – bezogen auf die Öffentlichkeit z.T. noch aus: so ist aber bereits der erste Schritt – eine Bürgerwerkstatt bereits am 25. September 2012 durchgeführt worden.

Bezüglich der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, wird festgestellt, dass auch für dieses Gutachten eine Diskussion in der Bürgerschaft gegenwärtig vorbereitet wird. Nach Abschluss der Beratungen des Entwurfes im Stadtentwicklungsausschuss – voraussichtlich am 24. Oktober 2012 ist – in Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren – eine „Offenlage“ geplant, deren Ergebnisse in die Endberatung eingehen werden.

Zu 6) Die Aussagen zur Rahmenplanung, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, wie unter 4) – 5) dargelegt, dass eine umfangreiche Beteiligung der Bürger über die Inhalte des Projektes Einkaufszentrum Im Coesfeld erfolgt ist. Die Behauptung, dass das GMA-Gutachten der Bürgerschaft vorenthalten worden ist, ist falsch. Mit dem offiziellen Start der Offenlage konnte das Gutachten bei der Stadt Rheine/Stadtplanung und auch im Internet eingesehen bzw. – bei der Stadtverwaltung – auch erörtert werden. Für die Behauptung, dass die Bürger wissen, dass der Stadt Rheine die Ems-Galerie nicht fehlt, wird keinerlei Beweis vorgetragen. Vielmehr ergibt sich aus den vielfältigen Reaktionen z.B. aus der Bürgerschaft oder auch von den Einzelhändlern in der Innenstadt ein anderes Bild: die Ems-Galerie stößt insgesamt auf eine große Zustimmung. Beleg hierfür ist die geringen Anzahl von Bürgern, die Stellungnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen haben. Hier bildet der Einwänder mit einer Vielzahl von Stellungnahmen die Ausnahme.
Der Schlussfolgerung, dass die Ems-Galerie so große Verwerfungen und Umverteilungen hervor ruft, dass die Zulässigkeit des Änderungsverfahrens nicht gegeben ist, wird nicht zugestimmt. Es ist zwar richtig, das von der Realisierung der Ems-Galerie Auswirkungen auf die Zentren innerhalb der Stadt Rheine und der benachbarten Kommunen ausgehen, diese Auswirkungen sind jedoch nicht so gravierend, dass sie zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigen und daher das Planvorhaben unzulässig ist. Vgl. hierzu die Begründung zur Bebauungsplanänderung Kapitel 3.1 „räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen“.

1.88 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 06:34 Uhr

Inhalt:

1.) Wie aus den Vorlagen für den Haupt- und Finanzausschuss zu entnehmen ist, hat ein Bürger eine Anregung zum Erhalt und zur Gewinnung von zusätzlichen Arbeitsplätzen im Bereich Bentlage - auch als teilweisen Ersatz der wegfallenden Arbeitsplätze durch die Schließung der Kaserne in Bentlage aufgezeigt. Der Text des Bürgerantrages lautet wie folgt:
Von:
Gesendet: Mittwoch, 1. August2012
An:
Betreff: FW: Anregung nach S 24 GO NRW - Maßregelvollzugseinrichtung
Anregung nach § 24 GO NRW- Maßregelvollzugseinrichtung
Sehr geehrte rau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,
nach mir vorliegenden Unterlagen ist es dem Ministerium für Gesundheit, Emanzipation, Pflege und Alter des Landes NRW nicht erklärlich, wie der falsche Eintrag der forensischen Klinik im Stadtplan der Gelben Seiten Steinfurt, Borken ,Coesfeld zustande gekommen ist. Möglicherweise liegt einfach ein Irrtum vor. Auch können aus diesem Eintrag laut Mitteilung des Ministeriums keine Vorfestlegungen zur Verlängerung der übergangsweise errichteten Maßregelvollzugsklinik entnommen werden. Zurzeit befindet sich vielmehr das Ministerium in der Abwägung sämtliche Standortalternativen in NRW. Eine Entscheidung wird voraussichtlich im Herbst diesen Jahres fallen. Folglich steht die Zukunft dieser Einrichtung und damit viele Arbeitsplätze in der Stadt Rheine zur Disposition. Diese Einrichtung und die damit verbundene Arbeitsplätze tragen zur Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft bei und erhöhen ebenso die vorhandene Kaufkraft in der Stadt Rheine. Eine Schließung der Einrichtung würde- nach der Schließung der Heeresfliegerkaserne inne Bentlage für die Stadt Rheine erhebliche negative Wirkungen haben.(Bekanntlich erfüllt das Gelände der Heeresflieger alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Maßregelvollzugseinrichtung.)
Aber auch vor dem Hintergrund der hervorragenden Arbeit der Übergangseinrichtung bedürfe es einer positiven Bewertung der Einrichtung. Das Land NRW steht vor der wichtigen Aufgabe die Versorgung der Region mit Plätzen im Maßregelvollzug zu regeln. Diese gesellschaftspolitische Aufgabe erfordert die Solidarität der Stadt Rheine- einer SPD Bürgermeisterin gegenüber einer SPD geführten Landesregierung Diese gesellschaftspolitische Aufgabe lässt ein Sankt-Florians-Prinzip nicht zu. Wir haben in Rheine eine geeignete Fläche und positive Erfahrungen mit einer forensischen Einrichtung. Die ehemalige Kaserne Bentlage könnte als weiterer Standort dienen. Ich rege daher an, dass sich der Rat der Stadt Rheine öffentlich für die Einrichtung von forensischen Plätzen über den Zeitpunkt der Übergangseinrichtung ausspricht und mit allen Mitteln das Land NRW unterstützt.
Mit freundlichen Grüßen
XXX
Sacharowstraße XX
48432 Rheine
01.08.2012
2.) Hierzu schlägt die Verwaltung dem Haupt- und Finanzausschuss vor, wie folgt zu beschließen:
Eine weitergehende detaillierte Prüfung bzw. Bearbeitung der Anregungen ist nicht erforderlich.
3.) Folglich ist die Stadt Rheine weder bestrebt noch willens einer durch den Erhalt der Übergangsforensik in Bentlage weg brechende Arbeitsplätze zu sichern

und durch die Ausweitung der Forensik, welche am Standtort der Kaserne Bentlage mehr als möglich wäre, für Ersatzarbeitsplätze durch die Schließung der Kaserne Sorge zu tragen.
4.) Mit dieser Entscheidung der Stadt Rheine geht somit einher, dass neben dem Verlust der Arbeitsplätze durch die Kaserne Bentlage weitere Arbeitsplätze in Bentlage durch die Schließung der Forensik anstehen.
5.) Sowohl der Verlust der Arbeitsplätze durch die Schließung der Kaserne Bentlage als auch die noch frühere Schließung der Forensik in Bentlage wird zu einem massiven Einbruch der Kaufkraft in Rheine und in der Region führen.
6.) Mit Blick auf die projektierte Ems-Galerie und die avisierte 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt sind diese Faktoren sind im worst-case-szenario der Gutachten einbezogen worden, so dass die Ergebnisse der Gutach- ten zum Kaufkraftpotential nicht aussage- kräftig sind. Folglich ist das anstehende Bauleitplanverfahren auf dieser Basis nicht zulässig und rechtswidrig.
6.) Weiterhin ist diesem Zusammenhang anzuführen, dass eine Konversion der Fläche der Kaserne Bentlage sehr schwierig und nicht planbar ist.
7.) Zwar mag zwischenzeitlich der Abzug der Heeresflieger aus Rheine terminlich fixiert und der Übergang der Liegenschaften in das Eigentum der BIMA damit feststehen, jedoch sagt dieses nichts über die Möglichkeit aus, wann auch tatsächlich der Konversionsprozess einsetzen kann.
8.) Bekanntlich gibt es in Hörstel / Dreierwalde eine ähnlich große Liegenschaft, die seit vielen Jahren im Verwertungsprozess ist und für die im letzten Jahr auch ein Bieterverfahren durchgeführt worden ist. Hierzu ist jedoch nunmehr in Frage zu stellen, ob dieser Prozess eine Zukunft hat und fortgeführt werden wird.
9.) Der sogenannte ehemalige Nato-Flugplatz
in Hörstel-Dreierwalde wird gegenwärtig auch als Ausgleichs- und Ersatzfläche für Bundeswehrzwecke benötigt.
10.) Wie mir die BIMA nach Rücksprache mitgeteilt hat, ist bislang völlig unklar in welchem Umfang auch Flächen in Rheine-Bentlage als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Bundeszwecke benötigt werden.
11.) Insofern ist die Frage bislang unbe- antwortet, ob und in welchem Umfang die Flächen der Kasernen Bentlage für eine Konversion zur Verfügung stehen werden.
12.) Da die Möglichkeit einer Münsterland- forensik im Schulterschluss mit der NRW Landesregierung sicherlich eine gute Start-voraussetzung hätte, muss man feststellen, dass die Stadt Rheine mit diesem Vorgehen und auf der Basis der Sachlage langfristig nicht zu einer Konversion und Ersatzarbeitsplätzen in Rheine Bentlage kommen wird.
13.) Dieses mag auch vor dem Hintergrund stehen, dass die Stadt Rheine bislang einen Bürgerantrag zur Unterstützung der NRW Bundesratsinitiative über eine Änderung des BIMA Gesetzes nicht aufgegriffen hat.
14.) So ist in den Unterlagen des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Rheine folgender Bürgerantrag nachzulesen:
Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, die CDU Fraktion im Rat der Stadt Rheine hat sich für eine kostenlose
Rückgabe der Damloup Kaserne ausgesprochen und Sie in einem Antrag aufgefordert entsprechend mit der BIMA Verhandlungen aufzunehmen.
Hierzu ist anzuführen, dass die BIMA an Recht und Gesetz gebunden ist;
dem sogenannten Gesetz über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.
Hierzu liegt aktuell ein Gesetzentwurf des Bundesrates auf Initiative der NRW

Landesregierung vor. Demnach soll das Gesetz wie folgt geändert werden:
In § 1 Absatz 1 wird nach Satz 5 folgender Satz eingefügt: "Bei der Verwaltung und Verwertung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften hat sie gleichrangig sicherzustellen, dass die strukturpolitischen Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung berücksichtigt werden." (Deutscher Bundestag - Drucksache17/10334 17. Wahlperiode vom 18. 07. 2012). Mit dieser Bundesratsinitiative soll es der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
ermöglicht werden, den Verwertungsprozess der Liegenschaften im Rahmen eines
ganzheitlichen Ansatzes zwischen wirtschaftspolitischer Verwertung der Liegenschaften auf der einen und
Berücksichtigung strukturpolitischer Ziele des Bundes, der Länder und der Kommunen auf der anderen Seite durchzuführen. Bedauerlicherweise muss festgestellt werden, dass die Bundesregierung von CDU / FDP hierzu eine ablehnende Haltung eingenommen hat. Es bedarf daher dem Druck der Kommunen
und Kreise und Regionen, insbesondere Kommunen und Kreise und Regionen, die von
Standortschließungen betroffen sind, die Bundesregierung zu einer anderen Haltung zu bewegen. Die aktuelle Initiative der CDU Fraktion im Rat der Stadt Rheine dürfte zu kurz greifen, aber zeigt andererseits das inhaltliche Ziele der angeführten Bundesratsinitiative auf.
Um eine kostenlose Rückgabe der Damloup-Kaserne - sowie auch der weiteren in Rheine vorhandenen Bundeswehrliegenschaften - zu erreichen, bedarf es einer Änderung des BIMA Gesetzes. Insofern rege ich nach § 24 GO NRW eine Resolution des Rates der Stadt Rheine an, womit der Rat der Stadt Rheine eine Unterstützung der angeführten Bundesratsinitiative zum vom 18. Juli 2012 zum Ausdruck bringt. Weiterhin könnte man diese Resolution mit dem Kreis Steinfurt und dem Regionalrat Münster abstimmen. Gemeinsam könnte die Region gegenüber der Bundesregierung auftreten.
15.) Insofern ist nicht absehbar, ob die Kaserne Bentlage in Rheine der Stadt Rheine kostenlos übergeben wird. Vielmehr erscheint es aufgrund der Haltung der Verwaltung, diese Initiative nicht aufzunehmen, sehr fraglich, ob die kostenlose Übergabe jemals eine Chance hat. Erfreulich ist hingegen die Initiative von Ministerpräsidentin Hannelore über den Bundesrat. Diese wird sicherlich bei dieser Initiative auch um die Unterstützung der von der betroffenen Kommunen rechnen. Wenn bereits eine Stadt wie Rheine, die erheblich von dem Abzug der Bundesregierung betroffen ist, so zögerlich reagiert und damit unserer Ministerpräsidentin in den Rücken fällt, erhält die Position der Bundesregierung von CDU / FDP natürlich Rückenwind. Möglicherweise beabsichtigt dieses Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder mit dem Beschlussvorschlag für den Haupt- und Finanzausschuss und hat nicht unmittelbar die Initiative ergriffen. Dabei ist mir völlig unklar, warum Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder einerseits Frau Ministerpräsidentin Kraft in den Rücken fällt, der Position der CDU / FDP Bundesregierung gibt und gleichzeitig damit, die ohne sehr wackeligen Konversionschancen nicht für unserer liebens- und lebenswerte Stadt Rheine nutzt. Zusammen mit der fehlenden Initiative für eine Münsterland-Forensik verbleibt ein fader Geschmack. Wie schon bei der Frage um den Erhalt des Bundeswehrstandortes ist das Verhalten von Frau Dr. Kordfelder nicht im Sinne der Stadt Rheine nachzuvollziehen.
16.) Vor diesem Hintergrund muss wohl Rheine und die gesamte Region mit einem massiven Arbeitsplatzverlust und Kaufkraftverlust rechnen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass die Inhalte der Anregung nach § 24 GO NRW in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 3) – 4) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Darstellung, dass die Stadt Rheine nicht am Erhalt von Arbeitsplätzen interessiert sei, um eine persönliche Schlussfolgerung des Einwänders handelt, die in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht und deshalb nicht abwägungsrelevant ist.

Zu 5) – 6) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach in seinen Stellungnahmen behauptet hat, dass die Schließung der Kaserne Bentlage bzw. der Forensik nicht bzw. nicht ausreichend bei der Bauleitplanung berücksichtigt worden ist. Vgl. deshalb insbesondere die Abwägungen zu II Punkt 1.6 zu 30) – 35) und II zu Punkt 1.17 zu 1) – 3)

Zu 6) – 16) Es wird festgestellt, dass die Inhalte in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

1.89 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 06:43 Uhr

Inhalt:

1.) Vor dem Hintergrund der Einsparaktivitäten der Commerzbank und der folgenden Berichterstattung habe ich mit Herrn XXX Kontakt aufgenommen: Rheine - Durchbruch für die „Ems-Galerie": Der Lingener Investor Hermann Klaas hat alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gesichert. Einen der letzten Verträge unterzeichnete er mit der Commerzbank, die ihr Domizil an der Emsstraße räumen wird und in das neue Gebäude auf dem Bote Veit-Grundstück umziehen wird. Der Umzug soll im Spätsommer 2013 in einem Rutsch erfolgen. Eine Containerlösung werde es nicht geben, versicherte XXX, Mitglied der Geschäftsleitung Westfalen-Lippe-Ems, am Dienstag.
2.) Nach der mir vorliegenden Antwort darf durchaus in Frage gestellt, ob tatsächlich der Grundstückskaufvertrag unabänderbar ist.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Zitate aus der örtlichen Presse bzw. die Frage, ob ein Grundstückskaufvertrag unabänderbar ist, in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht, sie sind deshalb nicht Abwägungsrelevant.

1.90 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:13 Uhr

Inhalt:

1.) Die Stadt Rheine hat um die intra- und interkommunale Verträglichkeit der neuen Einzelhandelsflächen und die Voraussetzungen für eine auf Dauer angelegte, wirtschaftlich nachhaltige Leistungsfähigkeit des Einkaufszentrums Ems-Galerie verlässlich einschätzen zu können, eine aktuelle gutachterliche Stellungnahme durch das Büro GMA eingeholt.
2.) Durch die Auswertung und Einarbeitung der Inhalte und durch die weitere Konkretisierung der Planung für ein Einkaufszentrum sind folgende wesentliche Änderungen gegenüber der im Dezember beschlossenen Inhalte notwendig geworden:
- Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente werden in die textlichen Festsetzungen übernommen und nicht mehr durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dabei sind die Obergrenzen entsprechend den Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der Ems-Galerie des Büros GMA angepasst worden.
- Die Breite der Verkehrsfläche Im Katthagen wird in Abstimmung mit der Verkehrsplanung in der in der Örtlichkeit vorhandenen Breite beibehalten bei gleichzeitiger Einplanung einer größeren Wendemöglichkeit.
- Die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Einganges Münsterstraße ist erhöht worden.
- Die Abgrenzung zwischen dem SO 1 und SO 2 wird verschoben, wodurch notwendige Stellplätze auf einer größeren Fläche als bisher zulässig werden.
- Die planungsrechtlichen Festsetzungen im geplanten Eingangsbereich zur Ems-Galerie von der Emsstraße aus werden präzisiert.
3.) Weiterhin wird ausgeführt, dass alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen der Begründung zu der Bebauungsplanänderung den textlichen Festsetzungen und den Gutachten zu entnehmen sind.
4.) Festzustellen ist jedoch, dass die eingangs genannte gutachterliche Stellungnahme durch das Büro GMA nicht von Beginn der Vorlage beigefügt war.
5.) Folglich wurde eine wichtige Unterlage der Beschlussfassung zur Offenlage am 12. Juli 2012 nachgereicht, obwohl diese Unterlage bereits frühzeitig vorlag. Es ist unerklärlich, aber im Kontext zur Beteiligung der Öffentlichkeit, dass mit diesem Gutachten nicht von Beginn transparent umgegangen worden ist.
6.) Folglich habe ich mit folgender angeführter E-Mail auf diesen gravierenden Form- und Verfahrensfehler noch vor der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss hingewiesen. E-Mail:
Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder, wie aus der Vorlage 287 / 12 zu entnehmen ist, soll der Stadtentwicklungsausschuss eine Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der "Ems-Galerie" zustimmend zur Kenntnis nehmen und der Übernahme der relevanten Inhalte in den Planentwurf und die Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort; „Westliche Innenstadt"
zustimmen. Die in Rede stehende Einzelhandelsuntersuchung ist jedoch nicht Gegenstand der Vorlage. Insofern wird dem Gremium der Inhalt vorenthalten. Sollte die Einzelhandelsuntersuchung am kommenden Donnerstag nicht in allen Facetten und ungekürzt dem Gremium vorgestellt werden, liegt ein gravierender Form- und Verfahrensfehler vor. Schon der Umstand, dass diese Unterlage nicht der Beschlussvorlage beigefügt, stellt einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler dar. Aufgrund dieser Sachlage ist Entscheidung des Gremiums zu den relevanten Inhalten nicht möglich.
Ich empfehle eine Heilung des gravierenden Form- und Verfahrensfehlers im Sin-

ne des Projektes.
Mit freundlichen Grüßen
XXXX
Sacharowstraße X
48432 Rheine
7.) Folglich wird der mögliche Satzungsbeschluss an einem gravierenden Form – und Verfahrensfehler leiden, der bereits vorher gegenüber der Gemeinde gerügt worden ist. Insofern wird auf § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Das Verfahrens ist zu beenden, weil ein möglicher Satzungsbeschluss rechtswidrig ist

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die Zitate/Übernahmen aus einer Vorlage zur Beratung über den Offenlagebeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4) – 7) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf das Datum der Bereitstellung des GMA-Gutachtens in seinen Stellungnahmen eingegangen ist. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.4 zu 18) – 24)

1.91 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:25 Uhr

Inhalt:

1.) Hertie wurde im Zuge der Insolvenz liquidiert, bei Karstadt wurden im Zuge des Insolvenzplanverfahrens Häuser geschlossen und bei den Textilkaufhäusern wurden zahlreiche Filialen aufgegeben.
2.) Für diese innerstädtischen Lagen gilt es neue Nutzungen zu finden.
3.) So auch in Rheine. Zu der Brache Hertie gesellen sich zunehmend innerstädtisch weitere vorhandene Ladenlokale unterschiedlichster Größen und Lagen, die revitalisiert werden müssen, um eine Verödung der Innenstadt zu begegnen (ehemals Schlecker, ehemals Ihr Platz oder Saatjohann usw.).
4.) Mc Donalds plant eine Standortverlagerung an den Kardinal-Galen-Ring (ehemals Burger King).
5.) All diese Veränderungen (Schlecker, Mc Donalds, Ihr Platz, Saatjohann) werden sich nachhaltig auf die Frequentierung des Bereiches Borneplatz und Emsstraße auswirken. Die neue Gestaltung der Poststraße hingegen nicht, weil so gut wie keine Einzelhandelsgeschäfte an der sogenannten Bankenmeile angegliedert sind.
6.) Bereits in der Vergangenheit haben in diesem Bereich schon Veränderungen stattgefunden, so dass die Attraktivität dieser Einkaufsstraße, welche auch die westliche mit der östlichen Emsseite verbindet und belebt, bald dahin sein wird.
7.) Zudem werden mit der Realisierung der Ems-Galerie Geschäfte wie H&M, Fielmann, Thalia oder auch aus dem Textilbereich ihren Standort in Ems-Galerie möglicherweise verlagern.
8.) Was bleibt ist ein öder Straßenzug vom Borneplatz bis zum Eingangsbereich der Ems-Galerie.
9.) Auch wenn dieser einen Zugang von der Emsstraße vorsieht, so wird dieser autarke Shopping-Center damit nur die Hoffnung verbringen, einen fußläufigen

Anschluss an die Innenstadt zu haben, weil ansonsten auf den PKW Kunden gezählt wird und eben die Innenstadt umgekippt ist.
10.) Folglich droht der Innenstadt ein Kollateralschaden – der Wegfall bisheriger innerstädtischer Anziehungspunkte und Frequenzbringer, bis hin zur Verödung von Stadtteillagen.
11.) Wie kann das Leben nach Hertie und der Schließung zahlreicher Ladenflächen aussehen? Reicht hier die bisherige Rahmenplanung Innenstadt ? Wie können die genannten Flächen künftig genutzt werden, welche Konzepte dürften nachhaltig tragfähig sein, um die Anziehungskraft für diesen Bereich der Innenstadt wieder herzustellen? Wo liegen die Probleme und Hindernisse? Diese Themen müssten schon längst Gegenstand eines öffentlichen Diskussionsprozesses sein, der aber nicht angestoßen wird.
12.) Hat sich die Stadt Rheine etwa in die Hand und Abhängigkeit eines Projektentwicklers gespielt?
13.) Dabei sollte man doch aus der Vergangenheit lernen: Noch 2008 / 2009 hatten die von der Hertie-Insolvenz betroffenen Bürgermeister gehofft, den britischen Immobilieneigentümer Dawnay, Day noch zu Mietsenkungen bewegen zu können, um Hertie zu retten. Bekanntlich aber ohne Erfolg; auch für Rheine.
14.) Oder wird Hertie seit dem bewusst nicht entwickelt, damit die mit Hertie verbundenen Verkaufsflächen nicht angerechnet werden und damit ein größeres Ausmaß der Ems-Galerie erst möglich macht ?
15.) Unbestritten ist, dass das klassische Warenhaus kein Erfolgskonzept mehr ist. Seit Mitte der 1970er Jahre ging es praktisch durchgehend bergab. Der Marktanteil sank von 13% in den 1960er-Jahren auf 3% (2008). Im Jahr 2000 gab es noch 330 Warenhäuser, 2009 nur noch 225. Floss 1970 noch jede 7. Mark ins Warenhaus, so ist es derzeit nur noch jeder 30. Euro.
16.) Die Beispiele Kaufhof in Deutschland, Selfridges in Großbritannien, Sak's Fifth Avenue oder Nieman Marcus in den USA sowie die Karstadt -Weltstadt-Häuser KaDeWe oder Alsterhaus zeigen, dass es Erfolgsrezepte gibt.
17.) Und im Segment Bekleidungskaufhaus steht P & C für eine erfolgreiche Strategie. Aber wird sich P & C wirklich für den Bereich der Ems-Galerie interessieren ? Sowohl der Projektentwickler als auch die Planer schweigen sich der Frage nach konkreten Interessenten oder gar einem Anker-Mieter aus. Aber gerade diese Haltung weckt kein Vertrauen. Die fehlende Transparenz birgt Gefahren.
18.) Die Frage, ob die Ems-Galerie in sich einen wirtschaftlich nachhaltigen Lösungsansatz hat, muss projektspezifisch auf Basis der standort-, markt-, potenzial- und objektseitigen Rahmenbedingungen und Gegebenheiten eruiert werden.
19.) Das jüngste Gutachten der GMA wurde aber erst kurz vor der Beratung der Vorlage angehängt; die vorliegenden Unterlagen lassen oben genannten Schluss nicht zu.
20.) Folglich wird der Umgang des Bereiches Im Coesfeld mit einem Shopping-Center zwischenzeitlich als Königsweg gesehen. Während andere Kommunen den Umbau des Hertie Leerstandes als Königsweg betrachten.
21.) Für eine Immobilie in Mittelstädten wie Hertie in Rheine mit mindestens 1 500 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss, bietet sich die Nachnutzung durch mehrere Handelsanbieter an, z. B. ein Ankermieter mit ergänzenden Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Als erfolgreiches Beispiel für diese Version dient laut GMA die im Frühjahr 2009 eröffnete Stadthausgalerie Andernach.
22.) Möglich wäre auch eine Teilung der Flächen für mehrere Großmieter wie C&A oder H & M, die in kleineren Städten auch mit kleineren Konzepten auf etwa 800 qm an den Markt gehen. Diese Entwicklung zum Geschäftshaus verfolgt z.B.

der Projektentwickler Development Partner aus Düsseldorf bei zwei ehemaligen Hertie- Warenhäusern in München.
23.) C&A und auch H& M können an ihren bisherigen Standorten keine dringend erforderlichen Kapazitätsausweitungen vornehmen.
24.) Insofern sollte auch die östliche Emsseite nicht nur mit Gelassenheit die Entwicklung der Ems-Galerie betrachten. Sofern H& M nicht in der Ems-Galerie zum Zug kommt, P & C kein Partner ist, wäre auch eine Umsiedlung von C & A denkbar. Ohnehin gibt es auf der östlichen Emsseite eine hohe Bekleidungskonkurrenz von der sich dann C & A lösen könnte. Zudem hätte C & A dann zukünftig die Auto-Kunden als weitere Nachfrage, während C & A am bisherigen Standort nur fußläufig erreichbar ist.
25.) Ob nun C & A oder H&M ein Ankermieter im Bekleidungsbereich sein wird, die Stadt Rheine als Stadt mit Einkaufserlebnis hat hierdurch keinen Mehrwert; ehe durch die PKW Anbindung einen massiven Verlust zu beklagen. Der Verlierer dürfte seinen Blick auf die Hertie Immobilie richten und damit für weitere Verwerfungen zu Lasten der Emsstraße sorgen. Der Verlierer ist immer die schon gebeutelte Emsstraße. Ein Gewinn für Rheine durch einen neuen Ankermieter ist nicht ersichtlich.
26.) Wenn die Emsstraße die beschriebene Entwicklung macht, dürfte H&M in Rheine nur eine Zukunft in der fußläufigen Nähe der Ems-Galerie haben. Diese wird mit der Revitalisierung am Ausgang Münsterstraße geschaffen. Von dort wäre ein unmittelbarer Zugang und Eingang zum ehemaligen Kaufhaus Hertie denkbar und der neue jugendliche Standort Mc Donalds nicht weit entfernt.
27.) Alle Spekulationen wären sicherlich nicht erforderlich, wenn der Projektentwickler Klartext spricht, sofern er überhaupt im gegenwärtigen Planungsstadium selbst Klarheit hat?
28.) Hingegen wird die Umstrukturierung der Brache Hertie zu einem Einkaufszentrum mit einem Mix aus klein-, mittel und großflächigen Anbietern unterschiedlicher Branchen und Bedarfsstufen häufig als „Königsweg" für die Zukunft der ehemaligen Warenhäuser wie Hertie genannt – und auch von den großen Shopping-Center-Spezialisten geprüft.
29.) Geeignet sind aber nur Standorte mit 10 000 bis 12 000 qm. Die Hertie-Filialen haben meist bis zu 8 000 qm; so auch in Rheine. Mit der Revitalisierung der Ems-Galerie in der beabsichtigen Größenordnung wären die letzten erforderlichen 2000 bis 4000 qm aber für Rheine nicht mehr zulässig. Verlierer ist somit mit dem großflächigen Einzelhandelsvorhanden auch die Brache Hertie, weil in ihrem zulässigen Entwicklungspotential erheblich eingeschränkt.
30.) Auch erfolgreiche Lösungen analog dem Einkaufszentrum Mercado in Hamburg-Altona, ein ehemaliger Hertie-Standort der mit zusätzlichen Flächen auf 24 000 qm erweitert wurde, scheidet aus. Oder auch der City Point Kassel (ehemals Hertie plus Nachbarflächen) und das Einkaufszentrum Hamburg-Bramfeld (ehemaliges Warenhausgrundstück plus Nachbarflächen) sind erfolgreiche Beispiele dienen aber nicht mehr Rheine als Vorbild.
31.) Folglich darf mehr als bezweifelt werden, dass durch ein Shopping-Center Ems-Galerie die Vermarktung der ehemaligen Hertie Immobilie einfacher wird oder gar unmittelbar bevorstehen würde.
32.) Aber es sind auch individuelle Lösungen denkbar, wie Beispiele belegen. So wurde aus einem Herforder C & A-Haus ein Fitnesscenter. Mit Team WOF sucht ein Anbieter auch neue Flächen. Aufgrund seiner bisherigen Lage wird er auch den inneren Bereich favorisieren und sich nicht weit vom jetzigen Standort entfernen wollen.

33.) Wie dem auch sei, ohne ein klares, transparentes und ganzheitliches Konzept dürfte es keine Sicherheit geben. Die Verunsicherung ist in der Bürgerschaft und auf der Investorenseite ist spürbar.
34.) Sicher ist hingegen: Ohne die bis an die Grenzen des zulässigen betriebene Revitalisierung mit einem Flächenvolumen eines autarken Shopping-Centers würden andere Bereiche der Innenstadt schon jetzt Nutzungen statt Leerstände vorweisen können. Um der gesamten Stadt Rheine eine Chance zu geben und das gesamte städtische Potential zu heben zu können, bedarf es daher eine Beschränkung auf maximal 9.000 bis 10.000 qm Verkaufsfläche. Dieses Potential bildet auch das Kaufkraftvolumen ab und stellt den Rahmen für eine Revitalisierung weiterer vorhandener Handelsflächen wie eben die ehemalige Hertie Immobilie. Sollte der bisherige Projektentwickler aber auf Größen eines autarken Shopping-Centers bestehen (bleiben), sollte ein Weg, im Sinne der gesamten Innenstadt, ohne Hermann Klaas gesucht werden.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Es wird festgestellt, dass die allgemeinen Aussagen in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen bzw. bereits in anderen Stellungnahmen des Einwänders vorgetragen worden sind (u.a. IhrPlatz, Saatjohann, Hertie-Immobilie). Eine Abwägungsrelevanz ist damit nicht gegeben, bzw. die Abwägung ist bereits erfolgt.

Zu 7) -8) Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich des Umzuges einzelner Handelsunternehmen in die Ems-Galerie um reine Spekulationen handelt, die nicht abwägungsrelevant sind. Es wird festgestellt, das die Emsstraße nach wie vor die Hauptachse der Rheiner Innenstadt darstellt, wie die kurzfristige Nachnutzung aufgegebener Geschäftsflächen in der jüngsten Vergangenzeit zeigt: Sowohl die IhrPlatz-Filiale als auch die Wissmach-Filiale sind bzw. werden kurzfristig nachgenutzt. Gegenwärtig (Mitte September) ist damit entlang der Ems-Straße im Bereich der Fußgängerzone kein Leerstand zu verzeichnen. Durch die Realisierung der Ems-Galerie wird die generelle Attraktivität der Emsstraße noch zunehmen, da die Ems-Galerie einen Hauptzugang zur Emsstraße erhalten wird und hierüber eine Frequenzsteigerung erwartet wird.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass die Behauptung, dass die Ems-Galerie ein autarkes Center darstellt, nicht den Inhalten der hier anstehenden Bauleitplanung entspricht: Das Shopping-Center wird sich in die vorhandenen Strukturen in der Innenstadt von Rheine integrieren, da es über die Anschlüsse an die vorhandene Fußgängerzone – Emsstraße und Münsterstraße – und über die Ems/Kettelerufer eng mit der Innenstadt verknüpft wird. Das Vorhaben wird sich deshalb in das Umfeld einfügen und nicht als Fremdkörper oder autarkes Center wirken.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass es für die Darstellung, dass die „Ems-Galerie“ einen Kollateralschaden für die Innenstadt darstellt, die angeführten Darstellungen – Wegfall innerstädtischer Anziehungspunkte und Frequenzbringer – keine Begründung darstellen. Selbst wenn die von Einwänder vermuteten Umzüge – z.B. C + A – erfolgen sollte, fallen diese Geschäfte nicht als Frequenzbringer für die Innenstadt selbst weg, sondern würden nur den Standort wechseln (Aktuelle Anmerkung: C + A verbleibt längerfristig am vorhandenen Standort auf der östlichen Innenstadtseite/Pressemeldung vom 12. September 2012).

Zu 11) Es wird festgestellt, dass die aufgeworfenen Fragestellungen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ stehen. Eine Beantwortung ist deshalb im Rahmen der Abwägung nicht erforderlich. Es wird jedoch festgestellt, dass für die angesprochene Rahmenplanung aktuell im Rahmen einer Bürgerwerkstatt (Termin: 25. September 2012) die Öffentlichkeit in den Planungsprozess direkt einbezogen wurde, der geforderte öffentliche Diskussionsprozess somit bereits läuft.

Zu 12) Es wird festgestellt, dass für die aufgestellte Vermutung des Einwänders, dass sich die Stadt in die Abhängigkeit eines Projektentwicklers gespielt habe, keine hinreichend konkrete Begründung geliefert wird. Es wird festgestellt, dass die Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ durch ein Einkaufszentrum zwar in Abstimmung mit einem Projektentwickler erfolgt, das Bauleitplanverfahren jedoch eigenständig läuft. Die Ratsmitglieder werden – nach Abwägung aller Stellungnahmen, Anregungen, Widersprüche – nach besten Wissen und Gewissen über den Satzungsbeschluss beraten.

Zu 13) Es wird festgestellt, dass die Gründe für die Insolvenz von Hertie, bzw. ein mögliches Entgegenkommen der Eigentümerin den betroffenen Städten in Bezug auf eine Nachnutzung keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ stehen.

Zu 14) Es wird festgestellt, dass es sich bei Fragestellung nach der Nachnutzung der Hertie- Immobilie um einen Inhalt handelt, den der Einwänder bereits mehrfach – auch in anderen Bauleitplanverfahren – vorgetragen hat, Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine bzw. die EWG in der Vergangenheit vielfältige Schritte unternommen hat, um die Hertie-Immobilie wieder an den Markt zu bringen. Um jedoch klarzustellen, dass es sich bei der Aussage, dass es vielfältige Aktivitäten - insbesondere der EWG Rheine – gibt, werden die im Jahr 2011 erfolgten Maßnahmen kurz dargestellt: Es hat seitens der EWG 12 ernsthafte Kontakte mit Interessenten für diese Immobilie gegeben, wobei sich 6 Interessenten für eine Anmietung, 5 für den Ankauf und ein Interessent für beide Optionen interessierte. Die Kontakte liefen dabei meistens über mehrere Schritte, wie Telefonate, Schriftwechsel, Beratungen vor Ort oder gemeinsame Objektbesichtigungen ab (insgesamt gab es 47 Kontakte). Diese Werte belegen die in der Abwägung genannten vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des alten Warenhausstandortes (Anmerkung: Diese Inhalte sind den Einwänder bereits auf seine entsprechende Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ mitgeteilt worden). Es wird deutlich, dass auf keinen Fall bewusst versucht wird, die Hertie-Immobilie nicht zu entwickeln. Die Vermutung, dass der ehemalige Hertie-Standort bewusst nicht entwickelt werde um eine Anrechnung der Hertie-Verkaufsflächen auf die Ems-Galerie zu vermeiden, ist nicht haltbar (vgl. auch Abwägung zu II Punkt 1.31 insgesamt).

Zu 15) – 16) Die allgemeinen Aussagen zu Warenhäusern werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 17) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die fehlenden Angaben zur genauen Mieterstruktur/Branchenmix der Ems-Galerie hingewiesen hat. Vgl. deshalb insbesondere die Abwägung zu II Punkt 1.37 zu 11)

Zu 18) – 19) Es wird festgestellt, dass das GMA-Gutachten speziell zur Klärung der aufgeworfenen Fragestellungen erarbeitet worden ist. Bei der Darstellung, dass das GMA-Gutachten keine Aussagen zu einer wirtschaftlich-nachhaltigen Ausgestaltung der Ems-Galerie enthält, handelt es sich um eine persönliche Interpretation des Gutachtens, die in keinster Weise mit dem tatsächlichen Inhalt übereinstimmt; so wird beispielsweise in dem Gutachten eingehend auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flächenkonfiguration des Einkaufscenters eingegangen.

Zu 20) – 22) Es wird festgestellt, dass die angestellten Überlegungen zur Nachnutzung der Hertie-Immobilie in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 23) – 25) Es wird festgestellt, dass Spekulationen zu C&A und H+M nicht abwägungsrelevant sind. Es wird festgestellt, dass generell in Rheine jedoch Ladenlokale mit einer größeren Verkaufsfläche nicht zur Verfügung stehen. Diese „Marktlücke“ soll durch die Ems-Galerie behoben werden. Dabei ist jedoch nicht unbedingt an Standortverlagerungen gedacht, sondern an die Bereitstellung neuer Angebote für Rheine um hier den angesprochenen „Mehrwert“ zu generieren. In diesem Zusammenhang ist auf die aktuelle Berichterstattung in der örtlichen Presse zu verweisen, wonach z.B. C&A längerfristig am vorhandenen Standort verbleiben wird. Für die Behauptung, dass die Emsstraße „gebeutelt“ ist, wird keine Begründung geliefert. Es ist festzustellen, dass aktuell in der Emsstraße/Fußgängerzone (Stand Mitte September) kein Leerstand zu verzeichnen ist. Die äußerst kurze Zeit für die Nachnutzung der Geschäftslokale „Wissmach“ und „IhrPlatz“ sind Beleg für die Attraktivität der Emsstraße für Handelsnutzungen.

Zu 26) Es wird festgestellt, dass die Standortaussage/ -überlegungen zu H+M eine reine Spekulation des Einwänders darstellt, die nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10 h sein können und damit nicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Zu 27) Zur geforderten Offenlegung des konkreten Branchenmixes und Mieterstruktur s.o. 17)

Zu 28) – 29) Es wird festgestellt, dass die Revitalisierung der Hertie-Immobilie – etwa durch einen angesprochenen Mix verschiedener Anbieter – durch die Bauleitplanung zur Ems-Galerie nicht eingeschränkt wird. Die Hertie- Immobilie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ und ist durch diesen Plan als Kerngebiet festgesetzt. Damit ergibt sich für die Nachnutzung als planungsrechtliche Vorgabe lediglich § 7 BauNVO, der Regelungen für Kerngebiete enthält. Auch die Entwicklungsmöglichkeit – bezogen auf eine maximale Geschossfläche – ergeben sich aus den Vorgaben des angesprochenen Bebauungsplanes, der Vorgaben bezüglich der GRZ, GFZ und der überbaubaren Fläche enthält.

Zu 30) Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die Nachnutzung von Hertie-Immobilien in anderen Städten in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht; er ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 31) Es handelt sich um eine persönliche Meinung des Einwänders, die in keinem direkten Zusammenhang steht mit den Inhalten der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“, sie ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 32) Es wird festgestellt, dass die Nachnutzung der Hertie-Immobilie nicht Gegenstand der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ ist und daher nicht abwägungsrelevant ist.

Zu 33) Es wird nicht klar definiert, für welche Planung ein transparentes, ganzheitliches Konzept gefordert wird. Bezogen auf die Bauleitplanung zur Ems-Galerie ist festzustellen, dass ein – wie bereits mehrfach dargelegt – ein transparentes Verfahren durchgeführt worden ist. Der Anregung ist bereits –bezogen auf das in Frage stehende Bauleitplanverfahren – entsprochen worden.
Es wird festgestellt, dass bei der Stadt Rheine keine Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit vorliegen, die die angebliche Verunsicherung – bezogen auf die Bauleitplanung zur Ems-Galerie – widerspiegeln. So ist z.B. im Rahmen der Offenlage – mit Ausnahme des Einwänders – aus der Öffentlichkeit keine entsprechende Stellungnahme eingegangen.

Zu 34) Es wird – wie bereits mehrfach dargelegt – der Aussage widersprochen, dass es sich bei der Ems-Galerie um ein autarkes Center handelt s.o. 9). Für die Behauptung, dass durch die Planungen zur Ems-Galerie die Nachnutzung von leerstehenden Ladenlokalen behindert wird, fehlt jegliche Begründung. Die bereits mehrfach angesprochene Nachnutzung von Wissmach und IhrPlatz an der Emsstraße können als Beleg gewertet werden, dass marktgängige Ladenlokale in 1a-Lage auch gegenwärtig gut vermietet werden können. Dagegen stehen die – unabhängig von der Ems-Galerie - sich seit langen abzeichnenden Schwierigkeiten bei der Vermietung von 1b- oder 2a-Lagen, wie etwa im Bereich „Auf dem Thie“. Die Ems-Galerie wird insgesamt als Chance gesehen, den Einkaufsstandort Rheine im Verhältnis zu anderen Kommunen wieder deutlich aufzuwerten und den tatsächlich feststellbaren Kaufkraftabfluss in das Umland in den letzten Jahren wieder umzukehren. Von dieser Entwicklung wird die Innenstadt insgesamt profitieren. Der Forderung nach einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche wird deshalb nicht entsprochen, da hierdurch insbesondere die Nachhaltigkeit des Einkaufszentrums nicht mehr gewährleistet werden könnte. Der Forderung, nach Verabschiedung des Investors wird – analog zur Beibehaltung der Größenordnung der Ems-Galerie – ebenfalls nicht entsprochen.

1.92 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:28 Uhr

Inhalt:

1. Bei Einzelhandelsansiedlungen waren bislang die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Nordrhein-Westfalen (LEPro) in der Fassung vom 19.06.2007 zu berücksichtigen.

2. Das LEPro ist zum 31.12.2011 vollständig außer Kraft getreten, so dass in der Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes ausgeführt wird, dass in NRW derzeit kein gesetzlich verbindliches Regelwerk zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel existieren würde.
Auch in NRW-weiten Diskussionsveranstaltungen und Presseberichten wird der Eindruck vermittelt, dass es aktuell keine Instrumente der landesplanerischen Steuerung von Einzelhandelsvorhaben mehr gebe. Zwar ist richtigerweise in der Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes angeführt, dass nach dem Außer-Kraft-Treten des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) am 01.01.2012 die Vorschrift mit der höchsten Steuerungsintensität auf dem Gebiet des Einzelhandels, § 24a LEPro, fortgefallen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keinerlei Möglichkeit der landesplanerischen Steuerung mehr besteht. Denn die Versorgungsfunktion von Grund-, Mittel- und Oberzentren, deren zentrale Versorgungsbereiche, sowie die wohnortnahe Versorgung sind auch durch das Raumordnungsgesetz und das Baugesetzbuch sowie den noch in Kraft befindlichen Regionalplan Münsterland aus den Jahren 1998 / 1999 geschützt. Für die Zulässigkeit von Einzelhandelsplanungen ist zudem nicht die derzeitige Rechtslage ausschlaggebend, sondern die Rechtslage zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses über den Bebauungsplan. Nach derzeitigen Informationen soll in Kürze der Erarbeitungsbeschluss der Landesplanungsbehörde zum künftigen Landesentwicklungsplan (LEP) erfolgen und der LEP-Entwurf zusätzliche Vorgaben für Einzelhandelsansiedlungen mit einer höheren Steuerungsintensität enthalten. Zur Vorbereitung des neuen LEP hat die Landesplanungsbehörde ein Gutachten in Auftrag gegeben, in dem auf der Grundlage umfangreicher Erhebungen und rechtlicher Erwägungen Ansätze zu einer effektiven Einzelhandelssteuerung aufgezeigt werden. Wichtige Impulse für die künftige Einzelhandelssteuerung stammen auch von einem Fachdialog, an dem Vertreter von Raumordnungsbehörden und Fachwissenschaftler teilgenommen haben. Nach Auswertung von Gutachten und Fachdialog zeichnen sich u. a. folgende Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung im künftigen Landesentwicklung ab:
Baugebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen, also nicht im Freiraum oder in GIB,
Baugebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB),
Verbot der Beeinträchtigung, ggf. nur von erheblichen Beeinträchtigungen von Zentralen Versorgungsbereichen benachbarter Gemeinden durch großflächige Einzelhandelsvorhaben. Folglich werden die planenden Gemeinden – wie die Stadt Rheine - derzeit von der Bezirksregierung Münster bei landesplanerischen Anfragen sowohl auf die aktuellen Erfordernisse der Raumordnung hingewiesen als auch auf die zu erwartenden sich aus dem künftigen LEP ergebenden Erfordernisse vorbereitet, damit sie die laufenden Arbeiten an den Bauleitplanentwürfen an denjenigen Vorgaben orientieren können, die zum Zeitpunkt des Ratsbeschlusses gelten.
3. Weder lag zum 31.12.2011 eine Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes vor, noch wurde bis zum 31.12.2011 die avisierte Bebauungsplanänderung offen gelegt. Vielmehr wurde am 12. Juli 2012 der letzte Verfahrensschritt aufgehoben. Folglich sind die unter Ziffer 2 gemachten Ausführungen relevant, aber bei der gegenwärtigen Beschlusslage / Offenlage nicht beachtet worden. Hierzu wird ausgeführt:
4. Die geänderte Planung bezieht immer noch von Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ein.

5. Folglich liegt das geplante Einkaufszentrum zum Teil außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt", der in dem vom Rat der Stadt Rheine im November 2005 einstimmig beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept räumlich und funktional festgelegt worden ist.
6. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist noch nicht abgeschlossen.
7. Dass ein Teil der Projektfläche außerhalb des abgegrenzten Hauptgeschäftsbereiches liegt, berührt somit die Grundzüge des beschlossenen Zentrenkonzeptes, denn der erhebliche und maßgebliche Teil des Zuganges wird über den PKW Verkehr vom Kardinal-Galen-Ring aus kommend gesteuert.
8. Dieses auch deshalb, weil aufgrund des avisierten Verkaufsflächenvolumens, die Planung die Größenordnung eines autarken Shopping-Centers einnimmt. Ich erlaube an dieser Stelle auf die Broschüre / Arbeitshilfe aus dem Jahr 2011 des Landes NRW mit dem Titel – Zum Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren zu verweisen, welche ich über den folgenden LINK auch zum Bestandteil dieser Eingabe mache. Bedauerlicherweise sind die maßgeblichen Vorgaben und Empfehlungen im Zusammenhang mit dem Projekt Ems-Galerie nicht beachtet worden.
http://www.mbv.nrw.de/Staedtebau/container/InnerstaedtEinkaufszentren_Leitfaden_02-2011.pdf
9. Das Einkaufszentrum wird nur mit einer Schmalseite an die Emsstraße angebunden sein, die weitaus größte und umfassendere Anbindung wird über die Münsterstraße durch den avisierten PKW Verkehr erfolgen. Selbst der Gutachter, das Büro GMA, spricht in diesem Zusammenhang von einem ungünstigen Standortfaktor. Hierdurch wird die Emsstraße langfristig die Eigenschaft als Hauptgeschäftsstraße in der Innenstadt verlieren und es wird neue Wegeverbindungen über die Münsterstraße hin zum Staelschen Hof und vor allem über die Münstersche Straße per PKW zum Kardinal-Galen-Ring. Die Vorboten für diese Entwicklung zeigen sich zum einen, dass die Stadt Rheine zum Ausdruck nach der planungsrechtlichen Realisierung der Ems-Galerie die Brache Hertie zu revitalisieren und andererseits beispielsweise Mc Donalds den Weg zum Kardinal-Galen-Ring weg von der Bahnhofstraße einnehmen wird. Weiterhin sich die Handelsflächen an der Emsstraße zunehmend Leerstand aufweisen und sich sehr schwer am Markt positionieren können. Diese Entwicklung ist bereits heute als Reaktion auf den zu erwartenden ungünstigen Standortfaktor Schmalseite Emsstraße zu werten. Die Anbieter reagieren hier wie an einer Börse und haben diese Entwicklung bereits fest verbucht.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind teilweise bereits durch den Entwurf des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel" überholt. Die Planbegründung (I Punkt 3 „Übergeordnete Planungen") stellt bereits auf die raumordnerische Festlegungen dieses Entwurfes ab.
Zudem ist die Bezirksregierung als zuständige Regionalplanungsbehörde am Verfahren beteiligt.
Darüber hinaus werden die Inhalte des Entwurfes zum Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel berücksichtigt. Im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm" eingehend behandelt.

Zu 3) Es wird festgestellt, das die Bezirksregierung am 21. Februar 2012 die Genehmigung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ erteilt hat. Es wird festgestellt, dass am 12. Juli nicht der letzte Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) aufgehoben worden ist, sondern lediglich der Beschluss zur Durchführung der Offenlage von Dezember 2011. Wie oben ausgeführt ist in der Planbegründung und im GMA-Gutachten nachgewiesen, dass die raumordnerischen Festlegungen des LEP-Teilplanentwurfes für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten beachtet bzw. berücksichtigt worden sind.

Zu 4) – 7) Bei dem Hinweis auf eine Lage der Ems-Galerie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Wiederholung aus anderen Stellungnahmen, vgl. deshalb insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26). Die Aussage, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch nicht abgeschlossen ist, wird bestätigt. Für diesen Masterplan wird – nach dem gegenwärtigen Zeitplan – im November/Dezember 2012 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass der Wahrheitsgehalt der Aussage, dass es sich bei der Ems-Galerie um ein autarkes Shopping-Center handelt, durch die ständige Wiederholung nicht erhöht wird. Vgl. hierzu u.a. Abwägung zu II Punkt 1.91 zu 9). Der Hinweis auf die Arbeitshilfe des Landes NRW zu Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren wird zur Kenntnis genommen. Bei den Inhalten handelt es sich um Hilfen oder Empfehlungen, die jedoch nicht den Charakter von Vorgaben haben. Die Inhalte sind als Orientierung gedacht, jedoch keinesfalls als strikte Vorgaben, die bei entsprechenden Planungen eingehalten werden müssen. Außerdem legt der Einwänder nicht konkret dar, gegen welche Empfehlungen das Projekt der Ems-Galerie verstoßen soll. Das Vorbringen ist daher nicht abwägungsfähig.

Zu 9) Bezüglich der Lage und der Anbindung wird auf die Inhalte des angesprochenen GMA-Gutachtens verwiesen. Unter Punkt III 2. Mikrostandort der geplanten „Ems-Galerie“ wird ausgeführt, „Begrenzt durch die Fußgängerzone Emsstraße im Nordwesten, dem Kettelerufer an der Ems im Nordosten, der Hohe Lucht im Süden und der Münsterstraße bzw. rückwärtiger Münsterstraßenbebauung, verfügt das prominent und exponiert situierte Projektareal über eine vollintegrierte Lagequalität.
Besonderheit des Standortes ist, dass das Projektareal mit der Schmalseite an die 1a-Lage Emsstraße angrenzt und hier auf Höhe der Straße Im Coesfeld über ein Front von rd. 20 m bzw. zur –etwa ein Geschoss höher gelegenen – Münsterstraße (1b-/2a-Lage) über eine Front von rd. 80 m verfügt.“
Aus diesem Zitat wird nicht ersichtlich, wie der Einwänder zu dem Ergebnis kommt, dass auch der Gutachter von einem ungünstigen Standortfaktor spricht. Vielmehr hebt der Gutachter die besondere Lagegunst an der Emsstraße als 1a-Lage hervor, die bei vergleichbaren Projekten in anderen Städten nicht gegeben ist.
Es wird festgestellt, dass die verkehrliche Anbindung des Einkauf-Zentrums zwar über die Münsterstraße erfolgen wird, ein Großteil der Besucher wird jedoch auch über die Fußgängerzone/Emsstraße das Center erreichen. Für die dargestellte Gefahr, dass die Emsstraße ihre Funktion als Hauptachse verlieren wird, werden

keine schlüssigen Begründungen geliefert. Aus der Absicht der Firma McDonalds, einen McDrive am Kardinal-Galen-Ring zu eröffnen, darauf zu schließen, dass die Emsstraße an Bedeutung verliert, ist nicht schlüssig. Hierzu ist anzumerken, dass seitens der angesprochenen Firma bereits seit mehreren Jahren ein Standort für ein Drive-In-Restaurant in Rheine gesucht wird, da am vorhandenen Standort das entsprechende Angebot nicht realisiert werden kann.
Auf die Bemühungen der Stadt Rheine zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie ist bereits mehrfach eingegangen worden; auch der Hinweis auf angeblich zunehmenden Leerstand entlang der Emsstraße ist mehrfach vorgetragen und widerlegt worden: Im Bereich der Fußgängerzone/Emsstraße findet sich aktuell kein Leerstand; die beiden zuletzt freigezogenen Geschäftslokale – Wissmach und IhrPlatz – sind zwischenzeitlich wieder eröffnet worden bzw. werden für eine Neueröffnung gegenwärtig (September 2012) umgebaut. Selbst wenn tatsächlich an der Emsstraße Leerstand zu verzeichnen wäre, wäre die vorgetragene Begründung hierfür – Schmalseite Ems-Galerie an der Emsstraße – nicht tragfähig, da im Umkehrschluss die Ladenlokale in der Münsterstraße – Längsseite Ems-Galerie – ohne Schwierigkeiten zu vermieten sein müssten. Der bereits seit längerem bestehende Leerstand (z.B. ehemaliges Ladenlokal einer Buchhandlung) direkt gegenüber dem geplanten Eingang zur Ems-Galerie von der Münsterstraße widerlegt die Einschätzung des Einwänders.

1.93 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:37 Uhr

Inhalt:

1.) Ich stelle fest, dass der Stadtentwicklungsausschuss die Beschlüsse vom 07.12.2011 aufgehoben und am 12. Juli 2012 eine Offenlage beschlossen hat.
2.) Bestandteil dieser Offenlage ist ein geänderter Bereich und eine gutachterliche Stellungnahme des Büro GMA.
3.) Hierzu darf festgestellt werden, dass der Investor nicht im Besitz der genannten Flächen im geänderten Bereich ist und damit die geplante Ems-Galerie im geänderten Bereich nicht realisieren kann.
4.) Die Unterlagen wie die Wirkungsanalyse von Junker / Kruse, die Modifizierung von Junker / Kruse, der schalltechnische Bericht, die Verkehrsuntersuchung IPW, die aktualisierte Verkehrsuntersuchung von IPW und der Nachtrag zur Verkehrsuntersuchung von IPW stammen aus einer Zeit zu der folgende Änderungen nicht Planungsgegenstand waren:
5.) Einerseits wird der Zu- und Abfahrtverkehr nicht mehr durch einen Umbau des Kardinal-Galen-Ringes gesichert.
6.) Andererseits wird eine größere Wendemöglichkeit eingeplant.
7.) Weiterhin darf festgestellt werden, dass die Abgrenzung zwischen dem SO 1 und SO 2 verschoben wird, wodurch notwendige Stellplätze auf einer größeren Fläche als bisher zulässig werden.
8.) Folglich werden diese Änderungen substantielle geänderte Verkehrsflüsse zur Folge haben.
9.) Der gesamte Individualverkehr wird erheblich höher sein, als er zum Zeitpunkt der Offenlage am 07. 12.2011 angenommen wurde. Die PKW Zahlen also steigen.
10.) Die dieser Offenlage angeführten und zugrunde liegenden Verkehrsuntersu-

chungen können also nicht mehr herangezogen werden, weil es eine neue Sachlage gibt.
11.) Folglich bedarf es zunächst der Erstellung einer neuen und qualifizierten Verkehrsuntersuchung; möglichst durch eine bislang nicht am Verfahren beteiligten Gutachter.
12.) Die bislang vorliegenden Verkehrsuntersuchen gehen von überholten Sachlagen aus.
13.) Zusätzlich ist aufzuzeigen, dass durch die neue Planung nunmehr die zulässige Gebäudehöhe im Bereich des Einganges Münsterstraße erhöht worden ist.
14.) Das bislang vorliegende und erstellte Schallschutzgutachten geht einerseits weder von der neuen beschriebenen verkehrlichen Erschließung des Planbereiches aus und andererseits hat es auch nicht die neuen angeführten erhöhten Gebäudehöhe im Eingangsbereich der Münsterstraße berücksichtigt.
15.) Folglich basiert das vorliegende Schallschutzgutachten nicht auf der Sachlage der Planung und ist nicht geeignet für das Verfahren.
16.) Insofern bedarf es eines neuen schalltechnischen Gutachtens, möglichst von einem bislang nicht am Verfahren beteiligten Gutachter.
17.) Weiterhin ist anzunehmen, dass aufgrund der neuen zulässigen erhöhten Gebäudehöhen im Eingangsbereich der Münsterstraße sowie der neuen geänderten zulässigen Stellplatzzahl im Plangebiet die Lärmentwicklung erheblich das bisherige Maß übersteigen und auch – je nach Witterung - auf die gegenüberliegende Seite der Ems entlang des Timmermanufers ausstrahlen wird.
18.) Auch diese Auswirkungen sind bislang nicht Gegenstand der vorliegenden Gutachten. Zudem ist aufzuzeigen, dass Festsetzungen für die erforderliche Stellplatzeinrichtung im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen sind.
19.) Vielmehr wurde bei der bislang vorliegenden Verkehrsplanung sowohl für die Ein- als auch für die Ausfahrt des planten Parkhauses des Einkaufszentrums eine Abfertigung mit zwei Schranken unterstellt, deren Ausbau durch eine Regelung im noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Rheine und dem Investor vorzunehmen ist.
20.) Insofern darf festgestellt werden, dass es bislang mangels Regelung und städtebaulichen Vertrag noch kein gesicherter Parkraum für das Vorhaben gibt und der städtebauliche Vertrag nicht Gegenstand der Unterlagen ist. Sollte im weiteren Verfahren die angestrebte Lösung für den Individualverkehr nicht auf dem Plangebiet realisiert werden können, kann keine Baugenehmigung ausgesprochen werden.
21.) Allein aus Gründen der Rechtssicherheit sollten daher textliche Festsetzungen zum Parkraum im Bebauungsplan vorgenommen werden.
22.) Auch kann aufgrund dieser Sachlage und der fehlenden Transparenz mangels Darstellung des städtebaulichen Vertrag nicht geklärt werden, ob die angestrebte Parkraumlösung die rechtlichen Anforderungen für einen autarkes Shopping-Center erfüllt.
23.) Die Bürgerschaft müsste also eine Klärung mittels Klage den Bebauungsplan einerseits und anderseits mittels Klage gegen eine erfolgte Baugenehmigung andererseits avisieren.
24.) Anders würde es sich verhalten, wenn die Stadt Rheine vor der Offenlage differenziert und solitär die verkehrlichen Rahmenbedingungen nebst Stellplatzvorgaben für das avisierte autarke Shopping Center in einer Bürgerversammlung differenziert erläutern würde und damit der Bürgerschaft vor einer Offenlage die rechtliche Beteiligungsmöglichkeit ermöglicht.
25.) Beim gegenwärtigen Verfahrensstand und aufgrund der bislang veröffent-

lichten Rahmenbedingungen kann die Bürgerschaft keine konkreten Einwände oder Anregungen artikulieren. Folglich muss ein Beteiligungsverstoß im Rahmen der Offenlage nach dem Bau Gesetzbuch diskutiert und auf einschlägige Urteile verwiesen werden.
26.) Unanhängig hiervon darf festgestellt werden, dass der Verkehrsfluss aus der nördlichen Münsterstraße heraus in Richtung Kardinal-Galen-Ring durch drei Fahrspuren vorgesehen ist. Weiterhin wurde die hierfür erforderliche Fläche im Änderungsentwurf aufgenommen.
27.) Hierzu gilt es anzumerken, dass die Realisierung dieser Erschließung nur gesichert ist, wenn der Raum entlang der Münsterstraße auch zur Verfügung steht.
28.) Die gegenwärtige Situation beschreibt aber eine Nutzung mit erheblicher Bausubstanz.
29.) Der Eigentümer Zahnarzt XXX hat eine Verkaufsabsicht nur unter der Voraussetzung zum Ausdruck gebracht, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück – Bote Veit – ein Ersatz erstellt wird.
30.) Erst nach Fertigstellung dieses Projekt wird eine Verlagerung der vorhandenen Zahnarztpraxis in Aussicht gestellt.
31.) Hierzu darf weiterhin festgestellt werden, dass die Fläche des Boten Veit rechtlich die gewünschte Bebauung nicht zulässt.
32.) Weiterhin wurde diese Fläche nicht im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes einerseits und andererseits nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Kennwort Westliche Innenstadt aufgenommen.
33.) Stattdessen wurde nachträglich – nach Vorlage von Verkehrsgutachten – dieser Bereich durch ein solitäres Verfahren überplant.
34.) Dabei ist festzustellen, dass einerseits die Planung bislang nicht rechtskräftig und anderseits das Verfahren vor dem OVG Münster anhängig ist.
35.) Obwohl bereits am 20. März 2012 öffentlich über die Medien ein Baubeginn kommuniziert wurde, ist bislang kein Spatenstich erfolgt.
36.) Gegenwärtig darf die Öffentlichkeit – an zentraler innerstädtischer Lage – einen Bauzaun und einen nicht hinnehmbaren optischen Zustand beklagen, der ein negatives Bild der Stadt Rheine prägt.
37.) Da von weiteren Baumaßnahmen abgesehen wird, um auch nicht eine einstweilige Verfügung zum Verfahren Boten Veit zu riskieren, sollte zumindest bis zum Abschluss des Verfahrens ein adäquates Erscheinungsbild für die Stadt Rheine durch Abräumung des Bauzaunes und Anlegung der ursprünglichen Grünanlage erfolgen.
38.) Betrachten wir die rechtlichen Wirkungen und damit Zusammenhänge der 13. Änderung des Bauungsplanes Kennwort Westliche Innenstadt und die aufgeführte Sachlage.
39.) Es ist zweifelhaft, ob sich die erforderliche Erschließung aus der Münsterstraße heraus in Richtung Kardinal-Galen-Ring jemals realisieren lassen wird.
40.) Dabei handelt es sich um eine Erschließung, für die es keine Alternative gibt.
41.) Neben den aufgezeigten rechtlichen Fragestellungen darf angeführt werden, dass die in Rede stehende Erschließung bislang haushaltsrechtlich nicht gesichert ist.
42.) Weiterhin ist anzuführen, dass die Stadt Rheine möglicherweise eine Haushaltssicherung erfahren wird, weil in den Jahren 2011 und 2012 die zulässigen Schwellenwerte überschritten werden.
43.) Für diesen Fall wäre die Erschließung des öffentlichen Verkehrsweges nicht

umsetzbar. Eine Finanzierung der Erschließung dieser Maßnahme durch den Projektentwickler Hermann Klaas ist nicht ersichtlich und rechtlich auch nicht zulässig.
44.) Die bislang veröffentlichen Informationen zum städtebaulichen Vertrag zeigen hingegen auf, dass der Projektwickler Hermann Klaas auch nicht bereit ist die Kosten zu tragen.
45.) Folglich darf festgestellt, dass sofern diese Erschließung keine Umsetzung erfahren wird, auch kein Baurecht entstehen wird.
46.) Insofern ist zunächst öffentlich und transparent der Bürgerschaft der tatsächliche Verfahrensstand zur Planung Bote Veit einerseits und andererseits zur Haushaltsplanung 2011 und 2012 aufzuzeigen.
47.) So liegen der Stadt Rheine zur Haushaltsplanung 2011, bislang durch die Bürgermeisterin Frau Dr. Kordfelder, unbearbeitete Anzeigen aus der Bürgerschaft vor. Zur Haushaltsplanung 2012 erfolgt die Erörterung im nichtöffentlichen Raum.
48.) Folglich hat die Öffentlichkeit einerseits Anspruch auf Klarstellung der Haushaltssituation und Information darüber, ob und wann überhaupt mit einer Genehmigung des Haushaltsplanes 2012 durch die Kommunalaufsicht gerechnet werden kann und eine Haushaltssicherung auferlegt wird.
49.) Schließlich ist die Stadt Rheine aufgrund ihrer Haushaltslage und des rechtlichen Rahmens der Gemeindeordnung auf eine Genehmigung der Verringerung der geplanten Rücklage angewiesen.
50.) Auch dieser Umstand zeigt, wie differenziert und schwierig die finanzielle Situation der Stadt Rheine ist und zudem das kommunale Verwaltungshandeln der letzten Monate dazu beigetragen hat.
51.) Schließlich kann eine Baugenehmigung durch die Stadt Rheine erst dann ausgesprochen werden, wenn die verkehrliche Erschließung des avisierten autarken Shopping-Center am Ring gesichert ist.
52.) Neben der Bereitstellung der Alternativfläche Bote Veit, bedarf es der Realisierbarkeit der geplanten Erschließung über die Münsterstraße.
53.) Hierzu ist auch der Blick in die Zukunft zu werfen, weil in der Vergangenheit für diese Maßnahme keine finanzielle Vorsorge – Rücklage – getätigt worden ist.
54.) Insofern bedarf es zunächst eine finanzielle Veranschlagung des Projektes Ausbau der Münsterstraße als dreispurige Fahrbahn in Richtung Kardinal-Galen-Ring.
55.) Diese Veranschlagung kann frühestens mit der Einbringung des Haushaltsplanes für das Jahr 2013 erfolgen, wobei keiner zum Ausdruck bringen kann, dass dieser damit verbundene Haushalt genehmigt werden wird oder die Stadt Rheine der Haushaltssicherung unterliegt.
56.) Insofern bedarf es zunächst der Aufstellung eines kommunalen Haushaltes unter Einbezug des Ausbau der Münsterstraße zur finanziellen Absicherung.
57.) Erst wenn die Stadt Rheine die Frage der Finanzierungslücke 2012 geklärt hat, kann sie finanzpolitisch nach vorne schauen.
58.) Weiterhin ist bis zur Abwägung der Einwendung zu klären, ob überhaupt das alternative Erstgrundstück des Boten Veits für den erforderlichen Ersatzbau zur Verfügung steht. Die Commerzbank hat sich zwar vertraglich erklärt, aber eine Hintertür offen gehalten.
59.) Eine verlässliche abschließende Bewertung kann erst dann erfolgen, wenn der Ausgang des Verfahrens bekannt, wobei jede Seite auch die Möglichkeit hat, nach einer OVG Entscheidung den weiteren Rechtsweg zu beschreiten.
60.) Folglich kann gegenwärtig keine verlässliche Aussage getroffen und eine

Abwägung neben den genannten finanziellen Voraussetzungen auch aus Rechtsgründen nicht vorgenommen werden.
61.) Sollte jedoch dennoch zum gegenwärtigen Verfahrensstand eine Abwägung vorgenommen werden, so muss diese unabdingbar beinhalten, dass eine Baugenehmigung für das Projekt Ems-Galerie erst erteilt werden darf und kann, wenn einerseits die Stadt Rheine die haushaltsrechtlichen Grundlagen für den Umbau der Münsterstraße in Abstimmung mit der Kommunalaufsicht geschaffen hat und andererseits das Verfahren zum Grundstück Bote Veit einen Stand erreicht hat, der es zulässt, dass auf dieser Fläche eine Ersatzbaumaßnahme für den Bereich der Münsterstraße (Zahnarzt XXX) zu ermöglichen.
62.) Aufgezeigt wird weiterhin, dass bei einer neuerlichen Verkehrsuntersuchung neben den zulässigen Verkaufsflächen und der Mietfläche für Gastronomie als Kenngröße die Zahl der möglichen Stellplätze zugrunde zu legen sind.
63.) Durch die nunmehr mögliche erhöhte Zahl der Stellflächen, wird es das Verkehrsaufkommen oberhalb von 4.000 Kfz/24 h liegen.
64.) Der Quellverkehr dürfte in der Spitzenstunde die Zahl von 250 Kfz erreichen, weil die Planungen vorsehen, dass Stellplätze abgelöst werden sollen. Somit sollen im Plangebiet nicht alle erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
65.) Die Kunden werden jedoch direkt das autarke Shopping-Center anfahren und erst dann den eingeschränkten Parkraum feststellen.
66.) Folglich wird es – gerade in Spitzenstunden – zu einem erhöhten Parkraumsuchverkehr kommen, wodurch insgesamt das Verkaufsaufkommen steigen wird.
67.) Dieser Faktor wurde bislang nicht ausreichend im Verkehrsgutachten beleuchtet.
68.) Auch ein Parkleitsystem wird keine Lösung herbeiführen, weil ein Parkleitsystem keinen Parkraum schafft, sondern nur die Nachfrage steuert. Insofern darf gestellt werden, dass die avisierte Stellplatzablösung, Auswirkungen auf die vorhandenen innerstädtischen Stellflächen haben wird und damit innerstädtisch neue Verkehre produzieren wird.
69.) Diese Auswirkungen, insbesondere für den innerstädtischen Ring, erfordern zunächst die Erstellung eines innerstädtischen Verkehrsgutachtens.
70.) Ein solches innerstädtisches Verkehrsgutachten muss die Wirkungen der zusätzlichen innerstädtischen Verkaufsflächen bei unzureichendem Parkraum für die innerstädtischen Verkehrswege aufzeigen.
71.) Ein solches Gutachten sollte auch im Interesse aller Akteure sein, damit nicht zu einem späteren Zeitpunkt ein beklagenswerter Zustand auf den innerstädtischen Straßen, insbesondere bei Spitzenzeiten, negativ in das Umland ausstrahlt.
72.) Auch wären solche Untersuchungen und damit einhergehende Reparaturen wieder von der Allgemeinheit zu finanzieren, während im gegenwärtigen Verfahren der Investor Kostenträger wäre.
73.) Gerade der Investor dürfte ein besonderes Interesse an einer solchen Untersuchung, um von Beginn an negative Schlagzeilen für sein autarkes Shopping-Center vermeiden zu können. Gestützt werden diese Ausführungen von den weiterführenden Empfehlungen des Gutachters.
74.) Er selbst schlägt, neben einer Aufweitung der nördlichen Münsterstraße auf drei Fahrstreifen in der Ausfahrt, eine Reduzierung der Umlaufzeit von 100 sec auf 90 sec und eine zusätzliche zweite Freigabezeit für die Rechtseinbieger aus der nördlichen Münsterstraße in den Kardinal-Galen-Ring vor.
75.) Folglich wird hierdurch der Verkehrsfluss auf diesen innerstädtischen Bereich

zukünftig gehemmt.
76.) Die innerstädtischen Gesamtwirkungen sind aber nicht ausreichend dargestellt und beleuchtet.
77.) Weiterhin sind seit der letzten Verkehrsuntersuchung zahlreiche innerstädtische Veränderungen zu verzeichnen und zukünftig wird es weitere Veränderungen mit Wirkungen auf den innerstädtischen Ring geben.
78.) So wird beispielsweise ein Drive In Mc Donalds am Ring erheblich mehr Verkehre produzieren, als bislang der Bürger Kind produziert hat.
79.) Aber auch Veränderungen bei den Fußwegen werden anzunehmen sein.
80.) Gingen, die vornehmlich jugendlichen Kunden von Mc Donalds über den Borneplatz in Richtung Innenstadt, werden die Jugendlichen zukünftig einen direkten Weg zur Ems-Galerie aufgrund des jugendlichen Angebotes suchen.
81.) Sollten die Grünphasen für die Fußgänger weiterhin so spärlich sein wie bislang, werden die zahlreichen jugendlichen Kunden von Mc Donalds aus den Weg zur Ems-Galerie auch über eine andere Straßenräume suchen.
82.) Um den damit verbundenen Gefahren frühzeitig und nachhaltig Einhalt zu gewähren, Leib und Leben der Jugendlichen und motorisierten Verkehrsteilnehmer zu schützen, zusätzliche Verkehrsunfälle im Anfahrtsbereich des autarken Shopping-Centers zu vermeiden, müssten die Grünphasen für Fußgänger aus der Richtung Mc Donalds am innerstädtischen Ring deutlich angepasst werden.
83.) Diese Anpassung hätte zur Folge, dass der motorisierte Verkehr andere Umlaufzeiten hätte und somit sämtliche bislang vorliegende Parameter einer neuen Betrachtung zuzuführen sind.
84.) Sollten die Umlaufzeiten für die Fußgänger keine Anpassung erfahren, dürfte sich die Räumungsphase währende der Fußgänger-Rotphase erheblich mehr Zeit als bislang in Anspruch nehmen, womit eine einsetzende Grünphase für den motorisierten Individualverkehr keine Wirkungen hätte, weil die Autofahrer während der Grünphase sich in der Stillstandphase befinden.
85.) In welchem Umfang diese Wirkungen zu erwarten und welche Maßnahme erforderlich sind, kann nur eine ganzheitliche Verkehrsuntersuchung aufzeigen, die diese neuen Parameter einbezieht.
86.) Ich stelle heraus, dass diese Entwicklungen bislang weder vom Gutachter noch von der Stadt Rheine eingebracht werden konnten, weil sie sich aktuell entwickeln, aber massive Auswirkungen auf den Verkehrsfluss auf den innerstädtischen Ring haben werden.
87.) Auch wird das neue Studio im Kino Komplex Wirkungen auf den Ring haben.
88.) Der Nachfolger von Team WOF könnte ein größeres Potential haben, weil auch neue Trendangebote (wie Pooldance, Zumba) angeboten werden sollen.
89.) Insofern sind auch hierdurch weitere nicht unerhebliche Verkehre zu erwarten. Dieses zeigen auch Erfahrungen aus anderen Städten.
90.) Weitere Beispiele könnten angeführt werden, aber schon diese Ausführungen unterstreichen die Notwendigkeit einer ganzheitlichen aktuellen Betrachtungsweise.
91.) Weiterhin darf angeführt werden, dass es bislang keine abschließenden Regelungen für die Öffnungszeiten des autarken Shopping-Center gibt.
92.) Auch hier soll es Regelungen im bislang nicht abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag geben.
93.) Weiterhin wird es von der Landesebene neue Regelungen geben können.
94.) Die Erörterungen sind hierzu aufgenommen.
95.) Doch auch die Regelungen der Öffnungszeiten werden verkehrliche Auswirkungen haben.

96.) Folglich kann eine Betrachtung erst nach abschließender Kenntnis der Rahmenbedingungen erfolgen. Die Abwägung hierzu, ist somit zurückzustellen.
97.) Weiterhin ist festzustellen, dass diverse Straßenzüge innerhalb des Planungsgebietes eine neue Nutzung erfahren sollen (z. B. Bereiche Im Coesfeld, Katthagen oder Hohe Lucht).
98.) Um diese nach dem Straßen- und Wegerecht und im Sinne der Planung nutzbar zu machen, bedarf es differenzierter Einziehungsverfahren nach dem Straßen- und Wegerecht. 99.) Diese können nur rechtskonform sein, wenn die Öffentlichkeit während der Anhörungsfrist der Einziehungsverfahren auch Kenntnis über die in Rede hat.
100.) Diese wird über einen rechtskräftigen Bebauungsplan artikuliert.
101.) Der bisherige Bebauungsplan sieht diese Nutzungen vor.
102.) Folglich sind nach Rechtskraft der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes die hieraus maßgeblichen Einziehungsverfahren einzuleiten und der Öffentlichkeit auf der Basis dieser rechtlichen Ebene eine Anhörung zu eröffnen.
103.) Weiterhin ist in diesem Kontext anzuführen, dass die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen durch Umbaumaßnahmen der Straßen Im Coesfeld, Katthagen oder auch Hohe Lucht bislang nicht finanzpolitisch gesichert sind.
104.) Um Wiederholungen zu vermeiden wird auf die eingangs gemachten Ausführungen im Zusammenhang mit dem Straßenzug Münsterstraße verwiesen.
105.) Folglich kann eine Abwägung gegenwärtig nicht vorgenommen werden bzw. ist der Abwägung eine auflösende Bedingungen aufzunehmen.
106.) Sollte jedoch zum gegenwärtigen Verfahrensstand eine Abwägung vorgenommen werden, so muss diese unabdingbar beinhalten, dass eine Baugenehmigung für das Projekt Ems-Galerie erst erteilt werden darf und kann, wenn die Stadt Rheine die haushaltsrechtlichen Grundlagen für den Umbau der Straßen in Abstimmung mit der Kommunalaufsicht geschaffen hat, weil nicht erkennbar ist, dass der Investor für sämtliche Kosten über einen städtebaulichen Vertrag eintritt.
107.) Es ist nicht hinnehmbar, dass erst bei einer zu erteilenden Baugenehmigung ein zusätzliches Brandschutzkonzept eingefordert wird.
108.) Aufgrund des großflächigen Bauvorhabens sind bereits im Planungsstadium die Grundlagen des Grundfeuerschutzes zu berücksichtigen und die Planungen hierauf abzustimmen.
109.) Insbesondere müssen die Verkehrswege so angelegt sein, dass jederzeit sichergestellt ist, dass bei einem Schadensereignis ungehindert die Löscharbeiten durchgeführt werden können.
110.) Mit Blick auf die Lage des Vorhabens und die in Erwägung befindlichen Ordnungen gibt es arge Bedenken, dass der hierfür Grundlage bietet.
111.) Folglich sind die Straßenzüge so zu konzipieren, dass alle erdenklichen Löschfahrzeuge jederzeit und ungehindert Zugang allen Bereichen des Vorhabens finden werden.
112.) Insofern sind die beabsichtigten Straßenbreiten und Verkehrswege bereits zum jetzigen Zeitpunkt mit der Feuerwehr abzustimmen.
113.) Andere Betrachtungen, Stellungen oder Gutachten liegen im bisherigen Verfahren nicht vor. Allerdings zeigen die Ausführungen auch deutlich auf, dass zwar eine Zugangsmöglichkeit auf die Emsstraße ausgerichtet ist, aber dieser Teilbereich darf als nicht nennenswert angesehen werden, da das Projekt neue, bislang nicht vorhandene Verkehrswege haben wird. 114.) Zudem die beschriebenen weiteren Entwicklungen in der Stadt Rheine diesen Prozess hin zur Münsterstraße unterstützen werden.

115.) Nicht zuletzt reagiert die Planung über den erforderlichen Raumbedarf für eine Zu- und Abfahrt über die Münsterstraße schon heute auf diese Entwicklung.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Inhalt bereits mehrfach vorgetragen worden ist, vgl. deshalb u.a Abwägung zu II Punkt 1.61 zu 1)

Zu 4) Es wird festgestellt, dass sich die Inhalte der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse bzw. die Analyse des Büros GMA insbesondere auf die Verkaufsflächen/Sortimentsbeschränkungen beziehen. Die hieraus sich ergebenden Festsetzungen waren jeweils in den Verfahrensschritten in die Verfahrensunterlagen eingearbeitet. Hiermit war jeweils der aktuelle Bezug gegeben.

Zu 5) – 12) Bezüglich der angezweifelten Aktualität der Verkehrsgutachten wird festgestellt, dass nach wie vor die Zu- und Abfahrt zum Einkaufszentrum über den Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße erfolgen soll. Hierfür sind umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. Gegenüber der ursprünglich angedachten Verkehrsführung – separate Rechtsabbiegespur über das sog. Bote Veit Grundstück – ist die Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße modifiziert worden. Die Verkehrsmengen/-ströme ändern sich hierdurch nicht. Das Verkehrsgutachten ist – entsprechend der Aufgabe der bisher geplanten Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – zwischenzeitlich angepasst worden. Diese geänderte Fassung ist Bestandteil der Begründung des offengelegten Bauleitplanes. Es wird festgestellt, dass im angesprochenen Bereich Kreuzungspunkt/Zufahrt Münsterstraße keine Wendemöglichkeit geplant wird, demzufolge auch keine Vergrößerung eingeplant wird.

Bezüglich der Ermittlung der Zahl der Stellplätze für das Verkehrsgutachten wird festgestellt, das sich zum jetzigen Zeitpunkt – Bauantrag liegt nicht vor - der Stellplatzbedarf entsprechend den Vorgaben der Landesbauordnung noch nicht eindeutig festlegen lässt, da die tatsächlichen Verkaufsflächen und deren Aufteilung auf einzelne Branchen noch nicht exakt feststehen. Diese werden erst im Rahmen der Prüfung zur Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung wird der Nachweis von notwendigen Stellplätzen exakt geprüft.

Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens bearbeiten zu können, wurde das Verkehrsaufkommen aus der Obergrenze der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente abgeleitet (vgl. Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2011, Seite 9).

Damit entsprechen die angesprochenen Verkehrsgutachten der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze, die Ergebnisse sind damit exakt auf die Bauleitplanverfahren bezogen. Eine Anpas-

sung, ein Neustart der Verfahren oder eine erneute Begutachtung sind also nicht erforderlich.

Zu 13) – 16) Es wird festgestellt, dass das angesprochene Schallgutachten durch einen Nachtrag, der bereits im Rahmen der Offenlage vorlag, auf die Verschiebung der Abgrenzung zwischen SO 1 und SO 2 eingeht. Wie zu 5) – 12) dargestellt, hat sich die grundsätzliche Verkehrserschließung nicht verändert. Es sind deshalb auch keine Anpassung, Überarbeitung oder Neuerstellung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Auch der Hinweis auf die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des geplanten Einganges an der Münsterstraße ist in Bezug auf eine schalltechnische Beurteilung nicht relevant: Die schalltechnisch relevanten Bauteile der Ems-Galerie – Lage der Ein- und Ausfahrt und der Andienung, sowie Lage der Stellplätze – werden nicht tangiert bzw. nicht verändert. Im angesprochenen Bereich sind aufgrund der Zuordnung der Fläche zum SO 2 keine Stellplätze zulässig.

Zu 17) - 18) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf keine Aussage zur Anzahl der Stellplätze enthält, vielmehr setzt der Bauleitplan Flächen fest, auf denen Stellplätze angelegt werden können. Die vorliegenden Gutachten zeigen auf, dass – basierend auf den Vorgaben des Verkehrsgutachtens – mit einer bestimmten Anzahl von Besuchern zu rechnen ist. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von Fahrbewegungen. Durch die Veränderung der Lage der Stellplätze ergibt sich jedoch keine Veränderung der Anzahl der Besucher und damit auch keine Erhöhung der Anzahl der Fahrbewegungen, sodass eine Anpassung oder Neuerstellung der Gutachten nicht erforderlich ist. Es wird festgestellt, dass in den bestehenden Gutachten auch mögliche Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung auf der Ostseite der Ems im Bereich des Timmermanufers untersucht worden sind. Dabei wurde keine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte festgestellt. Generell ist festzustellen, dass im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen ist, ob ein Vorhaben – in diesem Fall die Ems-Galerie und deren Verkehrsemissionen – gebietsverträglich ausgeführt werden kann. Hierzu dienen die vorliegenden Gutachten, die – unter den in der Bewertung enthaltenen Vorgaben – zu dem Ergebnis kommen, dass die Ems-Galerie grundsätzlich so ausgestaltet werden kann, dass sie gebietsverträglich ist. Die genaue Überprüfung kann erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt die konkrete Anzahl von Stellplätzen vorliegt, deren exakte Lage bestimmt ist und auch die tatsächliche bauliche Ausgestaltung – z.B. schallabsorbierende Bodenbeläge – dargelegt wird. Es sind deshalb auch keine konkreten Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung der Stellplatzanlage in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da die notwendige Schalldämmung durch verschiedene bauliche Maßnahmen erzielt werden kann.

Zu 19) Es wird festgestellt, dass die Lage der Zu- und Abfahrten im Bebauungsplanentwurf exakt dargestellt ist. Zusätzlich ist – aufbauend auf diesen Vorgaben – die angesprochene Ausgestaltung des Zu- und Abfahrtsbereiche zwischenzeitlich durch Inhalte des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert worden.

Zu 20) – 21) Es wird festgestellt, dass der offengelegte Bauleitplan Flächen festsetzt, auf denen Stellplätze errichtet werden dürfen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung kann der exakte Stellplatzbedarf ermittelt werden.

Es ist dann im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, wie der Stellplatzbedarf konkret gedeckt wird. Dies ist ein bei entsprechenden Großbauten übliches Verfahren. Der Forderung, nach Aufnahme von detaillierten Stellplatzfestsetzungen in den Planentwurf wird deshalb nicht entsprochen.

Zu 22) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Ems-Galerie nicht um ein autarkes Shopping-Center handelt, wie bereits mehrfach klargestellt worden ist. Zudem bestehen keine besonderen Vorgaben für die Parkraumbereitstellung für autarke Center.

Zu 23) – 25) Es wird festgestellt, dass das Bauleitplanverfahren mit der gesetzlich vorgegeben Transparenz durchgeführt worden ist. Es gab in verschiedenen Bereichen sogar weitergehende Informationen und Informationsmöglichkeiten. Dabei ist in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichung der zum jeweiligen Planungstand vorliegenden Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte etc. zur Ems-Galerie zu verweisen. In diesen Unterlagen war auch jeweils die Stellplatzanlage dargestellt. Es ist nochmals darauf zu verweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Darstellung des Bauleitplanes mit der Bezeichnung von Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind, den gesetzlichen Vorgaben entsprochen hätte. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum der Einwänder von einem Beteiligungsverstoß spricht. Hierfür ist der pauschale Hinweis auf einschlägige Urteile ebenfalls nicht zielführend.

Zu 26) – 28) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der vorgesehenen Erschließung ist nicht Voraussetzung eines Bebauungsplanes; die gesicherte Erschließung ist erst im Baugenehmigungsverfahren bei der Zulässigkeit des Vorhabens nachzuweisen.

Zu 29) – 40) Es wird festgestellt, dass das angesprochene Grundstück „Bote Veit“ außerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h liegt. Die Schlüssigkeit des Plankonzeptes für die Ems-Galerie in Hinblick auf deren verkehrliche Erschließung kann nicht durch gerichtliche Verfahren gegen die eigenständige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ in Frage gestellt werden.
Die entsprechenden Aussagen sind somit weitgehend nicht abwägungsrelevant. Dennoch wird zur Klarstellung festgestellt, dass das Änderungsverfahren zur Bebauung des Bote Veit Grundstückes durch den Satzungsbeschluss und dessen Veröffentlichung zwischenzeitlich abgeschlossen worden ist. Aufbauend auf den Inhalten der Änderung ist eine Baugenehmigung zur Bebauung des Grundstücks erteilt worden; zwischenzeitlich (August 2012) ist mit der Baumaßnahme auch begonnen worden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die angedeutete Verlagerung von Praxisräumen den Weg frei machen für eine Aufweitung der Münsterstraße auf insgesamt vier Fahrspuren. Damit wird die Erschließung/Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz für die Ems-Galerie entsprechend den Inhalten des Bauleitplanes auch tatsächlich möglich.

Zu 41) – 45) Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Festsetzungen aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Herstellung von Verkehrsflächen im Umfeld der Ems-Galerie ist im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages geregelt.

Zu 46) – 50) Es wird festgestellt, dass der abschließende Satzungsbeschluss zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der sich auf das Bote Veit Grundstück bezieht, am 13. 12. 2011 gefasst worden ist. Mit der Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 05. 01. 2012 ist die Änderung rechtsverbindlich geworden. Die Haushaltsplanung hat keinen planungsrechtlichen Bezug zu Bauleitplanverfahren. Die entsprechenden Aussagen und Vermutungen des Einwänders zur Haushaltsplanung sind damit nicht abwägungsrelevant.

Zu 51) – 52) Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Prüfung, ob eine Baugenehmigung für die Ems-Galerie erteilt werden kann, auch die Frage nach einer gesicherten Erschließung geklärt wird. Die Sicherung der Erschließung ist keine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes.

Zu 53) – 57) vgl. Abwägung zu 41) – 45)

Zu 58) vgl. Abwägung zu 29) – 40)

Zu 59) – 61) Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich mit der Baumaßnahme auf dem Grundstück Bote Veit begonnen worden ist, die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für bestimmte Infrastruktureinrichtungen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und die Erteilung einer Baugenehmigung für die Ems-Galerie nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgen wird, wonach eine Genehmigung nur erteilt werden darf, wenn die Erschließung gesichert ist.

Zu 62) – 64) Es wird festgestellt, dass die Forderung nach einer Aktualisierung des Verkehrsgutachtens bereits mehrfach von Einwänder vorgetragen worden ist. Vgl. deshalb insbesondere die obige Abwägung zu 5) – 12). Es wird festgestellt, dass – wie ebenfalls mehrfach in die Abwägung eingestellt – zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht ermittelt werden kann. Erst im Rahmen der Erteilung von einer Baugenehmigung kann über die Erfüllung oder die Ablösung von Stellplatzpflichten entschieden werden.

Zu 65) – 76) Es wird erneut festgestellt, dass nach dem zugrunde liegenden Konzept für das Shopping-Center dieses nicht als autark bezeichnet werden kann, sondern dass es ein offenes, in die Strukturen der Innenstadt eingebundenes Center wird, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.91 zu 9). Es wird festgestellt, dass die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und deren Bereitstellung nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Vielmehr wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung der genaue Stellplatzbedarf zu ermitteln sein. Der Bauleitplan berücksichtigt jedoch – wie bereits mehrfach dargestellt – die Bereitstellung von Flächen für zumindest eine große Zahl der notwendigen Stellplätze. Wie ebenfalls mehrfach dargelegt, liegen der Ermittlung des Verkehrsaufkommens die Obergrenzen der einzelnen Sortimentsobergrenzen zu Grunde, wobei zusätzlich das Verkehrsaufkommen zu Spitzenstunden berücksichtigt worden ist.
Die Ausgestaltung der Münsterstraße bis zur Kreuzung mit dem Kardinal-Galen-Ring wird so erfolgen, dass in den Verkehrsfluss des Inneren Ringes nicht eingegriffen wird, die bestehende Umlaufzeit der Ampelschaltungen wird nicht tangiert, sie verbleibt unverändert.

Bezüglich des Gesamtstellplatzbedarfs in der Innenstadt ist festzustellen, dass das vorhandene Angebot an öffentlich zugänglichen Parkplätzen die durchschnittliche Nachfrage in der Innenstadt übersteigt (vgl. Parkraumkonzept der Stadt Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2003). Auch unter dem Aspekt von Spitzennachfragen (Vorweihnachtszeit, Innenstadtfeste) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein Überangebot vorhanden ist. Es wird deutlich, dass es im Zusammenhang mit Besucherverkehren und der Stellplatzsuche lediglich um eine Verteilung geht. Hier ist auf das bestehende Parkleitsystem in der Stadt Rheine zu verweisen, in das die Stellplatzanlage der Ems-Galerie selbstverständlich aufgenommen wird. Speziell auf den Standort der Ems-Galerie bezogen, ist auf das Parkhaus Zentrum zu verweisen, das gegenwärtig nur eine geringe Auslastung aufweist und räumlich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort des Einkaufszentrums liegt. Eine erneute Begutachtung des Parkraumangebotes oder dessen Verteilung ist deshalb insgesamt nicht erforderlich.

Zu 77) – 86) Es wird festgestellt, dass der Verkehrsfluss auf dem Inneren Ring nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und die entsprechenden Inhalte somit nicht abwägungsrelevant sind. Die angedeuteten Veränderungen auf dem Inneren Ring werden nicht genauer definiert. Es wird jedoch festgestellt, dass alle Großvorhaben – z.B. die Ansiedlung von Möbel Berning – am Inneren Ring jeweils von Verkehrsuntersuchungen begleitet worden sind, die ein Funktionieren des Verkehrs auf dieser Hauptachse des Verkehrs sicherstellen. Diese Untersuchungen machten z.B. Vorgaben zum Bau von Abbiegespuren, die auch realisiert worden sind. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum ein Drive In der Firma McDonald mehr Kunden anzieht als von der Firma BurgerKing. Auch die angedeuteten Auswirkungen auf den Fußgängerverkehr durch McDonald am Inneren Ring sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und völlig unabhängig von der Ansiedlung der Ems-Galerie und somit nicht abwägungsrelevant.

Zu 87) – 90) Es wird festgestellt, dass die Nachfolgenutzung eins Fitness-Centers im Gebäude Media-Markt in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht, die Inhalte deshalb nicht abwägungsrelevant sind. Zusätzlich ist festzustellen, dass aus dem Wechsel des Betreibers nicht automatisch auf eine Veränderung des Verkehrsaufkommens geschlossen werden kann. Auch der bisherige Anbieter war bemüht, neue Trends im Fitness-Bereich aufzunehmen.

Zu 91) – 96) Es wird festgestellt, dass die Regelung von Öffnungszeiten nicht Gegenstand der Bauleitplanung zur Ems-Galerie ist und die entsprechenden Inhalte nicht abwägungsrelevant sind. Es wird festgestellt, dass sich die Öffnungszeiten der Ems-Galerie an den gesetzlichen Vorgaben orientieren müssen und nicht durch Inhalte des angesprochenen städtebaulichen Vertrages geregelt werden können. In diesem Vertragswerk – das zwischenzeitlich abgeschlossen worden ist – sind lediglich Regelungen zu den Öffnungszeiten der öffentlich zugänglichen Flächen mit Gehrechten zugunsten der Stadt Rheine aufgenommen worden.

Wie bereits zu 65) – 76) dargestellt, orientiert sich die Ermittlung des Verkehrsaufkommens an den Obergrenzen der einzelnen Sortimente und zusätzlich werden vom Gutachten Spitzenwerte berücksichtigt, sodass die Öffnungszeiten nicht gesondert analysiert werden müssen.

Zu 97) – 102) Auf die Einziehungsverfahren der genannten Straßen und deren Bezug zur Bauleitplanung hat der Einwänder bereits hingewiesen. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.57 zu 3)

Zu 103) – 104) Es wird – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die Abwägung zu 41) – 45) verwiesen.

Zu 105) – 106) Es wird festgestellt, dass der Satzungsbeschluss – u.a. unter Berücksichtigung aller eingegangenen Stellungnahmen – beraten und ggf. gefasst wird, wobei gesetzlich nicht die Möglichkeit besteht, auflösende Bedingungen in den Satzungsbeschluss aufzunehmen. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist im vorliegenden Fall erst nach Satzungsbeschluss der Änderung möglich. Zusätzlich ist die Baugenehmigung an die Sicherung der Erschließung gekoppelt. Mögliche haushaltsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließungsmaßnahmen im Umfeld der Ems-Galerie spielen somit im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss keine Rolle; sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 107) – 112) Es wird festgestellt, dass der Brandschutz generell erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft wird. Insbesondere bei größeren Vorhaben ist dieser Verfahrensweg üblich. Es hat aber bereits Gespräche zwischen Investor, Architekten, der Bauaufsicht der Stadt Rheine und der Feuerwehr über Brandschutzmaßnahmen gegeben. Dabei ist auch die Anfahrbarkeit des Einkaufszentrums geprüft worden. Die geplanten Verkehrsflächen wurden dabei grundsätzlich als ausreichend angesehen.

Zu 113) – 115) Es wird festgestellt, dass es sich um Zusammenfassungen o.g. Inhalte handelt. Auf die entsprechenden Abwägungen hierzu wird deshalb verwiesen.

1.94 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 09:50 Uhr

Inhalt:

Die Revitalisierung von Einkaufszentren in Deutschland ist ein milliardenschwerer Wachstumsmarkt, aber bis jetzt konnte nicht empirisch belegt werden, warum viele der bestehenden Center sich als Flop erweisen und andere nicht. Seit einigen Monaten liegt jedoch eine Grundlagenstudie zum Thema „Shoppingcenter-Revitalisierung in Deutschland" vor. Über 100 der im Jahre 2010 als revitalisierungsbedürftig eingestuften Einkaufscenter wurden systematisch anhand von 40 Erfolgsfaktoren auf ihre Marktfähigkeit untersucht.
Zentrales Element der Studie ist der neu entwickelte Center Erfolgs-Check. Mithilfe dieses standardisierten Analysetools können zum ersten Mal alle bestehenden Einkaufszentren auf ihr künftiges Wertschöpfungs- und Entwicklungspotential hin untersucht werden. Auch die Erfolgsaussichten von geplanten und oftmals mit hohen Risiken verbundenen Modernisierungen können nun solide eingeschätzt werden.
Revitalisierungen werden nach Meinung von Experten innerhalb der nächsten zehn Jahre ein zentrales Wachstumsfeld der Einzelhandelsentwicklung sein. Mehr als 70 Prozent der Einkaufscenter in Deutschland (280 von derzeit etwa 420 Cen-

tern) sind über acht Jahre alt; bei mehr als 75 Prozent (320 von 420) liegt die Eröffnung sogar über zehn Jahre zurück. Nötig werden Revitalisierungen nach spätestens zehn Jahren. So darf festgestellt werden, dass bei fast allen Centern mit Revitalisierungsbedarf teils gravierende konzeptionelle Schwächen vorliegen. Außerdem werden viele der Problemobjekte ohne professionelles Centermanagement geführt. Auch angesichts der steigenden Bedeutung von Einkaufszentren für die Stadtentwicklung sind professionelles Know-how in Sachen Eigentum, Entwicklung und Management von Einkaufszentren ein unverzichtbares Muss. Weiterhin darf aufgezeigt werden, dass kaum etwas sich schneller wandelt als Konsumentenbedürfnisse. Es gibt nicht nur einen wachsenden Wettbewerb der Städte und Kommunen, sondern auch einen zunehmenden Verdrängungswettkampf zwischen einzelnen Einkaufszentren. Über die Hälfte der revitalisierungsbedürftigen Einkaufszentren kann nicht im Wettbewerb gegen weitere Center im Umfeld bestehen, da sie sich nicht mit einem schlagkräftigen Konzept positionieren. Die meisten Center verfügen zwar über ein adäquates Einzugsgebiet, dennoch bleibt ein hoher Anteil an Objekten, die die kritische Mindestgröße des Einzugsgebietes mit einem Radius von 20 Kilometern nicht erreichen.
Ein großer Teil der betrachteten Center kämpft mit einer aus Einzelhandelssicht ungünstigen oder gar schlechten Lage. Viele können nicht von Synergieeffekten zu dem übrigen Bestandseinzelhandel profitieren. Standortentscheidungen sind konstitutive Entscheidungen, die in der Regel nur bedingt und dann mit sehr hohem Mittelaufwand wieder korrigiert werden können.
Kategorie 3: Objekt
Die Mehrzahl der kleinen und mittelgroßen Einkaufszentren folgt nicht marktgängigen Centerkonzepten. Mängel am baulich-funktionalen Konzept gehen einher mit Durchflutungsproblemen und entsprechenden Leerständen. Bei über der Hälfte der betrachteten Center überzeugt außerdem die Auswahl der Ankermieter nicht. Auch die mangelnde Breite und Tiefe des Sortiments lassen viele Kundenwünsche offen. Oftmals verfügen die Center außerdem nicht über die kritische Mindestgröße und die empfohlene Mindestanzahl an Mieteinheiten. Der Branchen- und Mietermix ist bei den meisten der ausgewählten Center nicht komplett und nur als befriedigend und sogar schlechter zu bewerten. Nicht einmal zehn der untersuchten Center erfüllen die Erwartungen der Kunden an einen breiten und tiefen Mietermix in einem Shoppingcenter.
Kategorie 4: Management
Erstaunliches Ergebnis der Untersuchung ist, dass eine erhebliche Anzahl der revitalisierungsbedürftigen Center entweder ganz ohne (43 Prozent) oder mit einem unzureichend professionellen Centermanagement geführt werden. Bedauerlicherweise treffen diese Aussagen mit Blick auf die vorliegenden Unterlagen im Rahmen der avisierten 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt - Ems-Galerie- zu. Insofern ist die Entwicklung der Innenstadt mit dem avisierten Shopping-Center zum scheitern verurteilt.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen sich auf die Untersuchung bestehender Center beziehen, es sich jedoch bei der Ems-Galerie um eine Neuplanung handelt. Darüber hinaus sind die Inhalte so allgemein gefasst, dass eine Einbeziehung in die Abwägung nicht möglich ist. Auch mit dem pauschalen Hinweis des Einwänders, dass die Aussagen der Untersuchung auch auf die 13. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 10 h zutreffen, wird ein konkreter Bezug nicht hergestellt. Das Vorbringen ist somit nicht abwägungsrelevant.

1.95 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 09:59 Uhr

Inhalt:

Die Verkaufsflächenobergrenzen für einzelne Sortimente werden in die textlichen Festsetzungen übernommen und nicht mehr durch den städtebaulichen Vertrag abgesichert. Dabei sind die Obergrenzen entsprechend den Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der „Ems-Galerie" des Büros GMA angepasst worden. Bei der Anpassung der Obergrenzen stand die Frage des Auftraggebers, der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG), im Raum, wie man den Kaufkraft reabsorbieren kann? Ich stelle bereits an dieser Stelle fest, dass der Begriff absorbieren seine Herkunft aus dem lateinischen absorbere = verschlucken, verschlingen hat. Sinnverwandte Wörter zu dem Begriff absorbere sind aufsauen, integrieren, schlucken bzw. verschlucken. Insofern dürfte die Frage zu diskutieren sein, ob es zulässig ist, ein Sondergebiet auszuweisen, einen Bebauungsplan zu ändern und Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichen dabei einzunehmen, um Kaufkraft aus den Umlandkommunen zu reabsorbieren ? Oder hat sich die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelshandels an den landesplanerischen Grundsätzen zu orientieren, wobei im Rahmen eines Worst-Case-Szenario die Kaufkraft zu beurteilen ist? Hinsichtlich des im Bau befindlichen EOC Ochtrup ist aus Rheinenser Sicht von Relevanz, dass hier auf Basis einer Studie des Büros Junker & Kruse auf den rd. 11.500 m2 VK ein Gesamtumsatzvolumen von rd. 50 Mio. € brutto erwirtschaftet werden dürfte. Nach den Modellannahmen der Gutachter soll dabei ein Umsatzvolumen in signifikanter Größenordnung vom innenstädtischen Rheinenser Einzelhandel abgezogen werden, von dem das Gros auf die Warengruppen Bekleidung / Wäsche / Lederwaren entfallen wird. Mit Umsetzung des Planvorhabens „EMS-GALERIE" Rheine könnte hier insofern ein übergreifender Beitrag zur Kaufkraftreabsorbierung geleistet werden

Abwägungsempfehlung:

Die Übernahme der durch das GMA-Gutachten ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist korrekt. Sinn und Zweck der Studie war insbesondere die Ermittlung der städtebaulich verträglichen Obergrenzen anhand eines Worst-Case-Ansatzes. Durch die Übernahme der Obergrenzen in den Bauleitplan erübrigt sich die Absicherung der Werte durch einen städtebaulichen Vertrag. Als Inhalt des Bebauungsplanes sind die Obergrenzen planungsrechtlich gesichert.

Die Ausführungen des Einwänders zur Definition des Begriffs „absorbieren" werden zur Kenntnis genommen, auch wenn der Begriff „aufsauen" nicht Teil der Definition ist. Diese Ausführungen sind jedoch nicht abwägungsrelevant.

Auf den Einwand, es würden Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eingenommen, ist bereits eingegangen worden. Bereits heute ist das

Grundstück partieller integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, die übrigen Flächen sind weit überwiegend als Kerngebiet ausgewiesen. Mit Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird erwartet, dass das Grundstückareal der "EMS-GALERIE" Rheine dann komplett dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum zugeordnet wird. Der Umstand, dass bislang Teile des Projektareals außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, lässt die Grundzüge des Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine unberührt, da das Vorhaben aufgrund der Ausrichtung auf die Emsstraße als Hauptgeschäftsstraße und auch die Münsterstraße als Fußgängerzone vollständig in das Hauptgeschäftszentrum städtebaulich integriert ist.

Ein durch den Einwänder unterstellter Widerspruch zwischen der Ausweisung eines Sondergebietes zum Zweck der Reabsorbtion von Kaufkraft mittels Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung und der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels nach landesplanerischen Grundsätzen besteht nicht. Gemäß des seit Mitte April 2012 vorliegenden Entwurfes des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, (Stand 17. April 2012) dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 2). Durch solche Planvorgaben dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3). Wie bereits dargelegt worden ist, bestätigen die Gutachten der Büros Junker + Kruse (2011) sowie GMA (2012), dass das Vorhaben in der projektierten Größenordnung nicht gegen landes-planungsrechtliche Vorgaben verstößt.

Zu den Wechselwirkungen der Vorhaben „EMS-GALERIE“ Rheine und EOC Ochtrup, sowie der Unmöglichkeit, sämtliche Auswirkungen beider Projekte verlässlich in Relation zu setzen, ist bereits Stellung genommen worden. Die seitens des Einwänders zitierte Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des EOC Ochtrup von Junker + Kruse aus dem Jahr 2006 wird zur Kenntnis genommen. Darin kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass durch die Erweiterung des EOC auf 11.500 m² im ZVB Rheine in der Warengruppe Bekleidung 2,0 bis 2,2 % Umsatzumverteilung zu erwarten sind. Bei den ursprünglich angesetzten 13.000 m² lag dieser Wert bei 2,4 bis 2,7 % und hätte 1,5 bis 1,7 Mio. € entsprochen. Dass die Umsetzung des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine einen „übergreifenden Beitrag zur Kaufkraftreabsorbierung“ leisten kann und soll, ist richtig. Es ist durchaus legitim, wenn die Stadt Rheine versucht, mit der Ems-Galerie dem Kaufkraftabfluss zum FOC Ochtrup entgegenzuwirken.

1.96 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 25.08.2012 10:01 Uhr

Inhalt:

„Die 1972 gegründete GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist ein führendes deutsches Unternehmen der Standort- und Immobilienberatung und 100-%ige Tochtergesellschaft des Wüstenrot & Württembergischen Konzerns. Es erbringt in über 900 Studien, Untersuchungen und Gutachten pro Jahr Standort- und Marktanalysen rund um Einzelhandel, Wohnen, Büro, Hotel, Ge-

werbe und Spezialimmobilien.
Ein Tätigkeitsschwerpunkt der GMA sind Auswirkungsanalysen für den Einzelhandel sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzepte für Kommunen und Regionen. Services wie Due Diligence und Finanzierungsentscheidungen, Machbar- und Tragfähigkeitsanalysen, Wertermittlungen (in Kooperationen) runden das gewerbliche Portfolio ab.
Vor diesem Hintergrund und der Finanzgrundlage des Investor Hermann Klaas darf eine mittel- und eine unmittelbare Interessensbeziehung zwischen Projektentwickler, Investoren der Ems-Galerie und GMA angeführt werden. Folglich sind die Ausführungen und Ergebnisses der GMA auch unter diesem Aspekt zu behandeln und für den weiteren Prozess bis zur rechtskräftigen Genehmigung bzw. einer rechtskräftigen Baugenehmigung nicht geeignet."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die aus dem Internet herauskopierte Unternehmensbeschreibung der GMA wird zur Kenntnis genommen. Die seitens des Einwendenden angeführte „mittel- oder unmittelbare Interessensbeziehung" zwischen Projektentwicklern und Investoren der „EMS-GALERIE" und der GMA wird zurückgewiesen. Es bestehen weder personelle noch finanzwirtschaftliche Verflechtungen zwischen der GMA und der Hermann Klaas Projektentwicklung GmbH. Richtig hingegen ist, dass es sich bei der GMA um eine 100-%ige Tochtergesellschaft des Wüstenrot & Württembergische Konzerns handelt.

Es ist auch nicht nachzuvollziehen, wieso aus dem Tätigkeitsschwerpunkt der GMA eine Interessenbeziehung zum Investor hergestellt wird. Es liegt in der Natur der Dinge, dass Gutachter aus dem Einzelhandelsbereich sich auch grundsätzlich mit Auswirkungsanalysen für den Einzelhandel oder auch Einzelhandels- und Zentrenkonzepte befassen. Entsprechend des Aufgabenfeldes werden die Gutachter ausgesucht um das vorhandene Fachwissen zu nutzen. Das GMA-Gutachten ist somit geeignet, als Grundlage für die Bauleitplanung/13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zu dienen.

1.97 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:09 Uhr

Inhalt:

1.) 10.07.2012 16:35 Uhr
Ems-Galerie: Umsätze verteilen sich neu
RHEINE Trotz Sommerpause beschäftigt sich der Planungsausschuss in einer Sondersitzung am morgigen Donnerstag ausschließlich mit dem Thema Ems-Galerie. Erklärtes Ziel von Politik und Verwaltung ist es, die Realisierung des Vorhabens von Investor Hermann Klaas aus Lingen positiv zu begleiten. Von Dieter Huge sive Huwe
Am Mittwoch werden sich die Bürgervertreter auch mit einer so genannten Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse beschäftigen, in der die Gutachter neben den Auswirkungen des geplanten Einkaufstempels an der Ems auf die Städte und Gemeinden des Umlandes auch auf die Folgen für den Einzelhandel in der Emsstadt selber schauen.

Standort wird gestärkt
Junker + Kruse prognostiziert Veränderungen in der Stadt: "Innerhalb der Stadt Rheine sind sowohl im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt selbst als auch in sonstigen zentralen Versorgungsbereichen sowie nicht-zentralen Lagen erhöhte Umsatzumverteilungen zu verzeichnen, die es mit den positiven Implikationen der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt." Will heißen: Die Kommune muss entscheiden, ob sie die Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel in Kauf nimmt dafür, dass der Standort insgesamt durch die Galerie gestärkt wird. Die höchsten Umsatzverteilungen zu Gunsten der Galerie erwarten die Gutachter in den Bereichen Gesundheit und Körperpflege (24 Prozent), Spielwaren/Hobby (19 Prozent) und Sport/Freizeit (19 Prozent).
Einzelhandel wird profitieren
Auf der anderen Seite könne der Einzelhandel auch von der Galerie profitieren, formulieren die Gutachter: "Aufgrund der zentralen Lage des Standortes und den bestehenden Möglichkeiten der Schaffung vernetzter Einzelhandelslagen wird der Kernbereich des Hauptgeschäftszentrums von der Ansiedlung insgesamt profitieren.
Insbesondere in solchen Randbereichen, die heute schon schwächer aufgestellt sind, kann es hingegen zu negativen Entwicklungen in Form von Betriebsschließungen und einem Funktionsverlust als Einzelhandelslage kommen. Dies betrifft vor allem die nordwestlichen Rand- und Ergänzungslagen (Am Thietor, Auf dem Thie, Marktstraße, Poststraße) sowie den südwestlich gelegenen Bereich des Rathauszentrums" (ehem. Hertie-Kaufhaus).
Junker + Kruse schauen aber auch aufs andere Emsufer: "Besondere Herausforderung stellt hingegen der Erhalt der Magnetbetriebe (Böckmann, C&A, Ems-Forum mit Tara M) am östlichen Emsufer dar."
2.) Wie konnte es zu dieser fehlerhaften Berichterstattung kommen? Ganz einfach die Stadt Rheine hat die Vorlage für die angesprochene Sitzung veröffentlicht, aber nicht das Gutachten des Büro GMA angehängt. So musste selbst ein erfahrener und versierter Journalist annehmen, dass den Mitgliedern des Ausschusses ein Gutachten von Junker und Kruse präsentiert wird. Diese Annahme werden sicherlich auch die anwesenden Mandatsträger gehabt haben, weil auch diese nur über die genannten Unterlagen und damit nicht über das Gutachten des Büro GMA verfügte. Es darf also ein gravierender Form- und Verfahrensfehler angezeigt werden. Weiterhin darf zum Ausdruck gebracht werden, dass das vom Büro GMA vorgestellte massive Verwerfungen und Umsatzverteilungen für die Innenstadt attestiert. Diese Auswirkungen stehen nicht im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen. Insofern ist die avisierte Bauleitplanung rechtlich nicht zulässig und rechtswidrig.

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

Zu 1) Die Zitate aus der öffentlichen Berichterstattung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf den Zeitpunkt der Bereitstellung des GMA-Gutachtens verweisen hat. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.4 zu 18) – 24) . Es wird festgestellt, dass sich die Ausschussmitglieder – wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt – jedoch vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses über das Gutachten informieren konnten. Auch wurde in der Tagesordnung und der entsprechenden Vorlage auf den Vortrag der GMA

hingewiesen. Die Berichterstattung in der örtlichen Presse ist kein Indiz für ein fehlerhaftes Verfahren.
Auf die Auswirkungen der Ems-Galerie ist bereits mehrfach eingegangen worden. Der pauschalen Bewertung, dass sie nicht im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen stehen, wird widersprochen. Vgl. u.a. Abwägung zu II Punkt 1.1.

Insgesamt wird festgestellt, dass auch dieses Vorbringen nicht abwägungsrelevant ist.

1.98 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:18 Uhr

Inhalt:

Die grundlegenden Einzelhandelskennwerte der Stadt Rheine stellen sich wie folgt dar:
_ 588 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 159.820 m².
_ Das einzelhandelsrelevante Kaufkraft-potenzial der Stadt Rheine liegt bei ca. 385 Mio. Euro 7.
_ Dem gegenüber steht ein geschätztes Jahresumsatzvolumen in Höhe von etwa 477 Mio. Euro.
_ Daraus errechnet sich eine Zentralität von rd. 124.
_ Von den ermittelten über 90 Leerständen entfallen über 30 auf den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt.
Die Betrachtung der räumlichen Verteilung der insgesamt 588 Betriebe als auch der entsprechenden Verkaufsflächen auf die einzelnen Rheiner Stadtteile zeigt, dass
sich – erwartungsgemäß – der quantitative Einzelhandelsschwerpunkt mit 228 Betrieben und ca. 52.000 m² Verkaufsfläche im Innenstadtbereich befindet. Rund 23.000 m² Verkaufsfläche bestehen jeweils in den Branchen Möbel/Einrichtung sowie Bekleidung / Textilen – einem bzw. dem zentrenprägenden Sortiment.
Der zentrale Versorgungsbereich besteht aus verschiedenen Handelslagen, die unterschiedliche Charakteristika aufweisen:
_ Die Emsstraße als Haupteinkaufsstraße. Sie bildet das Rückrat des Geschäftszentrums.
_ Die querenden Kloster-, Herrenschreiber- und Münsterstraße sind weitere typisch innerstädtische ergänzende Hauptlagen.
_ Der Bereich um das Einkaufszentrum EEC, der zurzeit noch nicht optimal an das Geschäftszentrum angebunden ist.
_ Und schließlich das durch Großstrukturen geprägte Quartier zwischen Rathaus und Bahnhof.
Ergänzend zu diesen Handelslagen existieren weitere Innenstadtquartiere, die aufgrund ihrer räumlichen Nähe noch von großer Bedeutung für das „Einkaufserlebnis" Innenstadt sind. Hier sind insbesondere die Bereiche der Altstadt, (Markt und Thie) und Bereiche entlang der Ems zu nennen.
Diese gewachsene innerstädtische Struktur wird durch die projektierte Ems-Galerie veröden und verfallen.

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Rheine werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass für die allgemeine ‚These, dass diese gewachsene innerstädtische Struktur durch die projektierte Ems-Galerie veröden und verfallen wird, keine konkrete Begründung geliefert wird. Die allgemeine Aussage ist ohne eine solche Begründung nicht abwägungsfähig.

1.99 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:20 Uhr

Inhalt:

1.) Im Rahmen der Aufstellung und Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde vom Büro Junker und Kruse im Juni 2011 eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie und vom Büro GMA im Juni 2012 eine Einzelhandelsuntersuchung eingebracht.
2.) Während die städtebauliche Verträglichkeitsstudie von Junker und Kruse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau GB in der Stadthalle vorgestellt worden ist und unter Anwesenheit des Gutachters die Öffentlichkeit die Gelegenheit hatte Fragen zum Gutachten einerseits zu stellen und andererseits mit dem Gutachter die Ergebnisse zu erörtern, wurde das Gutachten des Büro GMA nicht öffentlich zur Diskussion und Erörterung gestellt.
3.) Dieses Verfahren ist zu rügen und entspricht nicht dem § 3 Bau GB.
4.) Vor dem Hintergrund, dass die Stellungnahme vom Büro GMA sehr weitreichende und differenzierte Aussagen zum Projekt trifft, ist dieser Mangel nur durch eine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 1 Bau GB zu heilen.
5.) Folglich ist das Verfahren rechtswidrig und zu beenden.
6.) Sollte dennoch ein Satzungsbeschluss herbeigeführt werden, wäre dieser nichtig

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass das in Frage stehende GMA-Gutachten in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. Juli vorgestellt worden ist. Im Rahmen der Bürgerfragestunde bestand die Möglichkeit, zum Inhalt des Gutachtens Fragen zu stellen. Das Gutachten konnte im Rahmen der Offenlage in Rathaus eingesehen und ggf. auch erörtert werden. Zusätzlich bestand bzw. besteht immer noch die Möglichkeit, das Gutachten im Internet einzusehen. Den gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB wurde damit in jeder Form entsprochen. Dass keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig war, ergibt sich bereits aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Es ist nicht ersichtlich, warum das Verfahren rechtswidrig abgelaufen sein sollte. Der Forderung nach einer Beendigung des Verfahrens wird deshalb nicht entsprochen.

1.100 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:22 Uhr

Inhalt:

1.) Im Rahmen der Aufstellung und Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde vom Büro Junker und Kruse im Juni 2011 eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie und vom Büro GMA im Juni 2012 eine Einzelhandelsuntersuchung eingebracht.
2.) Beide Gutachten gehen auf die Nachfragesituation ein.
3.) Dabei hat das Büro Junker und Kruse als Einzugsgebiet Rheine, Emsdetten, Hörstel, Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Wettringen berücksichtigt.
4.) Im bisherigen Verfahren ist von keiner Seite, auch nicht vom Vorhabenträger, hinsichtlich dieses Einzugsgebietes ein Einwand erfolgt, vielmehr wurde er als fachlich und sachlich bezeichnet.
5.) Im Gutachten des Büro GMA wird dieser Einzugsbereich massiv ausgeweitet.
6.) Eine Begründung für die Ausweitung wird weder angeführt, noch sie Ausweitung nicht nachvollziehbar.
7.) Festzustellen ist, dass gegenüber dem bisherigen GMA-Gutachten von Junker und Kruse nunmehr die Städte / Gemeinden Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde als Einzugsgebiet berücksichtigt worden sind.
8.) Diese Städte und Gemeinden führt der Gutachter GMA als sogenannte Zone III zusammen mit der Gemeinde Wettringen, die rund 7.900 Einwohner und laut Seit 28 des Gutachtens von Junker / Kruse eine einzelhandels- relevante Kaufkraft von 33,3 Mio. Euro hat.
9.) Die vom Büro GMA aufgezeigte Zone III hat insgesamt ein Kaufkraftpotential von 434,9 Mio. Euro.
10.) Folglich hat die Zone III, ohne die Gemeinde Wettringen ein Kaufpotential von rund 400 Mio. Euro.
11.) Das Büro Junker und Kruse hat in der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet von 745,5 Mio. Euro ermittelt.
12.) Im Gutachten des Büro GMA wird ein Kaufpotential von 1,15 Mrd. Euro aufgezeigt.
13.) Zur Erinnerung: Das Büro GMA hat das Einzugsbiet um die Städte und Gemeinden Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde ohne nähere und nachvollziehbare Begründung erweitert.
14.) In diesem Gebiet ist ein Kaufkraftpotential von rund 400 Mio. Euro vorhanden.
15.) Betrachtet man das im Gutachten von GMA festgestellte Kaufkraftpotential von 1,15 Mrd. Euro und setzt von diesem das gegenüber der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie von Junker und Kruse erweiterte Gebiet mit den Städten und Gemeinden Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde ab, so hat das Büro GMA für die Städte und Gemeinden Rheine, Emsdetten, Hörstel, Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Wettringen, welches den Einzugsbereich des Gutachtens von Junker / Kruse ein Kaufkraftpotential von rund 750.000 Euro ermittelt.
16.) Das Büro Junker und Kruse hat in seinem Gutachten für das gleiche Gebiet im Juni 2011 ein Kaufkraftpotential von 745, 5 Mio. Euro aufgezeigt.
17.) Folglich darf festgestellt, dass beide Gutachter in der Bewertung des Kaufkraftpotential für die Städte und Gemeinden Rheine, Emsdetten, Hörstel, Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Wettringen keinen Unterschied sehen.
18.) Festzustellen, dass die Ermittlung des Kaufkraftpotentials bei Junker und Kruse vor dem Beschluss über die Kaserne Bentlage mit über 2.000 Beschäftigten erstellt worden ist.

19.) Im Rahmen eines worst-case-szenario hätte aber diese Kaufkraft bei der städtebaulichen Verträglichkeitsstudie abgesetzt werden müssen.
20.) Diese ist somit weder im Gutachten von Junker / Kruse noch im GMA Gutachten erfolgt, wie der Zahlenvergleich deutlich zum Ausdruck bringt.
21.) Insofern hat auch der Gutachter des Büro GMA gegen den Grundsatz einer städte- baulichen Verträglichkeitsstudie, der Anführung eines worst-case-szenario verstoßen.
22.) Dabei ist aufgrund der Entscheidung des Bundesverteidigungsministeriums vom 26. Oktober 2011 unzweifelhaft, dass der Bundeswehrstandort mit seinen über 2.000 Beschäftigten aufgelöst wird.
23.) Insofern hätte das Gutachten des Büro GMA bei der Ermittlung des Kaufkraftpotentials diesen Sachverhalt berück- sichtigen müssen.
24.) Da dieser Sachverhalt nicht berücksichtigt worden ist, ist sowohl das Gutachten von Junker und Kruse als auch das Gutachten des Büro GMA im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt als nicht geeignet einzustufen.
25.) Weiterhin hat das neuere Gutachten des Büro GMA den aufgezeigten Mangel, ein Einzugsgebiet zu wählen, welches nicht nachvollziehbar das Kraftpotential der Städte Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde aufnimmt.
26.) Auch durch diese unbegründete und nicht nachvollziehbare Erweiterung des Einzugsgebietes darf festgestellt werden, dass Gutachten des GMA für die in Rede stehende Bauleitplanung nicht geeignet ist.
27.) Vielmehr muss in diesem Zusammenhang angeführt werden, dass bezüglich des Einzugsbereiches Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, massive Bedenken anzumelden sind
28.) So ist zu berücksichtigen, dass in Ochtrup (Mittelzentrum mit rd. 19.400 Einwohner, rd. 22 km südwestlich) das E.O.C. bis Herbst 2012 von rd. 3.500 m² auf rd. 11.500 m² ausgebaut und mit dem Schwerpunkt Bekleidung eröffnet wird.
29.) Weiterhin in Gronau (Mittelzentrum mit rd. 46.600 Einwohner, rd. 47 km südwestlich) mit der Bebauung des Inselplatzes eine nennenswerte Stärkung der Gronauer Einkaufsmöglichkeiten zu erwarten ist.
30.) Folglich darf das vom Gutachter angeführte und aufgezeigte Einzugsgebiet mehr als nur in Frage gestellt werden.
31.) Das Kaufkraftpotential der Städte und Gemeinden aus Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde ist somit für eine gutachterliche Bewertung nicht weiter zu berücksichtigen und herauszurechnen.
32.) Bei der Herausrechnung kommt man, wie bereits angeführt auf einen Wert wie ihn das Büro Junker und Kruse ermittelt hat.
33.) Insofern ist ein Kaufkraft- potential von rund 745,5 Mio. Euro bzw. 750, 0 Mio. Euro vorhanden.
34.) Dabei ist dieses Kaufkraftpotential im Rahmen des worst-case-szenario noch um die Wirkungen aus der Schließung des Bundeswehrstandortes Rheine Bentlage zu minimieren.
35.) Vor dem Hintergrund der bisherigen Erörterungen, Fakten, Einwendungen und Anstrengungen der Stadt Rheine für den Erhalt des Standortes Rheine Bentlage durch Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder im regionalen Kontext mit dem Kreis Steinfurt und der Bezirksregierung Münster seit dem 26. Oktober 2011 ist nicht nachvollziehbar und verständlich, dass hierzu keine Aussagen getroffen worden sind.

36.) In vielfältigen Stellungnahmen der genannten Körperschaften des öffentlichen Rechts untermauert durch eine eigene Expertise, die dem Verteidigungsminister persönlich in Berlin überreicht wurde, ist nachzulesen, dass die Folgen der Schließung der Kaserne Bentlage für Rheine und die gesamte Region verheerend sein werden.
37.) Dieser Einschätzung möchte ich ausdrücklich beitreten und zum Ausdruck, dass Somit der gutachterliche Ansatz eines worst-case-szenarios nicht beachtet worden ist.
38.) Weiterhin wurde in diesem Kontext durch die Akteure von Stadt Rheine, Kreis Steinfurt und Bezirksregierung immer wieder auf die parallele Zechenschließung in Ibbenbüren hingewiesen.
39.) Auch wenn keine der Gutachter Ibbenbüren als Einzugsgebiet beschrieben hat, so ist es unzweifelhaft, dass auch diese Zechenschließung sich auf den gesamten Kreis Steinfurt auswirken wird.
40.) Weiterhin das Arbeitskräftepotential der Zeche, wie das Beschäftigtenpotential der Kaserne Bentlage nicht nur in einer Stadt, sondern im gesamten Kreis Steinfurt wohnhaft ist.
41.) Folglich wird auch diesen absehbaren Arbeitsplatzverlust im Kreis Steinfurt insgesamt das Kaufkraftpotential absehbar sinken.
42.) Eine weitere Reduzierung des Kaufkraftpotentials wird durch die im Jahr 2016 beschlossene Schließung der Forensik in Rheine Bentlage zu erwarten.
42.) Hinsichtlich der Wirkungen für das Kaufkraftpotential darf auf die Ausführungen hingewiesen werden.
43.) In diesem Zusammenhang muss deutlich hervorgehoben werden, das reale Einzugsgebiet von Junker und Kruse die Städte und Gemeinden Rheine, Emsdetten, Hörstel, Neuenkirchen, Salzbergen, Spelle und Wettringen aufnimmt.
44.) Folglich liegen mit Ausnahme der Randgemeinden von Rheine Salzbergen und Spelle, alle angeführten Städte und Gemeinden im Kreis Steinfurt.
45.) Insofern darf perspektivisch unterstellt werden, dass das Kaufkraftpotential vor dem Hintergrund des aufgezeigten Beschäftigtenrückganges im Kreis Steinfurt, also in Rheine und der umliegenden Region in den nächsten Jahren massiv sinken wird.
46.) Die Ergebnisse bieten somit keine Grundlage zur Ermittlung des Kaufkraftpotentials im Einzugsgebiet der projektierten Ems-Galerie und sind damit nicht geeignet für die 13. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 10 h Westliche Innenstadt.
47.) Insofern bedarf es zunächst einer sachlichen Einschätzung und eines echten worst-case-szenarios für die in Rede stehende Bebauungsplanänderung.
48.) Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen ist die in Rede stehende 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt rechtlich nicht haltbar und rechtswidrig.
49.) Folglich ist auch aus diesen aufgezeigten Gründen das Verfahren zu beenden und neu zu starten.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die Existenz der genannten Studien wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Dass beide Gutachten auf die Nachfragesituation eingehen, ist korrekt.

Zu 3.) Die durch den Einwendenden vorgebrachte Aufzählung der Gemeinden des Einzugsgebietes entspricht der in der Studie des Büros Junker + Kruse.

Zu 4.) Das Fehlen von Einwänden gegen die Abgrenzung des Einzugsgebietes durch das Büro Junker + Kruse ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 5.) - 7.) Auf die Einschätzungen des Einwänders hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2012 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker & Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Wettringen sowie Schüttorf dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden.

Zu 8.) Der durch den Einwendenden genannte Kaufkraftwert entspricht dem in der Studie des Büros Junker + Kruse genannten Wert. Die angesprochene Situierung der Gemeinde Wettringen in der Zone III durch die GMA erfolgte aufgrund der zuvor beschriebenen empirisch abgesicherten Berechnungen (vgl. GMA 2012, S.29).

Zu 9.) – 17.) Die durch den Einwendenden genannten Kaufkraftwerte entsprechen denen im jeweiligen Bericht. Der Einwendende subtrahiert den von Junker + Kruse ermittelten Kaufkraftwert für die Gemeinde Wettringen (33,3 Mio. €) von dem durch die GMA ermittelten Kaufkraftwert für die Zone III des Einzugsgebietes (434,9 Mio. €) und erhält einen hybriden Kaufkraftwert für die Zone III ohne Wettringen (rd. 400 Mio. €), den er wiederum von dem durch die GMA ermittelten Kaufkraftvolumen für das gesamte Einzugsgebiet (rd. 1,15 Mrd. €) subtrahiert. Er kommt somit zu dem Ergebnis, dass die GMA für das im Jahr 2011 durch das Büro Junker + Kruse abgegrenzte Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial von 750.000 € ermittelt habe. Diese Berechnung ist zunächst fundamental falsch, da diese Differenz rechnerisch rd. 750 Mio. € betragen müsste (1.150 Mio. € - 400 Mio. € = 750 Mio. €). Ungeachtet dieses Fehlers, sowie der Vorgehensweise, Daten aus verschiedenen Berichten untereinander zu verrechnen, kommt der Einwendende zu dem Schluss, dass beide Gutachter für den identischen Bereich nahezu übereinstimmende Werte für das Kaufkraftpotential errechnet haben. Ein abwägungsrelevanter Einwand ist in dieser Argumentation nicht erkennbar.

Zu 18.) Die Datierung des Gutachtens von Junker + Kruse wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung des Abzuges der Bundeswehr ist bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere Abwägung zu Punkt II 1.17 zu 1) – 3) zu den allgemeinen Auswirkungen des Abzuges der Bundeswehr vgl. Abwägung zu Punkt 1.6 zu 30) – 35)

Zu 19.) – 23.) Auch auf die Einschätzungen des Einwänders hinsichtlich der am 26. Oktober 2011 beschlossenen Schließung der Kaserne Bentlage zum Jahr 2018 ist bereits eingegangen worden, s. o.

Zu 24.) Die errechneten Anteile der in Rheine und innerhalb eines 35-km-Radius wohnhaften Soldaten liegen bei 0,4 % des Nachfragevolumens und sind daher aus Gutachtersicht nicht als kritisch zu bezeichnen. Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a. und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. €, dann wird wegfallendes Potenzial durch die Bundeswehr-Schließung hierdurch überkompensiert. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der Kaserne Bentlage weit übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind.

Zu 25.) – 27.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 28.) Der Einwendende führt an, dass mit der Erweiterung des EOC Ochtrup (inzwischen FOC Ochtrup) von 3.500 m² auf 11.500 m² ein Bekleidungsschwerpunkt in Ochtrup entstehen wird. Auf die Wechselwirkungen mit dem EOC Ochtrup ist bereits eingegangen worden vgl. Abwägung zu II Punkt 1.74 zu 8). Verträglichkeitsstudien sind in der Gesamtschau stets einzelfallbezogen zu eruieren. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt die Grenzen seriöser gutachterlicher Tätigkeit

Zu 29.) Entwicklungen im Ortszentrum der rd. 30 km entfernten Stadt Gronau stehen in keinem Bezug zur „EMS-GALERIE“ und sind nicht abwägungsrelevant, da sich Gronau außerhalb des Einzugsgebietes befindet.

Zu 30.) – 33.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 34.) – 37) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der am 26. Oktober 2011 beschlossenen Schließung der Kaserne Bentlage zum Jahr 2018 ist bereits eingegangen worden.

Zu 39.) -41.) Entwicklungen in der Stadt Ibbenbüren stehen in keinem Bezug zur „EMS-GALERIE“ und sind nicht abwägungsrelevant, da sich Ibbenbüren außerhalb des Einzugsgebietes befindet.

Zu 42.) Die planmäßige Schließung der 2005 als Übergangsklinik in Betrieb genommenen LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine mit 84 Plätzen für psychisch kranke Straftäter zum Jahr 2016 lässt nach Gutachtersicht keinen drastischen Einbruch des Kaufkraftpotenzials erwarten. Selbst wenn alle 140 Mitarbeiter freigesetzt werden würden und ihre Kaufkraft nicht mehr zur Verfügung stünde entsprächen sie mit einer Kaufkraft von rd. 0,6 Mio. € lediglich 0,05% des Nachfragevolumens. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine weit übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind.

Zu 43.) bis 44.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 45.) – 46) Die Einschätzung des Einwendenden, die Kaufkraft in Rheine und der umliegenden Region werde in den nächsten Jahren „massiv sinken“, kann nicht geteilt werden. Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a. und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. €, dann wird wegfallendes Potenzial durch die Bundeswehr-Schließung sowie die geplante Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine hierdurch kompensiert. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung dem Rückgang der GfK-Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl.: 96.5 im Jahr 2005 zu 95,9 in 2011) bei der Kaufkraftberechnung dahingehend Rechnung getragen worden ist, als dass mit einer Kaufkraftkennziffer von nur 94,3 gerechnet worden ist. Ein möglicher perspektivischer Kaufkraftrückgang ist somit bereits in der Berechnung enthalten.

Zu 47.) – 49) Das Gutachten der GMA ist als Worst-Case-Betrachtung ausgeführt. Auf die durch den Einwendenden vorgebrachten Einschränkungen der Kaufkraft durch Standortschließung der Kaserne ist bereits eingegangen worden. Die geplante Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik wird keine relevanten Auswirkungen auf die Kaufkraft der Stadt Rheine entwickeln. Somit kann die Forderung nach einem „echten“ worst-case-Szenario nicht nachvollzogen werden und ist somit nicht abwägungsrelevant.

1.101 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:24 Uhr

Inhalt:

1.) Im Rahmen der Aufstellung und Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde vom Büro Junker und Kruse im Juni 2011 eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie und vom Büro GMA im Juni 2012 eine Einzelhandelsuntersuchung eingebracht.
2.) Beide Untersuchungen beschäftigen sich differenziert mit dem Branchenmix des projektierten autarken Shopping-Centers.
3.) Die Größe der jeweiligen Verkaufsflächen in den jeweiligen Branchen haben beide Gutachter möglichst groß angesetzt, um eine entsprechende Flexibilität bei der Ansiedlung der Branchen zu ermöglichen.
4.) Folglich sind die Verkaufsflächen nicht additiv zu sehen.
5.) Für das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport führt das Büro GMA eine Verkaufsfläche von 8.710 qm 2 an.
5.) Der Gutachter Junker / Kruse hat dieses Sortiment differenzierter angesetzt.
6.) Für den Bereich Bekleidung Textilien werden 6.000 qm 2, das Segment Schuhe entsprechend der Angaben des Investors mit 1.350 qm 2 und für den Bereich Sport, Freizeit wurden 1.575 qm 2 Verkaufsfläche aus den Angaben des Investors abgeleitet.
7.) Anzuführen ist, dass der Investor selbst von 7.575 qm 2 Verkaufsfläche für den Bereich Textil incl. Sportbekleidung spricht.)

8.) Folglich ergibt sich bei Junker / Kruse für das Sortiment Bekleidung / Textilien, Schuhe, Sport, Freizeit eine Verkaufsflächengröße von 8.925 qm 2.
9.) Das Büro hat eine Verkaufsfläche von 8.710 qm 2 aufgezeigt, so dass die Zahlen vergleichbar sind.
10.) Durch die Zusammenführung der Sortimente auf die Bezeichnung Bekleidung, Schuhe, Sport mit einer Verlaufsfläche von 8.750 qm 2 gegenüber der Anführung im Gutachten von Junker / Kruse mit dem Titel Bekleidung / Textilien in einem Umfang von 6.000 qm 2 ergibt sich eine Differenz von 2.750 qm 2 Verkaufsfläche.
11.) Da die textlichen Festsetzungen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort Westliche Innenstadt gemäß § 9 Bau GB bzw. nach der Bau NVO Obergrenzen vorsehen, bis zu welcher Sortimente zulässig sind, könnte Herr Klaas bei der Betrachtung von GMA im Gegensatz zur Festsetzung von Junker / Kruse im neuen autarken Shopping-Center insgesamt 8.750 qm 2 Verkaufsfläche mit Bekleidung einrichten.
12.) Folglich muss diese Form der Zusammenführung von Sortimentsbereiche hinterfragt und auf ihre Zulässigkeit der in dieser Form angeführten Obergrenzen überprüft werden.
13.) Auf Seite 23 Tabelle 4 führt der Gutachter GMA übliche Flächenanteile in Bandbreiten an.
14.) Für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport zeigt er eine Bandbreite von 48 bis 60 % auf.
15.) bezogen auf die projektierten 14.000 qm 2 Verkaufsfläche ergebt sich eine Band- breite zwischen 6.728 qm 2 und 8.400 qm 2 Verkaufsfläche für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport.
16.) Wie bereits aufgezeigt, möchte der Investor selbst für den Bereich Textil incl. Sportbekleidung eine Verkaufsfläche von 7.575 qm 2 und davon 6.000 qm 2 mit Bekleidung realisieren.
17.) Addiert man hierzu den vom Investor aufgezeigten Bedarf für das Segment Schuhe von 1.350 qm 2 Verkaufsfläche, so ergibt sich ein Wert von 8.925 qm 2, der schon oberhalb des üblichen Branchenmixes für Shopping-Center anzusiedeln ist.
18.) Insofern lassen die Zahlen den Schluss zu, dass Herr Klaas massiv darauf bedacht, dass Kernsegment mit Bekleidung, Schuhe, Sport vollumfänglich den zugesagten Obergrenzen auszuschöpfen.
19.) Tatsächlich muss man anführen, ist in diesem Bereich auf eine der größten Flächenproduktivitäten zu erzielen.
20.) Das Büro Junker / Kruse spricht in seinem Gutachten in der Branche Bekleidung von einer geschätzten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 2.600 Euro / qm 2 Verkaufsfläche.
21.) Andererseits muss aufgezeigt werden, dass die gewählten Spannbreiten der Flächenobergrenzen nicht vor dem Hintergrund der Ansiedlungserwartungen des Investors zu fixieren sind, sondern vor dem Hintergrund einer Flexibilität in den Segmenten auch in den nächsten Jahren, um kontinuierlich auch Anpassungen vornehmen zu können.
22.) Wenn aber nun, wie aufgezeigt, das führende Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in der Obergrenze eine zulässige Verkaufsfläche von 8.710 m 2 hat, der Investor bereits bei der Erstansiedlung diese Obergrenze voll und ganz ausschöpfen wird, greift die Begründung Flexibilität für die angesetzten Obergrenzen entsprechend dem Bau GB und der Bau NVO nicht.

23.) Hier wird also das Argument Flexibilität nur vorgeschoben, um dem Investor mit seinen Zielvorstellungen über einen Branchenmix nachkommen zu können.
24.) Weiterhin wird dieses bewusste Verfahren dazu führen, dass ein autarker Shopping-Center angesiedelt werden soll, der keine wesentlichen Anpassungsmöglichkeiten in der Zukunft mehr hat.
25.) Folglich liegt hierin eine große Gefahr für die langfristige Attraktivität dieses Centers und damit auch für eine langfristige Positionierung dieser Flächen am Markt.
26.) Nicht auszudenken, wenn nach einiger Zeit ein Anpassungsbedarf besteht, der aber aufgrund der bereits aufgrund der zulässigen ausgeschöpften Obergrenzen im Segment nicht mehr realisierbar ist.
27.) An dieser Stelle soll auf die Ausführungen des Büro GMA Seite 18 hingewiesen werden.
28.) So wird dort angeführt, dass tendenziell steigende Flächenanteile in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie Gastronomie zu erwar- ten sind, wobei dies selbstverständlich immer im Abgleich zwischen den absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten zu erfolgen hat.
29.) Insofern ist schon heute festzustellen, dass das projektierte Shopping-Center diese Tendenz nicht gehen kann und wird.
30) Folglich wird dieses autarke Shopping-Center absehbar Jahr für Jahr an Attraktivität verlieren und nicht an den Marktentwicklungen teilnehmen können.
31.) Vor dem Hintergrund der projektierten Verkaufsfläche von 14.000 qm 2 nicht auszudenken, wenn sich hieraus massive betriebswirtschaftliche Wirkungen ergeben.
32.) Schon heute wird in den Gutachten aufgezeigt, dass aus rein betriebswirtschaftlichen Gründen das Shopping-Center die Obergrenzen im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport für eine betriebswirtschaftliche Führung erfordert.
33.) Der Gutachter GMA macht mehr als deutlich, dass die Tendenz hier steigend sein muss.
34.) So verfügen jüngst am Markt positionierte Shopping-Center wie z. B. die Thier-Galerie in Dortmund (rd. 33.000 m², rd. 160 Shops, Eröffnung: September 2011), die Rhein-Galerie in Ludwigshafen (rd. 33.200 m², rd. 130 Shops, Eröffnung: September 2010) oder die Ernst-August-Galerie in Hannover (rd. 30.000 m², rd. 150 Shops, Eröffnung: Oktober 2008) über einen Flächenanteil im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport von z. T. über 65 % der Gesamt-Mietfläche des Centers.
35.) Damit ist festzustellen, dass die geplante Ems-Galerie schon heute gegenüber neue Shopping-Center nicht mithalten kann.
36.) Um auch in der Ems-Galerie den Wert von 65 % im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport erreichen zu können, wäre eine Verkaufsfläche von 9.100 qm 2 erforderlich.
37.) Zulässig sind aber lediglich 8.710 qm 2 Verkaufsfläche nach dem Bau GB und der Bau NVO.
38.) Insofern soll ein nicht trendiges Center geschaffen werden, welches schon bei der Eröffnung aufgrund des zulässigen Branchenmixes nicht konkurrenzfähig sein wird.
39.) So beträgt die durchschnittliche Flächengröße aller deutschen Shopping-Center rund 31.500 m² Mietfläche.

40.) Aktuell sind 48 Center in Städten mit zwischen 20.000 und 100.000 Einwohner in Projektierung / im Bau befindlich sind, die eine durchschnittliche Flächengröße von 24.500 qm 2 Verkaufsfläche aufweisen.
41.) Die Ems-Galerie soll bekanntlich eine Verkaufsfläche von 14.000 qm 2 erhalten und liegt damit weit unterhalb der aufgezeigten Größenordnungen.
42.) Tatsächlich liegt die sogenannte kritische Masse eines Shopping-Center bei einer Größe von mindestens 16.500 qm 2.
43.) Ein gut funktionierendes Shopping-Center muss standort- und marktadäquat dimensioniert sein, um sich langfristig im Wettbewerb erfolgreich behaupten zu können.
44.) Insofern ist hier ein weiterer konzeptioneller Bestandteil anzuführen, der die Langfristigkeit dieses projektierte Shopping-Center am Markt gewährleisten wird.
45.) Insofern muss man einfach zum Ausdruck bringen, dass die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch das Konzept des geplanten Einkaufszentrums nicht marktkonform ist und langfristig konkurrenzfähig sein wird.
46.) Möglicherweise wird hier zu Lasten anderer innerstädtischer Quartiere eine neue Brache entstehen.
47.) Nicht auszudenken, wenn die Ems-Galerie, nach einer kurzen Anlaufzeit in einem Investmentfond landet und wie die Immobilie Hertie durch einen Global Player verwaltet wird.
48.) Dieses gängige Marktverhalten von sogenannten Heuschrecken, ist elementare Grundlage für die letzte Wirtschafts- und Finanzkrise gewesen.
49.) Immobilienspekulanten wird es immer geben.
50.) Aber immer weniger Einfluss auf diese Spekulanten.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) - 4.) Richtig ist, dass die Büros Junker + Kruse im Jahr 2011 und GMA im Jahr 2012 jeweils Gutachten verfasst haben, die sich mit dem Branchenmix, den Verkaufsflächen und den Umsatzumverteilungen der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine beschäftigen. Es trifft ebenfalls zu, dass beide Gutachter mit Flächenobergrenzen arbeiten, die dem Betreiber eine ausreichende Flexibilität ermöglichen sollen, wobei die Flächen jeweils nicht additiv zu betrachten sind sondern Maximalwerte darstellen, aus denen sich die insgesamt 14.000 m² Verkaufsfläche zusammensetzen werden. Die Unterstellung, beide Gutachter hätten die Flächen möglichst groß angesetzt ist, jedoch unpräzise und nicht zutreffend. Wie bereits in Punkt 1.83 ausgeführt worden ist, hat das Büro Junker + Kruse 2011 auf Basis der Angaben des Investors erste Berechnungen durchgeführt, die Umverteilungsquoten ergaben, angesichts derer die Gutachter in einigen Warengruppen ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausschließen konnten. Um die Umverteilungsquoten in den einzelnen Branchen gegenüber den Umlandgemeinden auf unter 10 % zu senken und somit die etwaige Schädigung zentraler Versorgungsbereiche von Vorneherein weitgehend ausschließen zu können, hat das Büro Junker + Kruse für „jede dieser Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist“ (Junker + Kruse 2011, S. 62). Somit hat sich das Büro Junker + Kruse der Festsetzung der Verkaufsflächen über die Seite der Verträglichkeit genähert und die betriebswirtschaftlichen Ansprüche an einen nachhaltig sichergestellten Betrieb eines Shopping-Centers zweitrangig betrachtet und die ursprünglich betrachteten Flächen verringert. Mit

der ergänzenden Stellungnahme des Büros Junker + Kruse als Reaktion auf die Verringerung des Verkaufsflächenanteils für Nahrungs- und Genussmittel wurden die verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für einige Sortimente wieder höher angesetzt.
Die durch die GMA im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durchgeführten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine hingegen basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen.
Den tendenziell steigende Flächenanteilen in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie Gastronomie wird mit entsprechenden Flächenanteilen Rechnung getragen. Insofern bildet ein perspektivischer Flächenanteil von rd. 60 % - rd. 65 % die realistische Basis für den anteiligen Flächeneinsatz in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport ab, wobei sich aus Gründen der Transparenz dafür entschieden wurde, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht.

Die GMA stellt fest, dass die Reduzierung der Verkaufsflächen, etwa auf die von J+K ermittelten Größenordnungen aus Sicht der GMA für die Stadt Rheine nicht zu empfehlen ist. Für die Stadt Rheine würde mit einem in der Attraktivität deutlich verringerten Einkaufszentrum kein städtebaulich wesentlicher Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig ungenutzten, hochzentralen Quartiers sowie auch zur gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt geleistet werden. Dieser Einschätzung ist die Stadt gefolgt und hat das Flächenkonzept der GMA in ihrer Sondergebietsfestsetzung übernommen.

Zu 5.) -6.) Die seitens des Einwänders vorgebrachten Zahlen für die Verkaufsflächenobergrenzen im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport sind den jeweiligen Gutachten korrekt entnommen. Es ist ebenso zutreffend, dass die Gutachter Junker + Kruse die ursprünglichen Verkaufsflächenanteile aus den Angaben des Investors abgeleitet haben und die entsprechende GMA-Warengruppe Bekleidung, Schuhe Sport entsprechend ihrer Systematik nach Bekleidung / Textilien, Schuhe sowie Sport / Freizeit darstellen. Dies liegt in den unterschiedlichen Warengruppensystematiken der beiden Gutachterbüros begründet, die mit unterschiedlicher Einordnung der Sortimente in Warengruppen einhergeht. Anders als bei Junker + Kruse werden bei der GMA Sportschuhe und Sportbekleidung in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport mit berücksichtigt, während Junker + Kruse diese mit Campingartikeln und Sportgroßgeräten in der Kategorie Sport und Freizeit zusammenführen. Auch werden bei der GMA anders als bei Junker + Kruse die Heimtextilien nicht zu den Textilien und Bekleidung, sondern zu Hausrat, Einrichtung und Möbeln gezählt. Somit ist es bei Junker + Kruse notwendig, mehrere Warengruppen heranzuziehen um die gleichen bekleidungsrelevanten Sortimente abzubilden.

Zu 7.) Der Einwänder bringt vor, der Investor selbst spräche von einer Verkaufsfläche von 7.575 m² für den Bereich Textil inklusive Sportbekleidung. Diese Zahl zitiert er aus dem Gutachten von Junker + Kruse 2011, S.21, Tabelle 3; somit zitiert er nicht die aktuelle Aussage des Investors Hermann Klaas Projektentwicklung GmbH, sondern eine Berechnungsgrundlage aus einem früheren Planungsstand. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig und daher auch nicht abwägungsrelevant.

Zu 8.) und 9.) Die Addition der Verkaufsflächen aus dem Gutachten von Junker + Kruse (2011) wird zur Kenntnis genommen. Der Einwendende führt an, die summierten Verkaufsflächen von Junker + Kruse seien mit denen des Büros vergleichbar. Sofern er mit „das Büro“ die GMA gemeint hat, ist diese Schlussfolgerung zutreffend. Beide Gutachter haben für die projektierte „EMS-GALERIE“ Rheine vergleichbare Verkaufsflächenobergrenzen für den Bereich Bekleidung, Schuhe Sport angesetzt.

Zu 10.) - 11.) Die seitens des Einwendenden vorgebrachte Prognose, Herr Klaas könne aufgrund der gemeinsamen Festsetzung der Sortimente Bekleidung Schuhe und Sport auf maximal 8.710 m² insgesamt 8.750 m² ausschließlich für den Verkauf des Sortiments Bekleidung nutzen und auf Schuhe und Sportbekleidung verzichten, entbehrt jedweder Grundlage. Die inzwischen fortgeschrittenen Mieterverhandlungen lassen für den Bereich Bekleidung / Textilien eher Verkaufsflächen in der Größenordnung um rd. 6.200 m² erwarten. Eine weitere, sortimentsschärfere Abgrenzung der Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport liefe vielmehr der betreiberseitig benötigten Flexibilität entgegen, der durch Branchenkonzept und Gesamtverkaufsflächenfestsetzung ein tragfähiger Rahmen vorgegeben werden soll.

Zu 12.) Der Aussage des Einwendenden, die Zusammenführung der Sortimentsbereiche müsse hinterfragt werden, ist nicht zutreffend, Die Branchensystematik der GMA ist über Jahre bewährt und allgemein anerkannt. In der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport sind ähnliche Sortimente zusammengefasst, die einen Schwerpunkt auf Bekleidung legen und vergleichbare Flächenproduktivitäten aufweisen. Anders als bei Junker + Kruse werden bei der GMA Sportschuhe und Sportbekleidung in dieser Kategorie mit berücksichtigt, während Junker + Kruse diese mit Campingartikeln und Sportgroßgeräten in der Kategorie Sport und Freizeit zusammenführen. Auch werden bei der GMA anders als bei Junker + Kruse die Heimtextilien nicht zu den Textilien, sondern zu Hausrat, Einrichtung und Möbeln gezählt. Somit ist es bei Junker + Kruse notwendig, mehrere Warengruppen heranzuziehen um die gleichen bekleidungsrelevanten Sortimente abzubilden.

Zu 13.) bis 15.) Die zitierte Tabelle 4 zu üblichen Flächenanteilen im Branchenmix innerstädtischer Shoppingcenter befindet sich auf S. 19 des Gutachtens, nicht wie behauptet auf S. 23. Die Bandbreiten dienen der Verdeutlichung der üblichen Flächenanteile. Die zitierte Bandbreite für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 48 % bis 60 % entspricht der aus Tabelle 4. Aus Gründen der Transparenz wurde sich dafür entschieden, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der

Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht.

Zu 16.) und Zu 17.) Auf die unzulässige Vorgehensweise des Einwendenden, Berechnungsgrundlagen aus einem früheren Planungsstadium als aktuelle Aussagen des Investors anzuführen, ist bereits eingegangen worden. Dass der Anteil des Bereichs Bekleidung, Schuhe, Sport oberhalb der bisherigen Durchschnittswerte angesiedelt worden ist, entspricht den Tatsachen und liegt in der bereits thematisierten Prognose des allgemein steigenden Anteils der Bekleidungsbranchen und der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine begründet.

Zu 18.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren - wie bereits mehrfach erwähnt - auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden, wobei das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche führt. Die Ausschöpfung der branchenspezifischen Obergrenzen innerhalb der Festsetzungen obliegt dem Betreiber und ist wie bereits dargelegt nicht abwägungsrelevant. Dass der Betreiber zur Eröffnung des Centers Flächen „auf Vorrat“ leer stehen lässt oder mit Zwischennutzungen belegt ist nicht zu erwarten. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann.

Zu 19.) Die GMA geht davon aus, dass in der „EMS-GALERIE“ Rheine im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport eine Flächenproduktivität von 3.100 € /m² erwirtschaftet werden kann. Die Einschätzung, dies sei mit eine der höchsten Flächenproduktivitäten, ist schon im Hinblick auf die angenommenen Flächenproduktivitäten in den anderen Warengruppen der „EMS-GALERIE“ Rheine durch beide Gutachter nicht als zutreffend zu bezeichnen.

Zu 20.) Das seitens des Einwendenden zur Untermauerung des Stellenwertes der Flächenproduktivität im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport eingebrachte Zitat, Junker + Kruse würden für die Branche Bekleidung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.600 €m² ansetzten, ist falsch. Eine Flächenproduktivität von 2.600 €/m² hat das Büro Junker und Kruse für die am Planstandort bestehenden Einzelhändler geschätzt, die „geringer einzuschätzen sind als die des Vorhabens“ (Junker + Kruse 2001, S.22). Die durchschnittliche Flächenproduktivität im Bereich Bekleidung / Textilien wird von Junker + Kruse mit 3.300 €/m² angegeben (ebd., S. 23).

Zu 21.) – 33.) Tabelle 4 des GMA Gutachtens gibt Auskunft über die üblichen Flächenanteile in Form von Bandbreiten, wobei auf Bekleidung, Schuhe, Sport 48

– 60 % der Flächen entfallen. Mit überdurchschnittlichen 62% ist für die projektierte „EMS-GALERIE“ nicht festzustellen, dass der Flächenanteil keine Flexible Gestaltung zuließe. Hierunter ist nicht ausschließlich eine quantitative Expansion in die Fläche zu verstehen, vielmehr muss dem Betreiber mit dem Flächenpool eine ausreichend große „Bühne“ anhand gegeben werden, die er entsprechend „bespielen“ kann. Die quantitative Ausschöpfung der branchenspezifischen Obergrenzen innerhalb der Festsetzungen obliegt dem Betreiber und ist wie bereits dargelegt nicht abwägungsrelevant. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann und ist daher ungeachtet der Ausschöpfung zur Erstansiedlung ausreichend.

Zu 34.) Der Vergleich der projektierten „EMS-GALERIE“ im Mittelzentrum Rheine mit flächenmäßig doppelt so großen Shoppingcentern in den Oberzentren Dortmund, Ludwigshafen und Hannover ist weder sinnvoll noch abwägungsrelevant. Diese Center mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Bekleidung, Schuhe, Sport (> 65% der Mietfläche) wurden auf S. 19 des GMA-Gutachtens erwähnt, um darzulegen, dass es ein typisches Shopping-Center mit absoluten Minimum / Maximum-Flächenangaben nicht gibt. Eine Übersicht vergleichbarer Center in vergleichbaren Städten und eine Einschätzung des Projektes „EMS-GALERIE“ in diesem Kontext hat die GMA auf den Seiten 10 – 13 des Gutachtens geliefert. Der Einwand ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 35.) Tabelle 4 des GMA Gutachtens gibt Auskunft über die üblichen Flächenanteile in Form von Bandbreiten, wobei auf Bekleidung, Schuhe, Sport 48 – 60 % der Flächen entfallen. Mit überdurchschnittlichen 62% ist für die projektierte „EMS-GALERIE“ nicht festzustellen, dass sie, wie vom Einwendenden behauptet, „schon heute … nicht mithalten kann“. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann und ist daher ungeachtet der Ausschöpfung zur Erstansiedlung ausreichend. Der Einwand ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 36.) Der Einwänder bezieht die in einem anderen Zusammenhang aufgebrachten 65 % der Gesamtmietfläche auf die 14.000 m² Verkaufsfläche und kommt so auf den nicht zutreffenden Wert von 9.100 m². Mietfläche und Verkaufsfläche sind nicht identisch, zudem wurde der zitierte Wert von 65% bereits bei der Herleitung der notwendigen Verkaufsfläche für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport berücksichtigt und zur Berechnung herangezogen. Aus Gründen der Transparenz wurde sich dafür entschieden, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht. Der Einwand ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 37.) – Zu 38.) Auf die Ansicht des Einwendenden, das Center sei nicht konkurrenzfähig, ist bereits eingegangen worden. Mit überdurchschnittlichen 62% ist für die projektierte „EMS-GALERIE“ nicht festzustellen, dass der Flächenanteil

eine Konkurrenzfähigkeit nicht zuließe. Hierunter ist nicht ausschließlich quantitative Expansion in die Fläche zu verstehen, vielmehr muss dem Betreiber mit dem Flächenpool eine ausreichend große „Bühne“ anhand gegeben werden, die er entsprechend „bespielen“ kann. Der Einwänder führt an, aufgrund der Flächenbeschränkung könne die „EMS-GALERIE“ Rheine nicht „trendig“ sein, doch dies trifft nicht zu. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann und ist daher ungeachtet der Ausschöpfung zur Erstansiedlung ausreichend, für einen trendigen Markenbesatz ist gutes Centermanagement gefragt, nicht nachträgliche Flächenerweiterung. Die quantitative Ausschöpfung der branchenspezifischen Obergrenzen innerhalb der Festsetzungen obliegt dem Betreiber und ist wie bereits dargelegt nicht abwägungsrelevant.

Zu 39.) – Zu 41.) Die aus dem GMA-Gutachten zitierten Werte zu Shopping-Center-Vorhaben in Deutschland werden zur Kenntnis genommen. Zutreffend ist, dass ein gut funktionierendes Shopping-Center standort- und marktadäquat dimensioniert sein muss, um sich langfristig im Wettbewerb erfolgreich behaupten zu können. So rangiert die in Rheine geplante Flächengröße der „EMS-GALERIE“ von rd. 14.000 m² VK (~ rd. 16.500 m² Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen, erreicht jedoch eine ausreichende kritische Masse.

Zu 42.) Die Behauptung des Einwendenden, die kritische Masse eines Shopping-Centers läge bei 16.500 m², ist nicht nachvollziehbar. In Kapitel 3 des Gutachtens der GMA wird diesbezüglich lediglich ausgeführt, dass die „*Flächengröße der „EMS-GALERIE“ von rd. 14.000 m² VK (~ rd. 16.500 m² Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen“ rangiert (GMA 2012, S.16)*

Zu 43.) Die allgemeine Aussage zur marktadäquaten Dimensionierung von Shopping-Centern wird zur Kenntnis genommen, sie ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 44.) Der Einwendende fordert einen „weiteren konzeptionellen Bestandteil“, der die „Langfristigkeit“ des Shopping-Centers gewährleisten wird. Einen Vorschlag, wie dieser zusätzliche Bestandteil beschaffen sein soll, macht er jedoch nicht. Dass die langfristige Konkurrenzfähigkeit des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine nicht gegeben wäre, ist durch das GMA-Gutachten widerlegt worden. Eine unbegründete, zusätzliche Forderung stellt keinen abwägungsrelevanten Einwand dar.

Zu 45.) - 48) Für die Befürchtung des Einwendenden, die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld sei nicht marktkonform und langfristig nicht konkurrenzfähig, werden keine weiteren Belege dargelegt. Auch für die Behauptung, auf dem Projektareal werde möglicherweise eine neue Brache zulasten anderer innerstädtischer Quartiere entstehen, liegen keine Hinweise vor. Die Befürchtungen, die „EMS-GALERIE“ Rheine könnte wie Hertie enden, werden zur Kenntnis genommen. Die vorstehende „Beweiskette“, die hierfür herangezogen wird, ist jedoch nicht geeignet, eine konkrete Gefahr zu belegen. Dass die langfristige Konkurrenzfähigkeit des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine nicht gegeben wäre,

ist durch das GMA-Gutachten widerlegt worden. Eine unbegründete, zusätzliche Forderung stellt keinen abwägungsrelevanten Einwand dar.

Zu 49) - 50.) Die Ausführungen zur immerwährenden Präsenz von Immobilienspekulanten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht abwägungsrelevant.

1.102 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:26 Uhr

Inhalt:

1.) Im Rahmen der Aufstellung und Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde vom Büro Junker und Kruse im Juni 2011 eine städtebauliche Verträglichkeitsstudie und vom Büro GMA im Juni 2012 eine Einzelhandelsuntersuchung eingebracht.
2.) Der Gutachter vom Büro GMA zur Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft das nahezu willkürlich das Einzugsgebiet um die Städte und Gemeinden Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde gegenüber dem Büro Junker / Kruse ohne Begründung erweitert hat.
3.) Die Unterlagen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt aufzeigen, dass das projektierte Shopping-Center nicht zukunftsfähig ist und im wesentlichen Segment bereits die Obergrenzen ausschöpfen wird.
4.) Das Einzelhandelsgutachten des Büro GMA ein betriebswirtschaftliches Branchenkonzept für die projektierte Ems-Galerie beinhaltet.
5.) Hierin wird angeführt, dass, um einen nachhaltig erfolgreichen Langfristbetrieb sicherstellen zu wollen, es zwingend empfehlenswert ist, in insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport höhere Flächenansätze als bisher für das Center „EMS-GALERIE" Rheine zugrunde zu legen.
6.) Diese Aussage steht im Widerspruch zu den Aussagen des Investors, bereits mit der Erstellung der Ems-Galerie die maximal zulässigen Obergrenzen des Segments Bekleidung, Schuhe, Sport auszuschöpfen.
7.) Folglich zeigt der Gutachter GMA mit dieser artikulierten Empfehlung auf, dass er vor dem Hintergrund einer Ausschöpfung der Obergrenzen im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport schon heute einen Langfristbetrieb der projektierten Ems-Galerie nicht sichergestellt.
8.) Sicherlich wird diese Erkenntnis auch darauf fußen, dass der kritische Wert von maximal 16.500 qm 2 Verkaufsfläche mit 2.500 qm 2 deutlich unterschritten wird.
9.) Folglich stellt der Gutachter zu Beginn seines betriebswirtschaftlichen Branchenmixes eine wirtschaftlich fragwürdige Konzeptionierung der Ems-Galerie voran.
10.) Folgerichtig schraubt der Gutachter GMA die üblichen maximalen 48 bis 60 % im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport eines Shopping-Centers für das Shopping-Center Ems-Galerie auf 62 % und den damit maximal zulässigen 8.710 qm 2 hoch.
11.) Insofern steht der Einstieg schon am Limit. 12.) Eine Flexibilisierung, wie sie eigentlich durch die Obergrenzen sichergestellt werden soll, ist damit in der Realität nur noch für die übrigen 38 % oder 5.290 qm 2 Verkaufsfläche in der Realität gegeben.

12.) Dabei ist jedem schon heute klar, dass die Tendenz von Shopping-Center bezogen auf das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in den nächsten weiter ansteigen wird.
13.) Die Ems-Galerie wird diese Entwicklung nicht mitgehen können.
14.) Festzustellen ist auch, dass in Rheine bereits im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport 27.775 qm 2 Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum angesiedelt sind.
14.) Folglich sollen durch die Quartiersentwicklung Im Coesfeld mehr als 30 % der bisherigen Verkaufsfläche im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport geschaffen werden.
15.) Dabei ist festzustellen, dass es keine gesicherte Erkenntnis für die Stadt Rheine gibt, wonach ein solches großes zusätzliches Nachfragepotential gegeben ist.
16.) Folglich ist auch aufgrund dieser Erheblichkeit davon auszugehen, dass ein eine enorme Umverteilung im Hauptgeschäftszentrum von Stadt Rheine mit der Genehmigung der projektierten Ems-Galerie eingehen würde.
17.) Entweder werden bisherige Anbieter aus dem Segment Bekleidung, Schuhe, Sport den Weg in die Ems-Galerie suchen oder einen erheblichen Umsatzeinbruch prognostizieren können.
18.) Sollte ein bislang noch nicht vorhandener Marktteilnehmer im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in den Markt eindringen, ist ein ruinöser Konkurrenz-Kampf zu erwarten.
19.) Hierbei wird es Verlierer geben.
20.) Diese Verlierer werden sich vom Markt entfernen.
20.) Folglich ist auch hierdurch Leerstand für die Rheiner Innenstand zu erwarten.
21.) Sollten bereits im Hauptgeschäftszentrum angesiedelte Marktteilnehmer im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport den Weg in die Ems-Galerie finden, werden diese einen nennenswerten Leerstand hinterlassen.
22.) Nicht umsonst spricht der Gutachter GMA beispielsweise von einem mit konzeptionellen Problemen behaftetes Ems-Forum.
23.) Diese Ausführungen dürften mehr als Tendenz sein.
23.) Schließlich hat bereits das Bekleidungshaus C & A in der östlichen Innenstadt die Liegenschaft kürzlich veräußert.
24.) Nicht auszudenken, wenn der Marktteilnehmer C & A vor dem Hintergrund der zu erwartenden Konkurrenz am Standort Im Coesfeld seine Markträumung plant und das Ems-Forum aufgrund ohnehin schon vorhandener konzeptioneller Probleme sich keinem erfolgreichen Konkurrenzkampf stellen kann und wird.
25.) Es bliebe für das Ems-Forum also nur noch die vollständige Markträumung.
26.) Das Bild der östlichen Innenstadt kann sich jeder selbst ausmalen.
27.) Ob unter diesen Entwicklungen ein Bekleidungshaus Böckmann als nennenswerter Akteur am Markt verbleiben wird oder will, darf hinterfragt werden.
28.) Letztlich würde eine solche Entwicklung aufzeigen, wie sich die Umsatzverteilung auswirken und welche Folgen sich darauf ergeben.
29.) Festzustellen ist vor diesem Hintergrund das die Verkaufsflächenausweitung im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport von 8.710 qm 2 nicht marktkonform ist und zu Verkaufsflächenschließungen an anderer Stelle führen wird.
30.) Insofern darf aufgezeigt werden, dass das politische Ziel einer Attraktivierung der Innenstadt einerseits und eines Rückgewinns von Kaufkraft aus dem Umland andererseits nicht erreicht werden kann.

31.) Die geplante und projektierte Quartiersentwicklung Im Coesfeld mit dem zugrunde liegenden Konzept des Branchenmixes kann schon heute als falsch bezeichnet werden.
32.) Den Tod müssen sie schon selbst sterben, sagte Herr Ellrott vom Büro GMA den Politikern und der Verwaltung.
33.) Dennoch wurde einstimmig die Offenlage beschlossen.
34.) Anscheinend wollen die Bürgervertreter den Tod von Rheines Hauptgeschäftszentrums.
35.) Keiner der Akteure kann später sagen, dass er hiervon nicht gewusst habe.
36.) Und weil der Gutachter diese Dimension sieht sagte er quasi im gleichen Atemzug, ohne eine nähere Prüfung und Auftrag, dass die Brache Hertie für einen Lebensmittler qualifiziert sei.
37.) Klar, denn wenn an dieser Stelle sich Bekleidung, Schuhe, Sport ansiedeln würde, wäre es einerseits direkte und unmittelbare Konkurrenz zur projektierten Ems-Galerie.
38.) Andererseits könnte ein bislang nicht in Rheine am Markt vorhandener Teilnehmer im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport den zu erwartenden Konkurrenzkampf für die östliche noch mehr verschärfen und beschleunigen.
39.) Andererseits würde bei Ansiedlung von Bekleidung, Schuhe, Sport in der Brache Hertie dem Projektentwickler Klaas eine schlechtere Verhandlungsposition zustehen, denn in unmittelbarer Nähe stünden Flächen zur Verfügung, die auch zeitlich früher als die Ems-Galerie am Markt positioniert werden.
40.) Insofern würde der Investor bei Vertragsverhandlungen Zugeständnisse machen müssen, zu denen er nicht bereit ist und die sein ohnehin schon fragwürdiges betriebswirtschaftliches Konzept ins Wanken bringen würde.
41.) Anderseits würde die Ansiedlung eines Lebensmittlers in der Hertie Brache dafür Sorge, dass Herr Klaas selbst die Verkaufsflächen für einen Lebensmittler in der Ems-Galerie gegen Null schrauben könnte, denn in fußläufiger Entfernung mit PKW Zufahrt gibt es das Angebot. Zugänglich über die vorhandene Münstermauer direkt zum Eingang des Shopping-Center an der Münsterstraße.
42.) Da ohnehin die Rendite für Lebensmittelflächen geringer ist als bei dem Segment Bekleidung, Schuhe, Sport, hätte Herr Klaas die ersten 2.240 qm 2 Verkaufsfläche für das mehr an Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport auch noch betriebs- wirtschaftlich kompensiert.
43.) Das mit dieser Lösung eine weitere konzeptionelle Einengung des Shopping-Centers einhergeht, ist nicht von belang, da zwar Obergrenzen angesetzt sind, die aber real nicht der Flexibilisierung und Anpassung für die Zukunft diesen.
44.) Es ist festzustellen, dass die Summer der Flächenobergrenzen die Summe von 14.000 qm 2 Verkaufsfläche um 3.810 qm 2 übersteigt.
45.) Vor dem eingangs beschriebenen Hintergrund wären also schon 2.240 qm 2 Verkaufsfläche amortisiert.
46.) Es verbleiben also noch 1.570 qm 2 überschreitende Verkaufsfläche, wobei das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport mit 8.710 qm 2 Verkaufsfläche bekanntlich gesetzt ist.
47.) Da auch die Segmente Gesundheit und Körperpflege als auch der Bereich Elektrowaren, Medien, Foto boomen und hohe Renditen bringen, wird der Branchenmix hierauf Rücksicht nehmen.
48.) Insofern wird Herr Klass bedacht sein neben 8.710 qm 2 Verkaufsfläche Bekleidung, Schuhe, Sport auch 1.960 qm 2 Gesundheit und Körperpflege sowie 2.380 qm 2 Elektrowaren, Medien, Foto anzusiedeln.
49.) Folglich würden auch die festgelegten Obergrenzen angepeilt werden.

50.) Die Flexibilisierung und Anpassung wurde ohnehin schon geopfert.
51.) Insofern wären insgesamt 13.050 qm 2 Verkaufsfläche mit den Segmenten Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Medien, Foto, Gesundheit und Körperpflege vergeben.
52.) Es verbleibt ein Rest von rund 1.000 qm 2 Verkaufsfläche.
53.) Die Obergrenzen sehen für die Segmente Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Hausrat, Einrichtung, Möbel, Optik, Uhren und Schmuck insgesamt 2.520 qm 2 Verkaufsfläche vor.
53.) Folglich müsste dieser gesamte Bereich um rund 1.500 qm 2 auf rund 1.000 qm 2 reduziert werden.
54.) Eine Vorstellung die durchaus realisierbar, wenn man zu Rate zieht, dass in unmittelbarer Nähe zur Ems-Galerie bereits Thalia aus dem Bereich angesiedelt ist.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die allgemeinen Angaben zur Existenz der genannten Studien werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 3.) Die Feststellung des Einwendenden, die Unterlagen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt würden aufzeigen, die „EMS-GALERIE“ Rheine sei nicht zukunftsfähig, kann nicht geteilt werden. Es bleibt unklar, was mit „die Unterlagen“ gemeint ist. Sollte sich der Einwendende auf die Gutachten der Büros Junker + Kruse (2011) und GMA (2012) beziehen, so kann festgehalten werden, dass bereits dargelegt worden ist, dass keines der Büros zu einer derartigen Einschätzung gelangt ist.

Zu 4.) bis 7.) Die allgemeinen Aussagen zur Existenz des betriebswirtschaftlichen Branchenkonzeptes innerhalb des GMA-Gutachtens werden zur Kenntnis genommen. Mit 62 % für Bekleidung, Schuhe, Sport ist bereits ein höherer Flächenansatz gewählt worden. Hierauf und auf die Konkurrenzfähigkeit der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine ist bereits eingegangen worden.

Zu 8.) Der zitierte „kritischen Wert“ von 16.500 m² ist nicht nachweisbar und hat seinen Ursprung möglicherweise in einer Verwechslung mit der Gesamtmietfläche, die analog zu den 14.000 m² Verkaufsfläche mit 16.500 m² angegeben wird. Demzufolge ist auch die Annahme, die kritische Masse der „EMS-GALERIE“ werde um 2.500 m² unterschritten, schlicht falsch und nicht belastbar.

Zu 9.) Die Schlussfolgerung des Einwänders basiert auf einer nicht belastbaren Annahme und ist damit nicht haltbar.

Zu 10.) - 13.) Der Branchenmix ist als geeignet ermittelt worden, die "EMS-GALERIE“ bei Einhaltung der Beschränkung auf 14.000 m² Verkaufsfläche nachhaltig betriebswirtschaftlich sicherzustellen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen steht nicht zur Diskussion. Die Feststellung, die „EMS-GALERIE“ Rheine könne aufgrund fehlender Flächenreserven in der Sortimentsgruppe Bekleidung, Schu-

he, Sport auf zukünftige Entwicklungen nicht reagieren, trifft schlichtweg nicht zu.

Zu 14.) Die zitierte Verkaufsfläche entspricht derjenigen im Bericht. Der Prozentwert ist korrekt. Eine Änderung der Planung ist damit nicht zu begründen.

Zu 15.) Der Einwänder erwartet, dass der Wert der summierten Umsätze aller Handelsbetriebe einer Branche in Rheine zuzüglich der neuen Umsätze der „EMS-GALERIE“ das in Rheine (Nur Zone I) bestehende Nachfragevolumen (nach GfK-Kaufkraftwerten) für diese Branche nicht übersteigen darf. Da dies jedoch der Fall ist, unterstellt er fehlendes Nachfragepotenzial. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr oberflächlich, entspricht nicht den gängigen Standards und ist der Bedeutung Rheines innerhalb des Zentralörtlichen Systems nicht angemessen. Der Schluss, zu dem der Einwänder auf diesem Weg gelangt, ist somit fachlich falsch und nicht abwägungsrelevant.

Zu 16.) und 17) Die Annahme einer „enormen Umverteilung“ liegt in den fehlerhaften Annahmen und Rechenwegen des Einwänders begründet (Siehe hierzu Einwand II Punkt 1.105). Richtig ist jedoch, dass die höchsten Umverteilungsquoten (bis zu 20,5 % im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport) im Hauptgeschäftszentrum von Rheine zu erwarten sind. Diese sind im Gutachten dargestellt und werden in der Abwägung berücksichtigt.

Zu 18.) - 20.) Der Einwänder stellt die These auf, ein weiterer, bislang nicht vorhandener Marktteilnehmer könnte im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in den Markt einsteigen, was weitere Verdrängungseffekte zur Folge hätte. Abgesehen davon, dass er weder Quellen noch Namen potenzieller Wettbewerber anführt, und keine konkreten Hinweise auf einen derartigen Markteintritt nennen kann, hat dieses konstruiert wirkende Szenario keinen konkreten Bezug zur „EMS-GALERIE“ Rheine und ist nicht abwägungsrelevant. Konträr zu der Annahme des Einwendenden würden sowohl die GMA als auch die Stadt Rheine eine Steigerung der Attraktivität des Einzelhandels durch eine derartige Belebung ausdrücklich begrüßen. Wie ein solcher Wettbewerber sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am Markt positioniert, ist wiederum „seine eigene Sache“ und unterliegt den Mechanismen des Marktes.

Zu 21.) Dass vorhandene Marktteilnehmer gegebenenfalls in die „EMS-GALERIE“ Rheine umziehen möchten, ist nicht auszuschließen, aber derzeit weder belegbar noch gesichert und somit spekulativ.

Zu 22.) Der Einwänder suggeriert, die GMA spräche vor dem Hintergrund drohenden Leerstandes „nicht umsonst“ von einem mit konzeptionellen Problemen behafteten Ems Forum. Richtig ist, dass die GMA in der Bestandsanalyse konzeptionelle Probleme bei dem besagten Ems Forum festgestellt hat, das im Bereich der östlichen Emsstraße situiert und dass der Erhalt des Ems Forums als Frequenzbringer an diesem Standort wichtig sein wird.

Zu 23.) Mutmaßungen des Verfassers stellen keinen abwägungsrelevanten Tatbestand dar.

Zu 24.) bis 28.) Die plakative Darstellung der Auswirkungen von Umsatzumverteilungen auf C&A und das Ems-Forum wird zur Kenntnis genommen. Auf die Notwendigkeit, diese Lage zu stabilisieren, hat die GMA bereits innerhalb des Gutachtens hingewiesen. Die Unterstellung, dass an dieser Stelle zwangsläufig ein Dominoeffekt eintreten wird, ist jedoch reine Spekulation.

Zu 29.) Auf die Einwendung, der geplante Verkaufsflächenanteil der „EMS-GALERIE“ im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 8.710 m² sei nicht marktkonform ist bereits eingegangen worden. Auch auf die angeführten Verkaufsflächenschließungen ist bereits eingegangen worden.

Zu 30.) Der Einwänder führt an, das Ziel der Attraktivierung der Innenstadt einerseits und eines Rückgewinns von Kaufkraft aus dem Umland andererseits könne nicht erreicht werden. Hierbei geht der Einwänder einerseits von deutlich zu hohen Umverteilungsquoten aus, die er in Einwand II Punkt 1.105 selbst berechnet hat, andererseits nimmt er an, dass sich durch Umsatzumverteilungen ausgelöste strukturelle Anpassungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum ausschließlich in permanenten strukturellen Leerständen niederschlagen. Diese Annahme ist bereits zuvor widerlegt worden. Die Rückgewinnung verloren gegangener Kaufkraft aus dem Umland durch einen modernen, nachfragekonformen Einzelhandelsbesatz schließt er ohne Angabe weiterer Gründe kategorisch aus. Diese Behauptung wird jedoch durch das GMA-Gutachten widerlegt. Die Schlussfolgerung ist somit nicht zutreffend.

Zu 31) Der Einwänder führt an, „die geplante und projektierte Projektentwicklung Im Coesfeld mit dem zugrunde liegenden Konzept des Branchenmixes“ könne „schon heute als falsch bezeichnet werden“. Auf die Kritik bezüglich des Branchenkonzeptes ist bereits eingegangen worden, die Vorwürfe konnten nicht bestätigt werden. Die Aussage ist somit nicht zutreffend.

Zu 32.) - 35.) Auf die wiederholte unrichtige Bezugnahme des Einwänders auf die Metapher „Einen Tod müssen Sie sterben“, die Herr Ellrott anlässlich der Präsentation am 12.07.2012 vor dem Stadtentwicklungsausschuss zur Verdeutlichung der bedeutsamen Richtungsentscheidung für die Rheinenser Stadtentwicklungspolitik verwendet hat, ist bereits mehrfach eingegangen worden. Folglich ist auch der Vorwurf, die Bürgervertreter wollten den Tod des Rheinenser Hauptgeschäftszentrums, da sie trotz des Hinweises auf den (angeblich) drohenden Tod durch den Experten die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen hätten, vollkommen unbegründet. Eine solche polemische Unterstellung ist nicht abwägungsfähig.

Zu 36.) - 39.) Die Behauptung des Einwendenden, Herr Ellrott habe „ohne nähere Prüfung und Auftrag“ die Aussage gemacht, die Hertie-Brache sei für einen Lebensmittler geeignet, und damit bezweckt, im Vorfeld mögliche Konkurrenz für die „EMS-GALERIE“ im Bekleidungssektor zu verhindern, ist eine reine Unterstellung des Einwendenden und nicht zutreffend. Die Einschätzung, dass die Hertie-Immobilie für einen Lebensmittelanbieter eher geeignet erscheint als für Anbieter aus dem Bekleidungssektor, begründet sich in der Lage und der baulichen Qualität der Hertie-Immobilie. Zudem ist eine Beurteilung der seit 2009 leer stehenden Immobilie nicht Gegenstand des Gutachtens. Auch wenn in die seit Jahren aufgrund zu hoher Kaufpreisforderungen stockende Wiedervermarktung derzeit

Bewegung zu kommen scheint wird es jedoch seitens der GMA als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass sich insbesondere die in Rheine unterrepräsentierten Label-Shops / Markenstores (wie z. B. Mexx, Adidas, Marc'O'Polo, Tommy Hilfiger, Zara, ecco, Geox etc.), die als Wachstumstreiber im Textil-Einzelhandel gelten, in der architektonisch wenig attraktiven Hertie-Brache ansiedeln werden, obwohl Hertie an diesem Standort über Jahre gute Flächenproduktivitäten erwirtschaftet hat.

Somit ist insgesamt eine durch den Einwendenden angemahnte, verstärkte Konkurrenzsituation unwahrscheinlich, da nicht nur die Quantität des relevanten Einzelhandelsbesatzes betrachtet werden darf, sondern auch die Qualität desselben berücksichtigt werden muss. Entgegen der Annahme des Einwendenden würde die GMA, ebenso wie die Stadt Rheine, die Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Anbieter im Bereich, Bekleidung Schuhe, Sport in der Hertie-Brache begrüßen. Die Revitalisierung der Hertie-Brache stellt jedoch ein eigenes Vorhaben dar, steht in keinem direkten Zusammenhang mit der „EMS-GALERIE" und ist daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 40.) Bei dieser Aussage handelt es sich um reine Spekulation, die zusätzlich von nichtzutreffenden Annahmen ausgeht.

Zu 41.) - 54.) Bei diesen Aussagen handelt es sich um reine Spekulation. Der Einwänder unterstellt, dass Herr Klaas mit der Einrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Hertie-Brache sämtliche Flächen für Nahrungs- und Genussmittel in der „EMS-GALERIE" „gegen Null schrauben" könnte, um in den Sortimentsgruppen mit den höchsten Flächenproduktivitäten die maximalen Verkaufsflächen voll ausreizen zu können und nur bei unprofitablen Sortimenten insgesamt 1.000 m² zu reduzieren. Abgesehen davon, dass an der Ausschöpfung der Obergrenzen rechtlich nichts auszusetzen ist, und dass sich die Annahme, eine Ausschöpfung der Quoten bedeute mangelnde Flexibilität bereits als falsch erwiesen hat, ergibt der komplette Verzicht auf Nahrungs- und Genussmittel weder zum Betrieb des Centers einen besonderen Sinn, noch hat der Investor sich diesbezüglich geäußert. Die Aufstellung ist absurd und nicht abwägungsrelevant.

1.103 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:28 Uhr

Inhalt:

1.) Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes wird die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Bau NVO von GRZ = 0,8 überschritten.
2.) Gründe, wonach ein Überschreiten nach § 17 Abs. 2 Bau NVO zulässig wäre, liegen nicht vor.
3.) Dieses resultiert schon allein aus der Tatsache, dass im Rahmen der amtlichen Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 keine Unterlagen aufgezeigt wurden, wonach der Baukörper nachzuvollziehen ist.
4.) Städtebauliche Gründe, können somit nicht Gegenstand sein, weil sie nicht nachvollziehbar sind.
5.) Auch sind keine Angaben zu Fronten, Materialien oder gar eine 3 D – Zeichnung Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Die vorgese-

hene großflächige Einzelhandelsnutzung ist somit hinsichtlich der Bauweise, Kubatur und Baumasse nicht aufgrund der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt zu beurteilen.
6.) Andererseits kann das Quartier auch durch ein anderes Maß der baulichen Nutzung entwickelt werden.
7.) Im Übrigen besteht kein Zwang zur Entwicklung des Quartiers, schon gar nicht mit einem Einkaufszentrum.
8.) Ob eine Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung städtebaulich erforderlich ist, beurteilt sich nach dem mit der jeweiligen Planung verfolgten städtebaulichen Konzept und danach, ob eine vom städtebaulichen Standard abweichende städte-bauliche Aufgabe zu lösen ist (städtebauliche Ausnahmesituation). In der Stadt Rheine und insbesondere im Hauptgeschäftszentrum sind ausreichende Verkaufsflächen vorhanden. Eine städtebauliche Ausnahmesituation ist also nicht gegeben.
9.) Weiterhin ist festzustellen, dass die Festsetzung einer bisher als öffentliches Straßenland gewidmeten Fläche als für die Bebauung vorgesehene Fläche im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO statt als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) unzulässig ist, weil die Fläche weiterhin Verkehrszwecken dienen soll.
10.) Weiterhin indiziert die Unterschreitung der vor den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenden Abstandsflächen eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, die der Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 1 BauNVO) entgegensteht.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Bezüglich der Überschreitung der Obergrenze der GRZ wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 6.2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird eine eingehende Begründung für diese Überschreitung geliefert.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass die geforderten Unterlagen – 3D-Darstellung, Angaben zu Fronten etc. – nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sind. Im Übrigen handelt es sich um eine inhaltliche Wiederholung, vgl. deshalb insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10)

Zu 6) – 7) Es wird festgestellt, dass in der Begründung unter Punkt 1 Anlass und Ziele der Planung eingehend auf die in der Vergangenheit vergeblich gestarteten Versuche zur Aktivierung des Quartiers Im Coesfeld hingewiesen wird. Auch das Ziel, das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz zu entwickeln wird dargestellt. Die Quartiersentwicklung Im Coesfeld ist eine Aufgabe, die bereits seit mehreren Jahren auf der Agenda der Stadtentwicklung steht, da ansonsten die Gefahr besteht, dass in dieser innerstädtischen Lage sich ein städtebaulicher Missstand verfestigt und auf die gesamte Innenstadt abfärbt. Wie in der angesprochenen Begründung dargestellt, soll das Einkaufscenter zum einen der Quartiersentwicklung dienen, zum anderen aber auch gleichzeitig die gesamte Rheiner Innenstadt attraktivieren.

Zu 8) Vgl. Abwägung zu 1) – 4)

Zu 9) Es wird festgestellt, dass es nicht ersichtlich ist, welche Fläche angesprochen ist. In der Plandarstellung findet sich keine Fläche, die bebaut werden soll, jedoch auch weiterhin Verkehrszwecken dienen soll.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass sich der angesprochene Sachverhalt auf die Situation Eckgrundstück Emsstraße/Im Coesfeld und Eingangsbauwerk zur Ems-Galerie von der Emsstraße bezieht. Auf diese besondere Situation wird eingehend in der Begründung unter Punkt 6.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ eingegangen. Hierauf wird verwiesen.

1.104 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 15:22 Uhr

Inhalt:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hier mal ein paar Zahlen zur projektierten Ems-Galerie im Vergleich zur Stadt Emsdetten nur bezogen auf das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport:
Rheine hat im Hauptgeschäftszentrum 27.775 qm 2 Verkaufsfläche

Emsdetten hat im Hauptgeschäftszentrum 9.385 qm 2 Verkaufsfläche

Rheine realisiert mit der Ems-Galerie zusätzlich 8.710 qm 2 Verkaufsfläche

Die Ems-Galerie schafft somit nur für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport

- mehr als 30 % der bislang vorhandenen Verkaufsfläche in Rheine zusätzlich !

- mehr als 90 % der bislang vorhandenen Verkaufsfläche in Emsdetten zusätzlich !

Die Ems-Galerie in Rheine benötigt aus betriebswirtschaftlicher Sicht einen Umsatz von über 68 Mio. Euro. Der Umsatz soll aus drei Zonen generiert werden.

Die Zone II, zu der auch Emsdetten gehört, umfasst rund 85.000 Einwohner, davon kommen über 35.000 Einwohner aus Emsdetten. Das entspricht einen Anteil von über 40 % der Einwohner der Zone II.

Das Kaufkraftpotential in Zone II für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport wird mit 57 Mio. Euro angegeben und ist damit höher als das Kaufkraftpotential der Zone I mit rund 49 Mio. Euro zu der nur die Stadt Rheine gezählt wird.

Schon heute beträgt der Umsatz beträgt im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in Rheine über 68 Mio. Euro. Damit übersteigt schon heute der Umsatz der Stadt Rheine im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport um rund 20 Mio. Euro die in Rheine vorhandene Kaufkraft. Folglich hat die Stadt Rheine für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport keine eigene Kaufkraft und muss diese Kaufkraft aus dem Umland absorbieren.

Von den rund 57 Mio. Euro Kaufkraft im Segment Bekleidung, Schuhe, Schuhe entfallen über 20 Mio. Euro auf die Stadt Emsdetten und entsprechen dem Bevölkerungsanteil.

Bei einer Flächenproduktivität von 3.100 Euro / qm 2 im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport mit 8.710 qm 2 Verkaufsfläche ergibt sich ein Umsatz von rund 27 Mio. Euro.

Vor dem Hintergrund, dass Rheine keine eigene Kaufkraft für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport hat und in Zone die Städte / Gemeinden Wettringen, Emsbüren, Schüttorf, Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde angeführt sind, dürfte Emsdetten einen nicht unerheblichen Anteil an Kaufkraft für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in der zukünftigen Ems-Galerie beitragen.

Nimmt man an, dass es sich hier nur um rechnerisch anteilige Größen handelt, so ergeben sich folgende Werte:

Einwohner im Einzugsgebiet der Ems-Galerie: rund 260.000 Menschen davon können die Einwohner der Stadt Rheine im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport keine Kaufkraft beitragen. Es verbleiben 183.500 Menschen.

Bei 35.000 Menschen aus Emsdetten beträgt der Anteil somit rund 19 % der Bevölkerung.

Folglich dürfte aus Emsdetten mindestens 35 % von 27 Mio. Euro Umsatz allein für das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in die neue Ems-Galerie abfließen.

Das entspricht sich einen Anteil von mindestens 9,5 Mio. Euro.

Bezogen auf den vorhandenen Umsatz im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in Emsdetten von rund 20 Mio. Euro dürfte durch die projektierte Ems-Galerie die Hälfte des vorhandenen Umsatzes bezogen auf das Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in die Ems-Galerie nach Rheine abschließen. Insofern könnte die Ems-Galerie in Rheine eine Schließung von mindestens Verkaufsflächen im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport von über 4.500 qm 2 zur Folge haben. Tendenz steigend !!!

Die Zulässig ist somit nicht gegeben. Die avisierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h verstößt gegen das 10 % Gebot und ist rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Die aus dem GMA-Gutachten zitierten Werte zu den bestehenden Verkaufsflächen im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport für die Geschäftszentren der Städte Rheine und Emsdetten sowie die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze für die „EMS-GALERIE“ Rheine in diesem Bereich entsprechen den im Gutachten genannten Werten. Die errechneten Prozentwerte sind korrekt, jedoch insbesondere im Vergleich Rheine zu Emsdetten nicht aussagekräftig, da die Einwohnerzahlen außer Acht gelassen werden.
Die Behauptung, die „EMS-GALERIE“ Rheine benötige „aus betriebswirtschaftlicher Sicht einen Umsatz von über 68 Mio. €“ ist nicht korrekt, da dieser Wert aus

der Addition der segmentspezifischen Obergrenzen resultiert, die - wie bereits in der Abwägung zu II Punkt 1.2 zu 1) – 4) erwähnt - nicht additiv zu betrachten sind (Mehr-/ Minderbelastungen).
Die Feststellung, dass über 40% der Einwohner der Zone II in Emsdetten wohnen, ist im Großen und Ganzen korrekt.
Die Feststellung, dass die Kaufkraft der Zone II höher ist als die der Zone I, entspricht der Darstellung des GMA-Gutachtens und ist angesichts der höheren Einwohnerzahl in Zone II (Zone I: ca. 76.450 EW; Zone II: ca. 84.900 EW) nachvollziehbar.
Der Einwänder führt an, dass der Umsatz in Rheine im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport bei 68 Mio. € liege. Dies entspricht nicht der zitierten Quelle, denn der Umsatz für die Stadt Rheine liegt laut GMA-Gutachten bei 77,6 Mio. €, der Umsatz des Hauptgeschäftszentrums für diese Sortimente wird hingegen mit 68,0 Mio. € angegeben. Diesem Wert stellt der Einwänder die Kaufkraft der Stadt Rheine für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Höhe von rd. 49 Mio. € (GMA 2012: 49,4 Mio. €) gegenüber und kommt zu dem Schluss, dass die Stadt Rheine schon heute nicht genügend Kaufkraft aufweise und die fehlende Kaufkraft in Höhe von rd. 20 Mio. € aus dem Umland absorbiert werden müsse. Angesichts der Versorgungsfunktion, die ein Mittelzentrum wie Rheine in einem ländlich geprägten Raum für die seitens der Raumordnung in der Zentrenhierarchie niedrigerer eingestuften Umlandgemeinden hinsichtlich der Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs übernimmt, ist eine hohe Einzelhandelszentralität in der Tat alles andere als ungewöhnlich und sogar erwünscht. Die Rückschlüsse, die der Einwänder unter Missachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion aus seinen Berechnungen zieht, führen zu fehlerhaften Annahmen und nicht belastbaren Ergebnissen. Denn er legt zu Grunde, dass aus Rheine selbst keine Kaufkraft mehr zur Verfügung stehe und deshalb ein Großteil der auf den 8.710 m² (Verkaufsflächenobergrenze) im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in der „EMS-GALERIE“ Rheine erzielten Umsätze aus Emsdetten absorbiert werden müsse. Da Rheine für ihn als Kaufkraftquelle ausfällt, subtrahiert er die Einwohner der Stadt Rheine vom Einzugsgebiet und legt die Zonen II und III (259.950 – 76.450 = 183.500) als verbliebenes Einzugsgebiet fest. Der Anteil der Einwohner der Stadt Emsdetten (rd. 35.000 Einwohner) macht rd. 19 % des verbliebenen Einzugsgebietes aus. An dieser Stelle ist die Argumentation nicht nachvollziehbar, denn anstelle der soeben errechneten 19 % rechnet der Einwänder mit 35 % weiter. Ausgehend von 35 % der Einwohner im verbliebenen Einzugsgebiet setzt er für die Stadt Emsdetten 35 % der Umsätze der „EMS-GALERIE“ Rheine als Umverteilungsvolumen im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport an, dies entspricht rd. 9,5 Mio. €. Als nächstes subtrahiert der Einwänder diese von den 20 Mio. €, die er, ebenfalls nicht nachvollziehbar, als Umsatz für die Stadt Emsdetten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport errechnet hat, und gelangt zu der Schlussfolgerung, dass mit Eröffnung der „EMS-GALERIE“ Rheine rund die Hälfte (20 Mio. € - 9,5 Mio. € = 10,5 Mio. €) des vorhandenen Umsatzes bezogen auf das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport direkt in die „EMS-GALERIE“ Rheine abfließen wird. Als Konsequenz prognostiziert der Einwänder allein für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Folge der Halbierung der Umsätze den Leerstand der Hälfte der Verkaufsflächen in Emsdetten (rd. 4.500 m²).

Diese Berechnung ist jedoch völlig ungeeignet, Rückschlüsse auf die Umsatzherkunft, die Umsatzumverteilung oder die Kaufkraft zu ziehen. Die Ausgangswerte sind fehlerbehaftet, eine gewichtete Berechnung der Umverteilung findet nicht

statt. Die Vorgehensweise entspricht nicht den fachlichen Standards. Die Ergebnisse können daher nicht in der Abwägung berücksichtigt werden.
Somit ist die Folgerung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h verstoße gegen das „10 %-Gebot“ und sei deshalb rechtswidrig, nicht haltbar. Die bundesdeutsche Rechtsprechung kennt zudem kein festes „10 %-Gebot“. Die 10 % Marke ist allenfalls ein Orientierungswert. Die städtebauliche Beurteilung der jeweiligen Umsatzumverteilungsquoten hängt stets vom jeweiligen standortspezifischen Einzelfall ab.

1.105 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 15:32 Uhr
Inhalt:

Im Einzugsgebiet des Vorhabens ist ein projektrelevantes Kaufkraftvolumen von etwa 1,15 Mrd. €1 vorhanden, davon entfallen auf die:
Zone I: rd. 333,7 Mio. €
Zone II: rd. 385,0 Mio. €
Zone III: rd. 434,9 Mio. €

Tabelle 11: Struktur- und Leistungsdaten des Einzelhandels im Rheinenser Hauptgeschäftszentrum.

Sortimente Verkaufs- fläche in m² Brutto- Umsatz in Mio. € Flächenproduktivität (€ / m²)
Nahrungs- und Genussmittel 7.010 31,9 4.544
Gesundheit, Körperpflege 3.190 23,7 7.420
Blumen, zool. Bedarf 1.050 1,4 1.333
Bücher, Schreib-, Spielwaren 2.915 12,2 4.189
Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung 27.775 68,2 2.454
Elektrowaren 5.005 32,7 6.523
Hausrat, Einrichtung, Möbel 23.825 32,0 1.343
Optik / Uhren, Schmuck 625 2,1 3.408
Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf 1.240 9,1 7.355
Sonstige Sortimente 620 2,0 3.290
Einzelhandel insgesamt 73.255 215,2 2.938

Tabelle 13: Verkaufsfläche, Sortimente und Sollumsatzleistung der "EMS-GALERIE" Rheine
Warengruppe Flächenanteil in % (Maximalwert) VK in m² (Maximalwert) Flächenproduktivität in € / m² (Maximalwert) Brutto-Umsatz in Mio. € (Maximalwert)
Nahrungs- und Genussmittel 16 2.240 4.000 9,0
Gesundheit und Körperpflege 14 1.960 5.600 11,0
Blumen, zoologischer Bedarf 1 140 2.900 0,4
Bücher, Schreib-, Spielwaren 9 1.260 3.400 4,3
Bekleidung, Schuhe, Sport 62 8.710 3.100 27,0
Elektrowaren, Medien, Foto 17 2.380 5.200 12,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel 7 840 2.500 2,1

Optik, Uhren, Schmuck 2 280 7.500 2,1

Ableitungen für die Ems-Galerie:
Der Umsatz von 68,3 Mio. Euro soll aus acht Segmenten auf 14.000 qm 2 Verkaufsfläche in der projektierten Ems-Galerie erwirtschaftet werden.
Die maximal höchste Verkaufsfläche liegt im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport mit 8.710 qm 2 Verkaufsfläche und wird damit rund 62 % der gesamten Verkaufsfläche umfassen.
Bei einer maximalen Flächenproduktivität von 3.100 Euro / m2 wird der Brutto Umsatz einen Maximalwert von 27,0 Mio. Euro im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport betragen.
Damit ist der erwartete Umsatz in der Ems-Galerie so hoch wie der Umsatz im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport im Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rheine bei 68,2 Mio. Euro.
Somit ist die Flächenproduktivität im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport gegenwärtig bei 2.454 Euro / qm 2 im Hauptgeschäftszentrum. Für die Ems-Galerie wird ein Betrag von 3.100 Euro / qm 2 veranschlagt. Die Differenz von 650,00 Euro pro qm 2 ist nicht nachvollziehbar und begründet.
Der Brutto-Umsatz Im Hauptgeschäftszentrum von Rheine beträgt 215,2 Mio. Euro.
Ohne die sonstigen Sortimenten in Höhe von 2,0 Mio. Euro und das Sortiment Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf in Höhe von 9,1 Mio. Euro, welche bei der Ems-Galerie nicht bekannt sind, ergibt sich ein Brutto-Umsatz von 215,2 Mio. Euro – 2,0 Mio. Euro – 9,1 Mio. Euro von 204,2 Mio. Euro im Hauptgeschäftszentrum von Rheine.
In der projektierten Ems-Galerie sollen auf 14.000 qm2 Verkaufsfläche 68,3 Mio. Euro Umsatz erwirtschaftet werden. Dieses entspricht mehr als 33 % der bisherigen Umsätze !!!

Eigene Berechungen zum Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro anhand der Segmente in der Ems-Galerie und der erwarteten Umsätze

Segment Brutto Umsatz
Im HGZ Rheine Brutto Umsatz
in Ems-Galerie Kaufkraft
in Rheine
Nahrungs- und Genussmittel 31,9 9,0 Rest: 22,9 130,1
Gesundheit, Körperpflege 23,7 11,0 Rest: 12,7 46,4
Blumen, zool. Bedarf 1,4 0,4 Rest: 1,0 8,4
Bücher, Schreib- / Spielwaren 12,2 4,3 Rest: 7,9 18,8
Bekleidung, Schuhe, Sport 68,2 27,0 Rest: 41,2 49,4
Elektrowaren, Medien, Foto 32,7 12,4 Rest: 20,3 35,6
Hausrat, Einrichtung, Möbel 32,0 2,1 Rest: 29,9 37,4
Optik / Uhren, Schmuck 2,1 2,1 Rest: 0,0 7,6
204,2 68,3 337,7

Die Tabelle zeigt folgende Umsatzverteilungen:

Eigene Berechungen zum Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro anhand der Segmente in der Ems-Galerie und der erwarteten Umsätze

Segment Brutto Umsatz
Im HGZ Rheine Brutto Umsatz
in Ems-Galerie % Anteil
Nahrungs- und Genussmittel 31,9 9,0 28,2 %
Gesundheit, Körperpflege 23,7 11,0 46,4 %
Blumen, zool. Bedarf 1,4 0,4 28,6 %
Bücher, Schreib- / Spielwaren 12,2 4,3 35,2 %
Bekleidung, Schuhe, Sport 68,2 27,0 39,5 %
Elektrowaren, Medien, Foto 32,7 12,4 37,9 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel 32,0 2,1 6,5 %
Optik / Uhren, Schmuck 9,1 2,1 23,0 %
211,1 68,3

Eigene Berechungen zum Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro anhand der Segmente in der Ems-Galerie und der erwarteten Umsätze

Segment betriebswirtschaftlich
erforderlicher
Brutto Umsatz
in Ems-Galerie % Anteil
des Brutto
Umsatz im HGZ
von Rheine
Nahrungs- und Genussmittel 9,0 28,2 %
Gesundheit, Körperpflege 11,0 46,4 %
Blumen, zool. Bedarf 0,4 28,6 %
Bücher, Schreib- / Spielwaren 4,3 35,2 %
Bekleidung, Schuhe, Sport 27,0 39,5 %
Elektrowaren, Medien, Foto 12,4 37,9 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel 2,1 6,5 %
Optik / Uhren, Schmuck 2,1 23,0 %

Eigene Berechungen zum Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro anhand der Segmente in der Ems-Galerie und der erwarteten Umsätze

Segment betriebswirtschaftlich
erforderlicher
Brutto Umsatz
in Ems-Galerie % Anteil
des Brutto
Umsatz im HGZ
von Rheine
Nahrungs- und Genussmittel 9,0 28,2 %
Gesundheit, Körperpflege 11,0 46,4 %
Blumen, zool. Bedarf 0,4 28,6 %
Bücher, Schreib- / Spielwaren 4,3 35,2 %
Bekleidung, Schuhe, Sport 27,0 39,5 %
Elektrowaren, Medien, Foto 12,4 37,9 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel 2,1 6,5 %
Optik / Uhren, Schmuck 2,1 23,0 %

Tabelle 9: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet in Mio. Euro

Segment Rheine
Nahrungs- und Genussmittel 130,1 9,0
Gesundheit, Körperpflege 46,4 11,0
Blumen, zool. Bedarf 8,4 0,4
Bücher, Schreib- / Spielwaren 18,8 4,3
Bekleidung, Schuhe, Sport 49,4 27,0
Elektrowaren, Medien, Foto 35,6 12,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel 37,4 2,1
Optik / Uhren, Schmuck 7,6 2,1
23,7 % der Kaufkraft vom Segment Gesundheit, Körperpflege
22,8 % der Kaufkraft vom Segment Bücher, Schreib- und Spielwaren
54,7 % der Kaufkraft vom Segment Bekleidung, Schuhe, Sport
34,8 % der Kaufkraft vom Segment Elektrowaren, Medien, Foto
27,6 % der Kaufkraft vom Segment Optik, Uhren, Schmuck

Tabelle 9: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet in Mio. Euro
Segment Kaufkraftpotential
in Rheine Umsätze im
HGR Rheine % Anteil am Umsatz im HGR Rheine

Nahrungs- und Genussmittel 130,1 31,9 24,5 %
Gesundheit, Körperpflege 46,4 23,7 51,0 %
Blumen, zool. Bedarf 8,4 1,4 16,7 %
Bücher, Schreib- / Spielwaren 18,8 12,2 64,9 %
Bekleidung, Schuhe, Sport 49,4 68,2 Über 100 % !!!
Elektrowaren, Medien, Foto 35,6 32,7 91,8 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel 37,4 32,0 85,6 %
Optik / Uhren, Schmuck 7,6 2,1 27,6 %
projektrelevanter Einzelhandel insgesamt 333,7

Stellt man das vorhandene Kaufkraftpotential der Stadt Rheine im Verhältnis zu den jeweiligen projektrelevanten Segmenten der projektierten Ems-Galerie so stellt sich folgendes Bild dar: Die projektierte Ems-Galerie benötigt aus betriebswirtschaftlichen Gründen einen Anteil von

23,7 % der Kaufkraft vom Segment Gesundheit, Körperpflege
22,8 % der Kaufkraft vom Segment Bücher, Schreib- und Spielwaren
54,7 % der Kaufkraft vom Segment Bekleidung, Schuhe, Sport
34,8 % der Kaufkraft vom Segment Elektrowaren, Medien, Foto
27,6 % der Kaufkraft vom Segment Optik, Uhren, Schmuck

der Stadt Rheine.

Folglich ergeben sich folgende Umverteilungseffekte durch die Ems-Galerie:

23,7 % im Segment Gesundheit, Körperpflege
22,8 % im Segment Bücher, Schreib- und Spielwaren
54,7 % im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport
34,8 % im Segment Elektrowaren, Medien, Foto

27,6 % im Segment Optik, Uhren, Schmuck

bezogen auf die Stadt Rheine.

Um die Wirkungen für das Hauptgeschäftszentrum darzustellen, bedarf es eine Betrachtung unter Berücksichtigung der Kaufkraft im Hauptgeschäftszentrum. Dabei ergibt sich folgendes Bild:

Tabelle 9: Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet in Mio. Euro
Segment Kaufkraftpotential
in Rheine Umsätze im
HGR Rheine % Anteil am Umsatz im HGR Rheine

Nahrungs- und Genussmittel 130,1 31,9 24,5 %
Gesundheit, Körperpflege 46,4 23,7 51,0 %
Blumen, zool. Bedarf 8,4 1,4 16,7 %
Bücher, Schreib- / Spielwaren 18,8 12,2 64,9 %
Bekleidung, Schuhe, Sport 49,4 68,2 Über 100 % !!!
Elektrowaren, Medien, Foto 35,6 32,7 91,8 %
Hausrat, Einrichtung, Möbel 37,4 32,0 85,6 %
Optik / Uhren, Schmuck 7,6 2,1 27,6 %
projektrelevanter Einzelhandel insgesamt 333,7

Schon heute liegt das Kaufkraftpotential im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport im Hauptgeschäftszentrum von Rheine mit 49,4 Mio. Euro weit unterhalb der Umsätze von 68,2 Mio. Euro. Folglich müssen die projektrelevanten Umsätze der projektierten Ems-Galerie in Höhe von 27,0 Mio. Euro entweder aus dem Umland und / oder durch Umverteilungen innerhalb des Hauptgeschäftszentrums generiert werden.

Für das Segment Elektrowaren, Medien, Foto werden projektrelevante Umsätze in Höhe von 12,4 Mio. Euro avisiert. Im Hauptgeschäftszentrum von Rheine beträgt das Kaufkraftpotential 35,6 Mio. Euro, wobei schon 91,8 % oder 32,7 Mio. Euro durch Umsätze im Hauptgeschäftszentrum abgeschöpft sind. Folglich verbleibt ein Rest von 2,9 Mio. Euro freies Kaufkraftpotential im Hauptgeschäftsbereich. 9,5 Mio. Euro müssen somit aus dem Umland und / oder durch Umverteilungen generiert werden.

Für beide Segmente zeigen die Zahlen also massive Verwerfungen durch die projektierte Ems-Galerie auf. Allein diese beiden Segmente ergeben Umverteilungen in Höhe von 27,0 Mio. Euro zuzüglich 9,5 Mio. Euro = 36,5 Mio. Euro.

Bei einem projektierten Umsatz von 68,3 Mio. Euro wird die projektierte Ems-Galerie also zu über 53 % zu Verwerfungen bzw. Umsatzverteilungen innerhalb des Hauptgeschäftszentrums und / oder des Umlandes führen, weil bereits das Kaufkraftpotential für die Segmente Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren, Medien, Foto im Hauptgeschäftszentrum ausgeschöpft ist.

Unterstellt man eine 50% Umverteilung zu Lasten des Hauptgeschäftszentrums einerseits und andererseits zu Lasten des Umlandes so ergeben sich Umvertei-

lungseffekte für das Umland in Höhe von über 18 Mio. Euro und für das Hauptgeschäftszentrum von Rheine.

Bezogen auf die Segmente betragen die projektrelevanten Umverteilungseffekte im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport 13,5 Mio. Euro und im Segment Elektrowaren, Foto, Medien über 4,5 Mio. Euro.

Im Hauptgeschäftszentrum von Rheine beträgt die Flächenproduktivität im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport 2.454,00 Euro. Unterstellt man 50 % zu Lasten des Hauptgeschäftszentrums ergibt sich eine Flächenreduktion von rund 5.500 qm 2 im Hauptgeschäftszentrum von Rheine allein im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport.

Bezogen auf das Segment Elektrowaren, Medien, Foto würde die Flächenreduktion bei gleichen Annahmen 690 qm 2 betragen.

Vor dem Hintergrund einer Flächenproduktivität von 2.454,00 Euro im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport im Hauptgeschäftszentrum von Rheine und betriebswirtschaftlich erforderlichen 27,0 Mio. Euro Umsatz im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport in der projektierten Ems-Galerie sind somit 11.000 qm 2 Verkaufsfläche im Segment Bekleidung. Schuhe, Sport verteilungsrelevant.

Bezogen auf das Segment Elektrowaren, Medien, Foto sind folglich 1.380 qm 2 Verkaufsfläche umverteilungsrelevant.

In der Summe sind somit, nur Betrachtung der Segmente Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren, Medien, Foto 12.380 qm 2 Verkaufsfläche im Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rheine aufgrund der projektierten Ems-Galerie verteilungsrelevant. Das entspricht bis auf 1.620 qm 2 Verkaufsfläche der Verkaufsfläche der projektierten Ems-Galerie. Insofern zeigen diese Zahlen deutlich auf, dass in der Stadt Rheine, insbesondere auch vor dem Hintergrund des avisierten und aus betriebswirtschaftlichen Gründen unabdingbaren Branchenmixes, die Kaufkraft für die projektierte Ems-Galerie in Rheine nicht vorhanden ist. Sollte sich also das Einkaufszentrum vor diesem Hintergrund am Markt positionieren und durchsetzen, werden die Verwerfungen für die Innenstadt massiv und unübersehbar sein. Hierzu eine Zahl: Die gegenwärtige Verkaufsfläche im Bereich des Segments Bekleidung, Schuhe, Sport beträgt im Hauptgeschäftszentrum 27.775 qm 2 Verkaufsfläche. Zur Disposition stehen aufgrund der projektierten Ems-Galerie insgesamt 11.000 qm 2 Verkaufsfläche. Im Segment Elektrowaren, Foto, Medien werden rund 5.000 qm 2 Verkaufsfläche vorgehalten. Zur Disposition stehen 1.620 qm 2 Verkaufsfläche.

Diese Berechnungen verdeutlichen die schädlichen und nicht zulässigen Wirkungen, die durch die projektierte Ems-Galerie ausgehen werden. Insofern verstößt die Planung gegen geltendes Recht. Die Zulässigkeit ist nicht gegeben.
Die avisierte Änderung ist rechtswidrig.

Abwägungsempfehlung:

Zunächst zitiert der Einwänder die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für die Zonen I bis III des Einzugsgebietes. Diese sind korrekt wiedergegeben.

Als nächstes zitiert er die Tabellen 11 (Verkaufsflächen, Umsatz und Flächenproduktivität des Hauptgeschäftszentrums Rheine) und 13 (Obergrenzen für Verkaufsflächen, maximaler Umsatz und maximale Flächenproduktivität der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine) aus dem GMA-Gutachten. Hier wendet er ein, dass unterschiedliche Flächenproduktivitäten für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in der Rheinenser Innenstadt (2.454 €/m²) und der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine (3.100 €/m²) angesetzt werden. Hierbei verkennt der Einwänder, dass es sich im ersten Fall um eine Stichtagsbetrachtung, im Zweiten um eine Worst-Case-Prognose handelt, die anstelle real beobachteter Flächenproduktivitäten mit Durchschnittswerten gemäß wissenschaftlicher Standard arbeitet, die für Shopping-Center unter Berücksichtigung lokaler Begebenheiten (etwa projektrelevante Kaufkraft und sortimentsspezifischer Zentralitäten) nach der Anlaufphase realistisch sind. Der Einwand ist somit nicht abwägungsrelevant.

Daraufhin führt der Einwänder eigene Tabellen an, in denen er zunächst die prognostizierten Maximalumsätze für die einzelnen Sortimentsgruppen der projektierten „EMS-GALERIE“ von den entsprechenden Umsätzen des Hauptgeschäftszentrums Rheine subtrahiert und einen „Rest“ berechnet, der seiner Meinung nach dem Einzelhandel in der Innenstadt als Umsatz verbliebe, sobald die „EMS-GALERIE“ Rheine verwirklicht sein werde. Den Anteil, den die Maximalwerte der „EMS-GALERIE“ Rheine am Umsatz des Hauptgeschäftszentrums einnehmen, drückt er zudem prozentual aus. So kommt er zu dem Schluss, dass der Umsatz der „EMS-GALERIE“ Rheine, den er mit 68,3 Mio. € beziffert, rd. 33 % des Umsatzes des Hauptgeschäftszentrums entspreche. Hierzu ist zunächst anzumerken, dass der Einwänder die Tatsache ignoriert, dass Flächen und Umsätze nicht additiv zu betrachten sind, da es sich um betriebswirtschaftliche Obergrenzen für Sortimentsgruppen handelt. Der Einwänder selbst hat zuvor darauf hingewiesen (vgl. Einwand 1.101; Punkt 4.). Diese (obendrein falsche) Grundlage dem Umsatz des Hauptgeschäftszentrums gegenüberzustellen ergibt aus Gutachtersicht nicht den geringsten Sinn, da er wie bereits mehrfach nachgewiesen nicht komplett auf das Hauptgeschäftszentrum umverteilt werden wird, demnach sind hiervon keine brauchbaren Erkenntnisse zu erwarten. Diese Berechnung ist nicht geeignet, Rückschlüsse auf die Verteilung der Umsätze im Hauptgeschäftszentrum zu ziehen, entspricht nicht den wissenschaftlichen Standards und ist daher nicht abwägungsrelevant.

Um zu belegen, dass in Rheine nicht genügend Kaufkraft für den Betrieb eines Shopping-Centers besteht, bemüht der Einwänder eine stark simplifizierte Tabelle zur Berechnung des Kaufkraftpotenzials. In diese stellt er die Kaufkraft für die Zone I, die der Stadt Rheine entspricht, und die maximalen Umsätze für die „EMS-GALERIE“ Rheine ein, die er jeweils dem GMA-Gutachten entnommen hat. Er kommt zu dem Schluss, dass die „EMS-GALERIE“ Rheine in den einzelnen Warengruppen 23,7 % - 54,7 % der Kaufkraft der Stadt Rheine binden werde (den Wert für Nahrungs- und Genussmittel nennt er übrigens nicht, da dieser nach seiner Rechnung nur bei 6,9% liegen würde). Die gleiche Gegenüberstellung präsentiert er für den Umsatz des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Rheine, die ebenfalls der Kaufkraft für die Zone I gegenübergestellt wird. Als er den Umsatz der Zone I im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (68,2 Mio. €) dem Kaufkraftpotenzial der des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Rheine (49,4 Mio. €) gegenüberstellt, kommt er zu einem Wert über 100% (was hinsichtlich der mit einer

Zentralitätskennziffer von 157 noch immer hohen Einzelhandelszentralität in diesem Bereich zu erwarten war) und zu der Schlussfolgerung, dass die Kaufkraft im Hauptgeschäftszentrum schon heute nicht ausreicht und daher der zusätzliche Umsatz für die „EMS-GALERIE“ Rheine aus dem Umland gewonnen oder innerhalb des Hauptgeschäftszentrums umverteilt werden müsse. Davon ausgehend nimmt er den prozentualen Anteil der maximalen Umsätze für die „EMS-GALERIE“ Rheine an der Kaufkraft für die Zone I (23,7 % - 54,7 %) und stellt dieses als Umverteilungseffekte vor. Folglich möchte der Einwendende die wie bereits ausgeführt unsachgemäß ermittelte Summe der nach Sortimentsgruppen aufgeteilten maximalen Umsätze der „EMS-GALERIE“ Rheine zu 100% auf die Kaufkraft der Stadt Rheine umverteilen. Hierbei kommt er zu dem Schluss, die „EMS-GALERIE“ Rheine benötige aus betriebswirtschaftlichen Gründen je nach Sortimentsgruppen 23,7 % - 54,7 % der Rheinenser Kaufkraft. Er kommt ferner zu der Aussage, dass die Kaufkraft des Hauptgeschäftszentrums bereits ausgeschöpft sei und prognostiziert für die von ihm angenommenen 68,3 Mio. € „Verwerfungen“ für das Hauptgeschäftszentrum in Höhe von 53 %. Durch die Gegenüberstellung der Kaufkraft in Rheine und dem Umsatz des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum ermittelt er den „Rest“, der Kaufkraft, der für die „EMS-GALERIE“ Rheine zur Verfügung steht und errechnet, dass der Rest nicht genügt und folglich 36,5 Mio. € aus dem Umland stammen oder umverteilt werden müssen. Diese Vorgehensweise lässt jedoch komplett die Betrachtung des Einzugsgebietes außen vor, indem sie es auf die Zone I beschränkt, obwohl der Einwänder bislang darauf bestanden hat, den Berechnungen das 2011 durch das Büro Junker + Kruse ermittelte Einzugsgebiet zugrunde zu legen. Er addiert die Umsätze der Obergrenzen, die nicht ausgeschöpft werden dürfen, obwohl er selbst darauf hingewiesen hat, dass dies nicht zulässig ist und ignoriert die regionalen Kaufkraftflüsse indem er annimmt, die Kaufkraft dürfe nur aus dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rheine stammen, wobei er jedoch mit der Kaufkraft der Gesamtstadt rechnet. Diese Berechnung widerspricht sich mehrfach selbst und ist nicht geeignet, Rückschlüsse auf die zu erwartende Umverteilung der Umsätze im Hauptgeschäftszentrum zu ziehen, entspricht nicht den üblichen wissenschaftlichen Standards und ist daher nicht abwägungsrelevant. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten GMA-Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist also sicher davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine betrifft, deutlich darunter liegen wird.

Im nächsten Schritt unterstellt der Einwänder eine 50%ige Umverteilung zu Lasten des Hauptgeschäftszentrums. Eine Begründung für diese Abgrenzung liefert er nicht. Aus den von ihm ermittelten 36,5 Mio. € Umverteilungen für die Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren, Medien, Foto (Maximalwerte für den Umsatz der „EMS-GALERIE“: 27,0 Mio. € + 9,5 Mio. € = 36,5 Mio. €) errechnet er 18 Mio. € als 50 %ige Umverteilung, die er nunmehr innerhalb des Hauptgeschäftszentrums umverteilen möchte, woraus er direkt die Fläche der Geschäfte ableitet, die schließen werden. Er halbiert die besagten Maximalwerte und dividiert diese durch die jeweilige Flächenproduktivität. Für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport legt er 2.454 €/m² zugrunde, die Flächenproduktivität des bestehenden Einzelhandels in diesem Bereich. Hieraus leitet er ab, dass bei Eröffnung der „EMS-GALERIE“ Rheine 5.500 m² Leerstand in diesem Bereich eintreten werden (27,0 Mio. € / 2 = 13,5 Mio. €; 13,5 Mio. € / 2.452 €/m² = 5505 m²). Die gleiche Rechnung wiederholt er für den Bereich Elektrowaren, Medien, Foto, wobei er auf 690 m² kommt. Anschließend verdoppelt er die Werte wieder und gibt diese als Flächenreduktion für die Gesamtstadt an (11.000 m² und 1.380 m²). Er nimmt somit an, dass jede neu geschaffene Fläche bei unveränderter Flächenproduktivität 1:1 die entsprechende Fläche an Leerstand hervorruft, insgesamt kommt er zu dem Schluss, das die errechneten Flächenverluste bis auf 1.620 m² genau der Fläche der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine entsprechen. Angesichts der Tatsache, dass der Einwänder in seiner Rechnung lediglich die Maximalumsätze der „EMS-GALERIE“ Rheine unter Zugrundelegung niedrigerer Flächenproduktivitäten in Flächen umgerechnet hat, ist dieses Ergebnis wenig überraschend. Diese Berechnung ist daher nicht geeignet, Rückschlüsse auf die zu erwartenden Auswirkungen der Umverteilungen im Hauptgeschäftszentrum zu ziehen, entspricht nicht den wissenschaftlichen Standards und ist daher nicht abwägungsrelevant.

In der Zusammenschau verdeutlichen die Berechnungen allesamt nicht, wie seitens des Einwänders behauptet, die „schädlichen und nicht zulässigen Wirkungen“ durch die projektierte „EMS-GALERIE“ Rheine. Keine der Berechnungen ist geeignet, die ihr zugedachten Erkenntnisse zu liefern. Der Einwand ist somit insgesamt nicht abwägungsrelevant

1.106 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:05 Uhr

Inhalt:

1.) Die Ausführung in der Begründung I Vorbemerkungen Ziffer 1 sind nicht abschließend und zeigen nur Teilbereiche der Planentwicklung seit 1976 auf.
2.)Wesentliche Entwicklungen seit dem Jahr 2007 bis zum Beschluss über die Offenlage am 12. Juli 2012 haben keinen Eingang gefunden, sind aber von Bedeutung.
So hat der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt" der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt" beschlossen, um die Quartiersentwicklung des Bereiches „Im Coesfeld" planungsrechtlich vorzubereiten.
Weiterhin hat der Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung eine Veränderungssperre für das Gebiet beschlossen. In der Vorlage wird ausgeführt, dass Anlass

des Erlasses einer Veränderungssperre die planungsrechtliche Vorbereitung der Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld/Münsterstraße zu einem Wohn- und Geschäftsquartier mit dem Schwerpunkt Einzelhandel ist.
Erst knapp drei Jahre später wurde eine Konzeption nebst Planungsstudie mit dem Investor Hermann Klaas vorgestellt.
Zuvor haben jedoch andere Investoren Planungen entwickelt und an einem Wettbewerb teilgenommen. Letztlich konnte sich eine Konzeption mit rund 9.000 qm 2 Einzelhandelsfläche durchsetzten, die damit wesentlich unter dem Ansatz von Herrn Klaas liegt.
In diesem Zusammenhang ist deutlich anzuführen, dass der Beigeordnete Jan Kuhlmann die Veränderungssperre zu einem viel zu späten Zeitpunkt auf dem Weg gebracht hat. Hermann Klaas hat die Kenntnis über die Planungen genutzt und ist auf Eigentümer im Plangebiet zugegangen. Erst als Hermann Klaas rechtlich ein sogenanntes Sperrgrundstück gesichert hat, wurde die Veränderungssperre auf dem Weg gebracht. Ein Fehler der letztlich dazu geführt hat, dass Multi mit seiner weit- reichenden Planung ausgestiegen ist und Hermann Klaas erklärte, er wolle selbst das Gebiet mit Einzelhandel entwickeln. Wäre also die Veränderungssperre zum richtigen Zeitpunkt durch den Beigeordneten Jan Kuhlmann auf dem Weg gebracht worden, wäre das Gebiet mit Multi schon entwickelt. Stattdessen begann die Zeit der Veränderungssperre und die Gespräche mit Herrn Klaas zu laufen. Ein Investor, der auf diese Art und Weise ins Geschäft kam, soll heute der Retter der Innenstadt sein. Der selbsternannte Retter der Innenstadt hat in der Folgezeit die Entwicklung um Karstadt und Hertie für seine geschäftlichen Interessen nutzbar gemacht. Waren zunächst 9.000 qm 2 Verkaufsfläche rechtlich zulässig, zeigte Hermann Klaas mit der Schließung von Hertie auf, dass er diese zusätzlichen Handelsflächen Im Coesfeld quasi zugeschlagen bekommen möchte. Ohne diesen Rahmen werde ich nicht entwickeln und er habe schließlich ein Sperrgrundstück. Auch sei Multi zwischenzeitlich nicht mehr im Geschäft. Diese Forderung hatte somit zur Folge, dass eine Revitalisierung von Hertie solange ausgeschlossen ist, bis Bau- und Planungsrecht für den Bereich Im Coesfeld vorhanden ist. Insofern hatte der Fehler von Herrn Jan Kuhlmann zum Erlass der Veränderungssperre weitreichende Folgen. Auch deshalb, weil sich der unerfahrene Beigeordnete hierauf einließ und Herrn Klaas die Tür öffnete. Festzustellen ist, dass bis heute keine Entwicklung der Hertie-Flächen erfolgt ist. Nicht weil es keine Interessenten in der Vergangenheit gegeben. Würden die Flächen zum gegenwärtig Zeitpunkt noch an den Markt gebracht werden, dürfte die Zulässigkeit des Projektes Ems-Galerie nicht mehr gegeben sein. Im weiteren Verlauf wurde durch Herrn Klaas immer wieder verdeutlicht, dass ein Lebensmittler im Bereich des Coesfeld für das Projekt von besonderer Bedeutung sei. Über 2.000 qm 2 soll er umfassen und damit den Bedürfnissen der Menschen in der Innenstadt gerecht werden. Zwischenzeitlich werden maximal 800 qm 2 Verkaufsfläche für Lebensmittel ins Auge gefasst, um den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport aufzustocken zu können. Man sollte in diesem Zusammenhang den potentiellen Mietzins von Lebensmittelflächen und Flächen für Bekleidung, Schuhe, Sport vergleichen. Aber dem ist nicht genug. Das ehemalige Hertie-Kaufhaus, welches immer ein großes Segment aus dem Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport geführt hat, soll nunmehr für einen Lebensmittler hervorragend geeignet sein. Zumindest ist dann sicher gestellt, dass kein anderer Wettbewerber aus dem Segment Bekleidung, Schuhe, Sport diese Handelsflächen beleben kann und möglicherweise bei Kostenvorteilen eine Konkurrenz für die Ems-

Galerie werden können. Zudem werden die versprochenen Lebensmittelflächen unmittelbar der Ems-Galerie geschaffen.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass die angesprochene Passage aus der Begründung sich mit dem Anlass und den Zielen der Planung auseinandersetzt. Es wird dargelegt, was seit dem Satzungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplanes umgesetzt worden ist. Aus den städtebaulich-funktional nicht behobenen Missständen wird hergeleitet, dass ein einheitlicher Ansatz zur Quartiersentwicklung im Coesfeld erforderlich ist. In diesem Begründungszusammenhang ist es nicht zwingend erforderlich, auf die bisherige Beschlusslage hinzuweisen.

Es wird festgestellt, dass sich die zeitliche Reihenfolge der Erarbeitung von Konzepten für das Quartier Im Coesfeld, der Erlass einer Veränderungssperre und der Beschluss zur Änderung nicht Gegenstand des Planverfahrens ist, die entsprechenden Inhalte sind somit nicht abwägungsrelevant.

Zur Klarstellung wird jedoch darauf verwiesen, dass zuerst der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich war, um eine Veränderungssperre erlassen zu können. Voraussetzung für den Beschluss zur Änderung eines Bebauungsplanes ist das Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht. Diese Planungsabsicht ist aus den angesprochenen Plänen, insbesondere von MultiDevelopment entwickelt worden. In diesem Abstimmungszeitraum hat der angesprochene Investor ein Sperrgrundstück erworben, was letztendlich dazu führte, dass ein Investorenwechsel vorgenommen worden ist. Es ist deshalb unredlich, in diesem Zusammenhang von einem Fehler oder fehlerhaften Verhalten zu sprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angesprochenen Wert von 9.000 m² Verkaufsfläche nicht um einen „rechtlich zulässigen“ Wert handelt, sondern um eine Größenordnung, die zum damaligen Zeitpunkt nach einer ersten, groben gutachterlichen Untersuchung für verträglich gehalten wurde. Für die Entwicklung zu den heutigen Obergrenzen gibt es vielfältige Ursachen, festzuhalten ist letztendlich, dass die Verkaufsflächenobergrenzen gemäß den vorliegenden Gutachten als verträglich einzustufen sind. Letztlich sind diese Obergrenzen auch Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und können in die Abwägung eingestellt werden.

Auf die vielfältigen Bemühungen der Stadt Rheine zur Entwicklung des Hertie-Standortes ist bereits hingewiesen worden, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7). Auch auf die Nicht-Berücksichtigung der Flächen der Hertie-Immobilie ist bereits in der Abwägung eingegangen worden, vgl. II Punkt1.31 zu 5) – 6)

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine Obergrenze von 2.240 m² enthält. Die angesprochene Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, und somit nicht abwägungsrelevant. Selbst bei einer Reduzierung auf 800 m² kann dieses Angebot den Branchenmix in der Ems-Galerie abrunden. Der vorgetragene Hinweis auf unterschiedliche Mietzinsen für verschiedene Sortimente wird zur Kenntnis genommen. Er steht in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und ist damit nicht abwägungsrelevant.

Der Hinweis auf die Hertie-Immobilie ist eine Wiederholung des Einwänders. Zu den vielfältigen Aktivitäten zur Aktivierung dieser Immobilie s.o.. Es wird festgestellt, dass dieser Standort – entsprechend der Aussage des Einwänders – auch für einen Lebensmittler interessant sein könnte. Diese Aussage ist jedoch nicht abwägungsrelevant, da sie nicht im direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie steht. Auf Grund der planungsrechtlichen Vorgaben ist am Standort Hertie nach wie vor auch ein Angebot aus dem Bereich Bekleidung, Schuhe oder Sport möglich, sofern ein Anbieter aus diesem Segment in das Hertie-Gebäude einziehen möchte.

1.107 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:07 Uhr

Inhalt:

Es gibt Bedenken, ob sich die vermeintliche Wundertüte Ems-Galerie für die Innenstadt nicht irgendwann als Investitionsruine entpuppt. Und die Bedenken sind ja nicht völlig unberechtigt, da es überall in Deutschland Beispiele zu sehen gibt, wie es eben nicht funktioniert. Dabei gilt, dass zu kleine Shopping-Center nur noch umverteilen, aber keine Kaufkraft mehr von außen in die Stadt holen können. Die Umverteilung der projektierten Ems-Galerie liegt bei über 60 % zu Lasten der Innenstadt, sagte Herr Ellrott. Fakt ist zudem, dass es für die verträgliche Größe einer Galerie keine einheitliche Messlatte gibt. Dabei gilt: Ein Shopping-Center muss groß genug sein. Nur so kann es attraktiven Geschäften ausreichend Platz bieten, die wiederum neue Besucherströme in die Stadt ziehen. Ein zu kleines Center kann diese zusätzliche Anziehungskraft nicht entfalten. Die Ems-Galerie erreicht nicht die kritische Masse von mindestens 16.000 qm 2 Verkaufsfläche. Weiterhin hat es eine Schmalseite zur Emsstraße, die der Gutachter als Standortnachteil definiert."

Abwägungsempfehlung:

Zu Inhalt:) Die Ausführungen des Einwänders werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung der GMA, dass ein Center eine hinreichende ‚kritische Masse' benötigt, um intern funktionieren zu können, sind richtig und nachweisbar. Falsch ist die Behauptung, dass die ‚kritische Masse' bei **rd. 16.000 m² VK** liegen muss, da es zahlreiche Beispiele gibt, bei denen die innerstädtischen Center mit weniger Verkaufsfläche auskommen und trotzdem erfolgreich agieren (z.B. Reschop Carré in Hattingen rd. 11.500 m², Stadt-Galerie Witten mit rd. 12.500 m², Wilhelm Galerie in Ludwigsburg mit rd. 15.000 m², Allee-Center Berlin mit rd. 12.300 m², Degg's in Deggendorf mit rd. 12.700 m²). Zwar rangiert die "EMS-GALERIE" Rheine mit rd. 14.000 m² VK (~ rd. 16.500 m² Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen, hat aber dennoch aus Sicht der GMA eine hinreichende ‚kritische Masse' um als eigenständige, attraktive Einkaufsadresse in der Region wahrgenommen zu werden. Die Behauptung, dass die "EMS-GALERIE" Rheine zu einer möglichen Investitionsruine wird, ist durch nichts gestützt und stellt daher eine Privatmutmaßung dar.

Dass das Center mit der Schmalseite an die 1a-Lage und Hauptgeschäftsstraße Emsstraße angrenzt , ist zwar etwas ungünstig, aber nicht - wie vom Einwänder formuliert - ein Standortnachteil. Das Gutachten bescheinigt dem Mikro-Standort insgesamt ausdrücklich eine „vollintegrierte Lagequalität“ (GMA-Gutachten, Seite 27).
Unzutreffend ist die Behauptung, dass die "EMS-GALERIE" Rheine 60 % ihres Umsatzes in der Rheinenser Innenstadt umverteilen wird. Hierzu wird auf die Ausführungen unter II Punkt 1.2 zu 1) – 4) verwiesen.

1.108 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:10 Uhr

Inhalt:

An den 19. Oktober 2011 vergangenen Jahres erinnert sich Helmut Koprian nur ungern. An jenem Abend schlug dem Shoppingcenterbetreiber in der Stadthalle Idstein der geballte Unmut von mehr als 500 anwesenden Bürgern entgegen. Als Vertreter der Projektentwicklergemeinschaft Partner Lebendige Stadt (PLS) war der Hamburger angereist, um gemeinsam mit dem Bürgermeister der Öffentlichkeit das Vorhaben „Altstadtgalerie“ vorzustellen.
Rund 45 Millionen Euro will PLS im Herzen des hessischen Städtchens investieren. Gebaut werden soll ein Einkaufszentrum mit 13 000 Quadratmetern Verkaufsfläche und 2000 Quadratmetern für Dienstleistungen und Gastronomie. Der Investor versuchte, die Zuhörer mit der Aussicht auf 400 neue Arbeitsplätze für sein Vorhaben zu begeistern. Er beschwor die sich bietende Chance für die Stadt - und stieß unter den Anwesenden im Saal auf viel Skepsis bis hin zu offener Ablehnung.
Im Laufe des Abends sahen sich der Investor und der Bürgermeister in der Stadthalle unter anderem mit der Forderung konfrontiert, die Bürger sollten in die Planung einbezogen werden und mitreden dürfen.
Vorhaben dieser Art bringen im ganzen Land Zündstoff für Auseinandersetzungen. In jüngster Zeit geht kaum noch ein Projekt dieser Art über die Bühne, ohne dass es in der Öffentlichkeit heiß diskutiert wird. Fronten innerhalb der Städte tun sich auf, wenn großflächige Einkaufszentren in eigentlich kleinteiligen Stadtstrukturen etabliert werden sollen. Da nach Angaben der EHI Retail Institute GmbH, die den Markt beobachtet, mehr als 80 Prozent der neuen Zentren mittlerweile in innerstädtischen Vierteln entstehen, gibt es also reichlich Konfliktpotential.
Zwar war der Bau eines Einkaufszentrums auch früher schon ein Politikum. Ein noch relativ junges Phänomen ist es aber, dass die Auseinandersetzung über Wohl und Wehe einer solchen Ansiedlung nicht mehr nur mit den Parteien im Rathaus und dem lokalen Einzelhandel ausgefochten wird. Im ganzen Land schalten sich Bürger direkt in die Diskussion ein - ganz gleich, ob sie dafür oder dagegen sind. Der Austausch über die sozialen Netzwerke befördert dies.
In etwa 80 Prozent der Städte werde heute eine lebhafte Debatte geführt, schätzt der Dortmunder Stadtplaner Rolf Junker, einer der Mitautoren der vom Land Nordrhein-Westfalen herausgegebenen Anleitung für Kommunen „Zum Umgang mit großen Einkaufscentern“. Besonders der scheinbar omnipräsente Marktführer ECE, der im In- und Ausland 137 Center führt, kann ein Lied davon singen.

Die Interessenlage ist oft vielschichtig und dadurch meist undurchsichtig. Eines aber lässt sich regelmäßig feststellen: Viele Bürger wollen bei diesen Großprojekten nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Nur fällt ihnen das oft erst auf, wenn das Stadtparlament schon einen Entschluss gefasst hat. „Wir wollen keinen solchen Klotz", heißt es dann.

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es fehlt der konkrete Bezug auf die Ems-Galerie, sodass das Vorbringen nicht abwägungsrelevant ist. Es wird jedoch festgestellt, dass insbesondere die dargestellte Situation aus Idstein in keinster Weise auf Rheine übertragbar ist. Bei der Vorstellung der Entwürfe zur Ems-Galerie im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadthalle Rheine wurde das Projekt allgemein begrüßt und stieß auf große Zustimmung.

1.109 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:12 Uhr

Inhalt:

Um die Auswirkungen der Ems-Galerie aufzuzeigen soll zum einen die städtebauliche Verträglichkeitsstudie aus Juni 2011 und zum anderen das neue Einzelhandelsgutachten des Büro GMA beitragen. Beide Beauftragungen leiden jedoch an der gleichen Schwäche des Auftraggebers. Denn beide Gutachten haben nicht einen umfassenden Auftrag an eine wirkliche Verträglichkeitsstudie gehabt. So gehören zu den wesentlichsten Grundlagen einer Verträglichkeitsstudie die folgenden Mindestanforderungen, um das Projekt umfassend beurteilen zu können. Ein unzureichender Ansatz stellt eine gewählte Zeitpunktanalyse dar. Bei keiner Generalisierung von Einzelfällen, die Repräsentativität sichergestellt ist, Kausalanalysen durchgeführt worden sind, bedingte Aussagen in den Gutachten vorliegen, das Gutachten eine Zeitreihenanalyse und eine Nullvariante als Vergleichsgrundlage enthält, so liegen die wesentlichsten Grundanforderungen vor. Diese Bestandteile erfüllen aber weder das Gutachtens von Junker / Kruse Juni 2011 noch die Einzelhandelsuntersuchung von GMA Juni 2012. Ein angemessener Ansatz wäre eine Prozessanalyse. Da diese Voraussetzungen nicht gegeben sind, wird auf die Ergebnisse einer Grundlagenstudie zu innerstädtischen Shopping Center verwiesen.
Demnach ist ein positiver Zusammenhang zwischen innerstädtischen Shopping-Centern und Umsatz bzw. Zentralitätsentwicklung nicht nachgewiesen worden. Die vorliegenden Gutachten zur Ems-Galerie haben entweder keine tragfähigen Aussagen gemacht oder zeigen keine positive Entwicklung auf. Weiterhin sind die Auswirkungen eines innerstädtischen Shopping Center abhängig von der sozioökonomischen Entwicklung der Stadt sowie vom bereits erreichten Zentralitätsniveau der Stadt. Diese Betrachtungsweise ist in den vorliegenden Gutachten zur Ems-Galerie nicht nachvollziehbar. Die Grundlagenstudie weist zudem nach, dass auf innerstädtischer Ebene negative Auswirkungen feststellbar sind. Vorliegende Gutachten zur Ems-Galerie bestätigen dieses Ergebnis der Grundlagenstudie und zeigen die negativen Auswirkungen teilweise für die Stadt Rheine und das Umland auf. Zu weiteren Einordnung bedarf es daher weitergehende umfassende

Analysen zum Branchenmix, zur Passantenfrequenz, zum Umsatz, zum Mietpreisniveau und zur Entwicklung der Immobilienwerte auf der Basis einer Nullvariante und der projektierten Ems-Galerie. Dazu ist es auch erforderlich den Branchenmix festzuschreiben und die Struktur der Ansiedlungen zu deklarieren. Denn dem Grunde nach sind konkrete Aussagen zu Auswirkungen der Ems-Galerie auf die zukünftige Entwicklung der Innenstadt und einzelne Geschäftslagen möglich, aber lediglich teils global, tendenziös oder spekulativ vor dem Hintergrund der fehlenden Transparenz, Verschleierung und nicht umfassenden Beauftragung unterblieben. Dennoch zeigt beispielsweise das Gutachten des Büro GMA hier erschreckende teils verheerende Auswirkungen für einzelne Quartiere auf. Diese müssen vor einer weiteren Entscheidung vertieft werden. Dazu muss der Investor einerseits den Branchenmix definieren und andererseits seine konkreten Ansiedlungen benennen. Hier wird die Stadt Rheine bewusst im Unklaren gehalten. Dieses gilt auch für den projektierten Baukörper, den gewählten oder den Fronten.
Da auf gesamtstädtischer Ebene innerstädtische Shopping-Center nur in wenigen Ausnahmefällen eine dauerhafte Erhöhung des Einzelhandelsumsatzes bzw. der hieraus abgeleiteten Zentralität einer Stadt bewirken, muss der Nachweis durch den Investor erbracht werden. Insbesondere mit Blick auf die durch das Büro GMA angeführten Umverteilungseffekte.

Abwägungsempfehlung:

Zu Inhalt:) Die Ausführungen des Einwänders, die sich auf einen Kurzvortrag von Prof. Dr. Rainer Lademann vom 30. August 2010 in Celle (Auswirkungen innerstädtischer Shoppingcenter auf den Einzelhandel) beziehen, werden zur Kenntnis genommen. Zurückzuweisen ist die methodische Kritik, dass das Gutachten der GMA wesentliche Mindestanforderungen / Grundlagen einer Verträglichkeitsstudie nicht beinhaltet. Die von der GMA verwandte Methodik stellt ein absolut übliches Verfahren bei der Ermittlung von räumlichen Wirkungen der Einzelhandelsansiedlung in Deutschland dar. Falsch ist die Kritik, GMA hätte nur eine Zeitpunktanalyse aufbereitet und die aus Sicht des Einwänders viel geeignetere Prozessanalyse nicht zum Einsatz gebracht. In der Betrachtung der Umsatz- und Marktpositionsentwicklung Rheines bzw. der Kundenresonanz wurden zentrale Einflussgrößen im Rahmen einer Prozessanalyse im Zeitablauf betrachtet. Die von Prof. Dr. Lademann in diesem Kurzvortrag geforderten Grundanforderungen an Wirkungsanalysen: keine Generalisierung von Einzelfällen, Sicherstellung der Repräsentativität, Kausalanalysen durchführen und die Formulierung bedingter Aussagen sind mit der vorliegenden GMA-Ausarbeitung erfüllt. Nicht explizit durchgeführt wurde die von Prof. Dr. Lademann in seinem Vortrag angesprochene Nullvariante (= Entwicklung Rheines **ohne** die "EMS-GALERIE" Rheine). Angesichts der ohnehin schon heute erkennbaren rückläufigen Entwicklung bei Umsatz und Kundenbesuchen / -zuspruch bzw. der Marktposition im Einzugsgebiet und der Größe des Einzugsgebietes an sich wurde auf weiterführende, tiefergehende, aufwändige und teure Zusatzerhebungen unter Kosten-Nutzen-Aspekten bewusst verzichtet. Dies ist methodisch auch deshalb voll und ganz vertretbar, da ausgeschlossen werden kann, dass eine tiefergehende Analyse der Nullvariante zu anderen Ergebnissen gekommen wäre.

Nicht zutreffend ist der Vorwurf, dass ein positiver Zusammenhang zwischen dem innerstädtischen Einkaufszentrum und Umsatz- / Zentralitätsentwicklung

nicht nachgewiesen wurde. Übersehen wird vom Einwänder, dass ein maximales Umsatzvolumen von rd. 38,5 Mio. € (fast 57 %) neu und zusätzlich in der Rheinenser Innenstadt gelenkt wird, dass unmittelbare positive und zentralitätsstiftende Wirkung hat. Nicht zutreffend ist auch, dass der Nachweis der Tragfähigkeit nicht durch die GMA erbracht wurde. Der Nachweis der Tragfähigkeit der "EMS-GALERIE" Rheine wurde mit dem Marktanteilkonzept (siehe S. 59 ff des GMA-Gutachtens) erbracht.

Das vom Einwänder formulierte Erfordernis, den Branchenmix festzuschreiben, entspricht auch den Interessen der Stadt Rheine und wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit wird die Stadt Rheine nicht - wie vom Einwänder befürchtet - im Unklaren gelassen, sondern damit ist ein klar abgesteckter und definierter Rahmen vorhanden, in den sich die Investition der "EMS-GALERIE" Rheine bewegen kann.

Nicht zutreffend ist auch die Behauptung, dass es auf gesamtstädtischer Ebene innerstädtischen Einkaufszentren nur in wenigen Ausnahmefällen gelingt, zu einer dauerhaften Erhöhung des Umsatzes und der Zentralität beizutragen. Die DSSW-Studie von Mai 2012 hat im Rahmen der Auswertung vorliegender Gutachten anhand von 28 analysierten innerstädtischen Einkaufszentren die Veränderung der Zentralität bzw. der Zentralitätskennziffer im Detail betrachtet. Ergebnis ist, dass in 12 Fällen (~ 43 %) die Zentralität gestiegen ist. Nur in drei Fällen war sie rückläufig (~ 11 %), Für 13 weitere Fälle war die Datengrundlage nicht einheitlich bzw. ergaben sich differenzierte Ergebnisse.

1.110 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 25.08.2012 18:15 Uhr

Inhalt:

Der Bau war eigentlich schon unter Dach und Fach. Ein Einkaufszentrum mit 15 000 Quadratmeter Verkaufsfläche wollte die Hamburger ECE Projektmanagement GmbH mitten in Oldenburg errichten. Unweit des alten Renaissanceschlosses und der gewachsenen Einkaufsmeile sollte Platz für noch einmal 90 Fachgeschäfte, Restaurants und Cafes entstehen. Die "Schlossgalerie" - ein Traum von ECE-Chef Alexander Otto, der Shopping gern als eine "Form der Unterhaltung" betrachtet. Doch dann kamen die Kommunalwahlen und mit Bürgermeister Gerd Schwandtner kam ein Mann an die Macht, der wohl als Albtraum eines jeden Shoppingcenterplaners gelten kann. Schwandtner (parteilos) ist vom Fach, war bislang Marketingprofessor an der Universität Karlsruhe. Für Oldenburg kommt der neue Bürgermeister, der nächste Woche sein Amt antritt, zu dem Ergebnis: "Die geplante Schlossgalerie ist überdimensioniert für die Innenstadt und verträgt sich in ihrer Massivität nicht mit dem Stadtbild." Allein aus denkmalschutzrechtlichen Gründen könne das Einkaufszentrum nicht gebaut werden, sagte er dem Abendblatt. "Wir haben zudem schon heute ein Überangebot an Einzelhandelsflächen", so Schwandtner. Die Gefahr, dass kleine Händler unter dem neuen Projekt zu leiden hätten, sei zu groß.
Wie in Oldenburg mehren sich derzeit in vielen deutschen Städten die kritischen Stimmen zum Thema Shoppingcenter. In Celle scheiterte die ECE mit ihrem Plan, ein Einkaufszentrum mit 19 000 Quadratmeter Verkaufsfläche zu errichten. Auch

hier sorgten die Kommunalwahlen für neue Mehrheitsverhältnisse, die den dortigen Bürgermeister zwangen, sich gegen das Projekt auszusprechen. Nach den Wahlen erklärte Bürgermeister Martin Biermann, die Vorarbeiten zur Planung des Einkaufszentrums würden eingestellt. Stattdessen unterstütze man die örtlichen Einzelhändler in ihren Bemühungen, dezentral eine Reihe von neuen Geschäften anzusiedeln.
Dass beim Kampf gegen die funkelnden, neuen Einkaufsmeilen häufig der Name ECE (das Kürzel steht für Einkaufs-Center-Entwicklungsgesellschaft) auftaucht, ist kein Zufall. Das Unternehmen mit Sitz in Poppenbüttel ist Europas größter Betreiber von Shoppingcentern. Ein Imperium aus 89 Einkaufsmeilen lenkt Alexander Otto bereits heute. Und es werden immer mehr: Gerade erst wurde in Leipzig ein neues Center eingeweiht, samt künstlichem See mit Booten und einem Abenteuerspielplatz für Kinder. Zehn Konsumtempel befinden sich derzeit allein in Deutschland in Bau oder in der Planung. Braunschweig, Hameln und Essen sind ebenso darunter wie Passau, Schweinfurt, Ludwigshafen, Leverkusen und Saarbrücken. Investitionsvolumen: rund drei Milliarden Euro.
Dabei hat in den vergangenen Jahrzehnten durchaus ein Wandel stattgefunden. Waren Einkaufszentren auf der Grünen Wiese noch in den 80er-Jahren der Schrecken der Innenstädte, so werden diese heute vor allem im Herzen der Gemeinden angesiedelt. "Die Bürgermeister sehen unsere Einkaufszentren als Chance, mehr Kunden in die Innenstädte zu holen", sagte Alexander Otto dem Abendblatt. Ein Shoppingcenter trage zur Attraktivität der Citys bei.
Doch genau an diesem Versprechen melden immer mehr Stadtplaner nun Zweifel an. "Vielen Innenstädten ist durch das massive und zu vorbehaltlos hingenommene Vordringen zu großer, stereotyp angelegter Einkaufscenter nachhaltig geschadet worden", kritisierte etwa das Deutsche Institut für Urbanistik in einem Positionspapier schon im Frühjahr. Zu den Autoren zählten nicht nur Stadtplaner, sondern auch Vertreter der Karstadt Immobilien AG.
Noch deutlicher drückt es die Diplomökonomin Monika Walther aus. "Viele Shoppingcenter haben sich zum Fluch für die Innenstädte entwickelt", sagt die Wissenschaftlerin, die im Fachbereich Stadtplanung der HafenCity-Universität Hamburg das Forschungsprojekt "Auswirkungen Innenstädtischer Shoppingcenter auf die gewachsenen Strukturen der Zentren" betreut.
"Traditionelle Einkaufsstraßen leiden unter der Ansiedlung großer Center", sagt Walther. "Ketten wie H&M oder Thalia ziehen dort hinein und lassen leere Flächen zurück." Es komme zu einem Mietpreisverfall in der Umgebung der Konsumtempel. "Das wäre noch nicht schlimm, weil die Immobilienpreise in der Vergangenheit vielleicht überhöht waren", so Walther. Tatsächlich sei die Miete ein Gradmesser für die Attraktivität einer Immobilie. "In der Realität werden die frei werdenden Flächen oft von Ein-Euro-Shops oder Handyläden besetzt."
Als Beispiel für diese Entwicklung nennt die Wissenschaftlerin die Lüneburger Straße in Harburg, die nach dem Bau des Phoenix-Centers in noch desolaterem Zustand als zuvor erscheine. Und in ostdeutschen Städten wie Schwerin oder Magdeburg werde die Innenstadt heute im Wesentlichen von den ECE-Centern dominiert. "Daneben haben kaum noch andere Strukturen Platz."
Negative Effekte zeigten sich auch in Städten wie Augsburg, wo die ECE ein "Stadtgalerie" genanntes Einkaufscenter am Rande der Innenstadt errichtet habe. Der Anteil der city-typischen, die Attraktivität der Innenstadt wesentlich bestimmenden Geschäfte, sei hier von ehemals zwei Drittel auf die Hälfte gesunken. Viele der Geschäfte finden sich nun im Einkaufszentrum wieder. "Ein Shoppingcenter wirkt wie ein Staubsauger", sagt Walther.

Insgesamt hat die Wissenschaftlerin die Umsatzentwicklung des Einzelhandels in 70 kreisfreien Städten über die vergangenen zehn Jahren untersucht. "Die einzige positive Entwicklung, die auf ein Einkaufszentrum zurückzuführen ist, findet sich in Wolfsburg", sagt sie. In allen anderen Fällen habe sich im Vergleich zu den Städten ohne Einkaufszentrum kein signifikanter Unterschied ergeben. "Wenn die Umsätze für den Einzelhandel aber gleich geblieben sind und die Center sich gut entwickeln, dann muss der Handel außerhalb verloren haben."
ECE-Sprecher Robert Heinemann will dies freilich nicht gelten lassen. "In Augsburg beurteilen die Händler in der Innenstadt nach anfänglicher Skepsis unser Einkaufszentrum durchaus positiv", sagte er. In Schwerin habe man erst dafür gesorgt, dass die Innenstadt für Käufer von außerhalb überhaupt interessant geworden sei. Und auch das Projekt in Oldenburg gibt ECE noch längst nicht verloren. "Wir haben geltende Verträge mit der Stadt, die eingehalten werden müssen", sagte Heinemann. Man sei zuversichtlich, dort bauen zu können.
Überhaupt versteht sich ECE-Chef Alexander Otto nicht als Zerstörer der traditionellen Innenstädte, sondern als ihr Erhalter. Deshalb hat der Sohn des Versandhausgründers Werner Otto die Stiftung Lebendige Stadt ins Leben gerufen. "Unser Ziel ist es, die Zukunft unserer Städte aktiv mitzugestalten", heißt es in deren Selbstdarstellung. Im Vorstand sitzt neben den ECE-Vertretern Andreas Mattner und Robert Heinemann auch der Lichtkünstler Michael Batz. Im Stiftungsrat sind unter anderem Hamburgs Wirtschaftssenator Gunnar Uldall vertreten, Oberbaudirektor Jörn Walter, der saarländische Wirtschaftsminister Hanspeter Georgi und die grüne Bundestagsabgeordnete Krista Sager.
In Hamburg hat die Stiftung die Neugestaltung des Jungfernstiegs unterstützt, in Berlin den Reichstag illuminiert und bundesweit die schönsten Spiel- und Freizeitplätze prämiert. In Heilbronn, wo ECE jetzt ebenfalls ein Einkaufszentrum baut, wurde ein "Grünmasterplan" für die Stadt entworfen, zu verstehen als "eine umfangreiche Sammlung von Konzepten und Ideen, wie die Stadt durch Grün noch lebenswerter und attraktiver gestaltet werden kann".
Dass es sich bei der gemeinnützigen Stiftung um eine Art "Feigenblatt für Einkaufscenter mit stadtzerstörerischer Wirkung" handeln könnte, wie jüngst die "Süddeutsche Zeitung" schrieb, weist Sprecher und Vorstandsmitglied Heinemann empört zurück. "Die Stiftung unterstützt bewusst keine Projekte, die im Zusammenhang mit Handelsprojekten in einer Stadt steht." Es gehe lediglich um die Steigerung der Attraktivität der Innenstädte.

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen, Zitate und Übernahmen von Informationen zu Shoppingcentern und deren Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Da sie keinen konkreten Bezug zur Ems-Galerie aufweisen, sind sie nicht abwägungsrelevant.

1.111 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 26.08.2012 07:50 Uhr

Inhalt:

1.) Am 27. Februar 2008 wurde der Änderungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 13. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 10 h Westliche Innen-

stadt gefasst.
2.) Am 21. Juni 2011 wurde der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt gefasst.
3.) Im Anschluss daran wurde der Beschluss zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt am 28. September 2011 gefasst.
4.) Die verkehrliche Erschließung der projektierten Ems-Galerie hat sich im Verfahrensabschluss mehrfach geändert.
5.) Um die verkehrliche Erschließung schließlich zu sichern, muss die Bebauung des Grundstücks Bote Veit erfolgen, damit der Zahnarzt XXX die Liegenschaft entlang der Münsterstraße frei gibt.
6.) Insofern stehen die beiden Bebauungsplanänderungen in einem sachlichen Zusammenhang. Es wurden jedoch zwei Verfahren hierzu angestrengt.
7.) Dabei ist diese Lösung nicht erst im Verfahren, im Jahr 2011 entstanden, wie die Abläufe es vermuten lassen.
8.) Noch bevor überhaupt im Jahr 2011 das Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt in Gang gesetzt worden ist, war das Thema Bebauung des Boten Veit Gegenstand von Erörterungen in Verwaltung und politischen Fraktionen des Rates der Stadt.
9.) So erinnere mich noch sehr gut an folgende Begebenheit im Mai 2010 in der öffentlichen Sitzung der BBB Fraktion Rheine, die auch protokollarisch nachzuvollziehen ist: Für den abwesenden YYY durfte ZZZ das Protokoll führen. ZZZ war sichtlich überrascht griff zu Stift und Zettel und notierte die Ausführungen des BBB Fraktionsvorsitzenden AAA. Dieser berichtete den Anwesenden in öffentlicher Sitzung, dass es Planungen gibt, dass Grundstück Bote Veit zu bebauen. Denkbar wäre eine Bebauung durch die CCC bank, zur Verlagerung von Liegenschaften entlang der Münsterstraße oder der Ansiedlung des Bekleidungshauses DDD. Auf Nachfrage sagte der BBB Fraktionsvorsitzende AAA in öffentlicher Sitzung, dass diese Bebauung auch im Zusammenhang mit den Planungen der Ems-Galerie zu sehen sei. Weitere inhaltliche Gründe wurden nicht ausgeführt, so dass allgemein angenommen wurde, dass Herr AAA damit über konzeptionelle Bestandteile der projektierten Ems-Galerie gesprochen hat. Keiner, auch nicht der Protokollant, konnte zu diesem Zeitpunkt aus den Ausführungen des Fraktionsvorsitzenden eine Vertraulichkeit deuten, weil Herr AAA ohne Nachfrage, von sich aus, zu Beginn der öffentlichen Sitzung, diese Ausführungen tätigte. Insofern hat der Protokollant auch entsprechende Hinweise über die Ausführun- gen ins Protokoll aufgenommen. Die verhinderten Mitglieder haben somit auch die Möglichkeit sich über die Einlassungen von Herrn AAA zu informieren. Als in der nächsten Fraktionssitzung das Protokoll der letzten Sitzung durch Herrn AAA zu Erörterung aufgerufen worden ist, wurde deutlich, dass Herr AAA aus einer nichtöffentlichen Besprechung, teils aus der Fraktionsvorsitzendenrunde, teils auch wohl aufgrund seiner Funktion als stellvertretender FFF Vorsitzender der interessierten und öffentlichen Fraktionsgemeinschaft Ausführungen über Beratungen und Planungen zur projektierten Ems-Galerie berichtete. Er forderte daher ein, dass das Protokoll abgeändert wird und zukünftig anders mit seinen Ausführungen protokollarisch verfahren werden solle.
10.) Weiterhin liegen Unterlagen vor, wonach auch der Baudezernent Jan Kuhlmann frühzeitig die Fraktion des Rates aufgesucht hat, um sie für eine Bebauung des Grundstücks Bote Veit zu sensibilisieren und zu ermuntern. Diese Begebenheiten liegen vor dem 21. Juni 2011.
11.) Aus diesen Entwicklungen und Gesprächen darf durchaus der Schluss gezogen werden, dass die Planungen zur Erschließung der Ems-Galerie schon vor dem

Start der angesprochenen Bauleitplanverfahren die Einbeziehung des Bote Veit Grundstücks hatten.
12.) Dennoch wurden diese Verfahren nicht zusammengefasst, sondern solitär geführt.
13.) Vor dem Hintergrund der öffentlichen Bauleitplanungen ist so ein Verfahren nicht zulässig.
14.) Insofern handelt es sich hierbei um einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler, der zur Rechtswidrigkeit der Planung führt. Das Verfahren ist folglich zu beenden.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5) - 6) Durch die Veränderung der geplanten Erschließung für die Ems-Galerie – Aufgabe einer separaten Rechtsabbiegespur zum Kardinal-Galen-Ring über das Grundstück Bote Veit zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – konnte das Grundstück „Bote Veit“ aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen werden. Die Veränderung der Verkehrsführung verbessert die Verkehrsqualität insbesondere durch die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Das 20. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g (Bote Veit Grundstück) bereitete die Bebauung dieses Grundstückes vor, die bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtentwicklung war. Der Behauptung, dass beide Planverfahren zusammengefasst werden müssten, ist entgegen zu halten, dass das Grundstück schon seit Jahren bebaut werden sollte, sich bislang aber kein Investor gefunden hat. Als vor ca. 10 Jahren einer der beiden Hauptsammler, die über das Grundstück des Boten Veit verlaufen, neu gebaut wurde, hat die mögliche spätere Überbauung eine große Rolle gespielt; er ist damals so verlegt worden, dass eine Überbauung leichter möglich ist.
Nunmehr hat sich ein Investor gefunden, der zufällig bislang seine Zahnarztpraxis in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort im Bereich der östlichen Münsterstraße und damit im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 10 h hat. Es kann deshalb allenfalls von einem wirtschaftlichen, jedoch nicht von einem planungsrechtlichen Zusammenhang gesprochen werden.

Es ist zwar richtig, dass in einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes 10 h auch das Grundstück des Boten Veit enthalten war; damals ging man noch davon aus, dass man dieses Grundstück für die Erschließung des gesamten Quartiers benötige. Dies hat sich jedoch durch eine Änderung der Planung nicht so ergeben, so dass das Grundstück daraufhin nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes 10 h verblieben ist.

Beide Bebauungspläne sind nicht als Einheit zu sehen. Sie weisen keine planerischen, funktionalen oder inhaltlichen Zusammenhänge oder Gemeinsamkeiten auf. Die geplante Bebauung des Bote-Veit-Grundstückes ist kein planerisch notwendiger Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme. Sie kann auch ohne die laufende Änderung des Plangebietes 10 h realisiert werden, ebenso wie die Änderung des Plangebietes 10 h auch ohne eine Bebauung des Bote-Veit-Grundstückes realisiert werden kann. Es liegen damit zwei selbständige

Planvorhaben vor, die nicht in einem engen sachlichen Planungszusammenhang stehen. Denn der Ersatzbau auf dem Bote-Veit-Grundstück könnte auch an jeder anderen Stelle im Innenstadtgebiet errichtet werden.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen. Die Bebauung auf dem Grundstücke Bote Veit ist zwischenzeitlich (August 2012) gestartet worden.

Zu 7) – 9) Es wird festgestellt, dass die interne Berichterstattung in einer Fraktion und die damit verbundene Veröffentlichung nicht Gegenstand des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ist. Sie sind somit nicht abwägungsrelevant. Inhaltlich ist festzuhalten, dass – wie bereits unter 5) – 6) dargelegt – die Bebauung des Bote Veit Grundstücks bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtplanung ist und nicht erst mit den Planungen zur Ems-Galerie auf die Agenda kam. Beleg hierfür ist u.a. die Ausgestaltung der unter dem betreffenden Grundstück verlaufenden Kanaltrasse in der Weise, dass eine spätere Bebauung gesichert wurde. Die entsprechenden Planungen stammen aus bereits aus dem Jahre 2003. Die angesprochenen Vorhaben – Neubau B + W, Commerzbank – stehen ebenfalls nicht im direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie, da das angesprochene Bekleidungshaus außerhalb des Areals der Ems-Galerie steht und die Commerzbank seit längerer Zeit einen neuen Standort sucht, da die Liegenschaft an der Emsstraße für das Kundengeschäft zu groß ist.

Zu 10) - 11) Es wird zur Kenntnis genommen, dass – unabhängig vom nicht belegten Wahrheitsgehalt der Aussage – aus einer Information der Fraktionen vor dem eigentlichen Start des Verfahrens durch einen Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss nicht auf ein unzulässiges Verfahren geschlossen werden kann. Es ist üblich, dass die Fraktionen vor größeren Bauleitplanverfahren vor dem offiziellen Startschuss informiert werden.

Zu 12) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h eine Teilfläche des Grundstücks Bote Veit in den Geltungsbereich einbezogen war. Es handelte sich um die Teilfläche, die ursprünglich für einen separaten Rechtsabbieger zur Verfügung gestellt werden sollte. Nach Aufgabe dieser Verkehrsplanung zugunsten einer Aufweitung der Münsterstraße mit vier Fahrspuren konnte diese Teilfläche jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da sie für die Erschließung der Ems-Galerie nicht mehr benötigt wurde. Es wurde danach ein separates Änderungsverfahren für dieses Grundstück gestartet s. Abwägung zu 7) – 9).

Zu 13) – 14) Es wird festgestellt, dass beide Änderungsverfahren mit der notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden sind, sodass von einer Unzulässigkeit in Folge gravierender Form- oder Verfahrensfehler nicht gesprochen werden kann. Der Forderung nach einer Beendigung des Änderungsverfahrens wird deshalb nicht entsprochen.

1.112 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 27.08.2012 15:43 Uhr

Inhalt:

1.) Im Zusammenhang mit der Frage der Kaufkraftentwicklung der Stadt Rheine und der absehbaren Schließung der Kaserne Bentlage hat der Rat der Stadt Rheine im Dezember 2011 beschlossen, dass dieses keine Auswirkungen für die Kaufkraft haben wird, eine Betrachtung im Rahmen eines worst-case-szenarios nicht erforderlich sei. In diese Position stimmte auch die gesamte CDU Fraktion im Rat der Stadt Rheine ein.
2.) Hierzu folgender Auszug:
Die signifikante Reduzierung des Bundeswehrstandortes Rheine würde, eine Versetzung aller Beschäftigten vorausgesetzt, die Einwohnerzahl und das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet nur marginal um weniger als einen Prozentpunkt reduzieren.
3.) Ich bestreite diese Auswirkungen seit über einem Jahr, schon bevor die Schließung durch das Standortekonzept vollzogen wurde, und habe im Jahr 2011 massiv von der Stadt Rheine Aktivitäten eingefordert, damit eine Schließung der Kaserne Bentlage nicht erfolgt und der Kaufkraft- und Arbeitsplatzverlust verhindert werden kann. Bedauerlicherweise ist man diesen Anregungen ebenso wenig gefolgt wie die Anregung nunmehr eine Münsterland-Forensik anzusiedeln. Dadurch würde man neue und zusätzliche Arbeitsplätze in Bentlage haben, den anstehenden Verlust abmildern und zugleich das Areal einer sinnvollen Konversion zuführen. Da aber auch hier die Gedanken nicht aufgenommen werden, wird die Stadt Rheine einen massiven Arbeitsplatz- und Kaufkraftverlust erleiden. Dieses Entwicklung ist somit gutachterlich in einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse und in einem Einzelhandelsgutachten zur projektierten Ems-Galerie zu berücksichtigt.
4.) Für diese Wirkungen gibt es nunmehr auch persönlich durch Herrn Laumann und Herrn Spahn Unterstützung wie der folgende Presseartikel aufzeigt:
RHEINE. In einem gemeinsamen Schreiben an Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble fordern der Landtagsabgeordnete Karl-Josef Laumann und der Bundestagsabgeordnete Jens Spahn die kostenlose Rückübertragung der Grundstücke der Damloup-Kaserne an die Stadt Rheine. Sie bekräftigen damit die Forderung der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Rheine.

In einer Pressemitteilung weist das Büro des CDU-Bundestagsabgeordneten Spahn darauf hin, dass die Grundstücke in den Jahren 1934 bis 1937 von der Stadt Rheine dem Militärfiskus des Deutschen Reiches im Rahmen einer Schenkung übertragen wurden. „Die Stadt Rheine hat seinerzeit die militärischen Liegenschaften kostenfrei dem Reich zur militärischen Nutzung überlassen. Angesichts der Herausforderungen, vor denen die Stadt angesichts des Abzugs der Bundeswehr steht, ist es nun unserer Meinung nach auch recht und billig, wenn diese Liegenschaft nun ebenso kostenfrei in den Besitz der Stadt Rheine rückübertragen wird, zumal die Entscheidung, Rheine als Standort aufzugeben, nicht zwingend militärisch geboten war", schreiben die beiden Abgeordneten. Mit dem Ende der militärischen Nutzung entfalle auch der Grund für die damalige Schenkung.

Die Stadt Rheine war in den vergangenen Jahrzehnten einer der größten Garnisons-Standorte in Deutschland. Mit der für das Jahr 2017 geplanten Aufgabe der Theodor Blank Kaserne in Bentlage ist diese Zeit endgültig abgeschlossen. Durch

die Strukturveränderungen innerhalb der Bundeswehr verliert die Stadt bis 2017 wiederum rund 2000 Arbeitsplätze. Die damit verbundenen Probleme kann die Stadt nicht alleine schultern. Da sind Hilfen von Bund und Land dringend notwendig", begründen Spahn und Laumann ihre Forderung. Eine kostenlose Rückübertragung der Grundstücke sei ein erster Schritt.
5.) Ebenso zeigt die Aufforderung der CDU Fraktion im Rat der Stadt, dass Ministerpräsidentin Hannelore Kraft nach Rheine kommen muss, auf, dass Rheine vor massiven wirtschaftspolitischen Einschnitten und einem massiven Kaufkraftverlust durch die Schließung der Kaserne Bentlage steht. Hierzu folgender Presseartikel:

Konversion Mo., 27.08.2012
CDU erwartet Besuch von Ministerpräsidentin Kraft in Rheine

RHEINE. Die Stadt Rheine wird in den kommenden Jahren vor einschneidenden Strukturveränderungen stehen. Aus diesem Grund hat der Fraktionsvorsitzende der CDU im Rat der Stadt Rheine, XXX, in einem Schreiben an die Bürgermeisterin Angelika Kordfelder darum gebeten, die nordrhein-westfälische Ministerpräsidentin Hannelore Kraft zu einem Arbeitsbesuch nach Rheine einzuladen. Von -pd / mas-
2017 wird die Stadt Rheine endgültig den Charakter eines Garnisonsstandortes verlieren, wenn die Theodor-Blank-Kaserne als letzter verbliebener Kasernenstandort geschlossen wird. „Nach der Schließung des Karmann-Werkes in Rheine und vieler weiterer negativer Standort- und Strukturveränderungen, wie beispielsweise Abbau der Textilindustrie, Reduzierung von Strukturen des Eisenbahn-Knotenpunktes Rheine, steht die Stadt vor weiteren massiven Arbeitsplatzverlusten, zumal die Wirtschaft, auch im nachgeordneten Bereich, davon betroffen ist", so XXX.
Diese negativen Rahmenbedingungen hat die Stadt nicht zu verantworten und wird diese auch nicht alleine meistern können. Rheine ist daher dringend auf die tatkräftige Unterstützung durch Bund und Land angewiesen. So erwartet die CDU eine finanzielle Förderung für eine neu zu schaffende Stelle eines Konversionsbeauftragten.

Weiterhin wird seit vielen Jahren der Wunsch zur Errichtung einer staatlichen Fachhochschule in Rheine gehegt. „Die Region Westfalen ist mit der Ausstattung und Förderung von Forschungs-Einrichtungen gegenüber dem Rheinland unterversorgt", erklärt XXX. Rheine ist auf die finanzielle Förderung für Nachfolgenutzungen bestehender Konversionsflächen angewiesen. Das sind viele Strukturthemen, die mit dem Land NRW zu erörtern sind.

An vielen Stellen gehe es letztlich um politische Entscheidungen, die über den Entscheidungsrahmen einzelner Ministerien hinausgehen. Die CDU halte es daher für notwendig, dass die Ministerpräsidentin des Landes NRW zu einem Arbeitsbesuch nach Rheine eingeladen werde. "In Gesprächen und Besichtigungen vor Ort, sind die nachhaltigen Argumente besser auszutauschen", sagte XXX. Der Fraktionschef der Rheiner CDU erinnerte daran, dass bei wichtigen Strukturveränderungen, zum Beispiel im Ruhrgebiet, die jeweiligen Ministerpräsidenten auch vor Ort zu Gesprächen anwesend waren. Zuletzt sei die Ministerpräsidentin auch bei den Opel-Werken in Bochum gewesen. „Die Region und die Stadt Rheine haben in den letzten Jahren viele wirtschaftliche Probleme gemeistert. Jetzt gilt es, mit

Hilfe des Landes, diese erkennbare Strukturkrise zu überwinden", teilte die CDU-Fraktion mit.
6.) Dabei hätte man bereits im Beitz der Damloup Kaserne sein können, wenn man entsprechende Anregung der Gutachter zur Sozialen Stadt Rheine und eines Bürgers XXX gefolgt wäre. Mit einer Förderung von 90 % der förderfähigen Kosten wäre die gesamte Umsetzung der Sozialen Stadt Rheine inclusiv der Kaserne am Dorenkamp möglich gewesen, jedoch hat man sich im Oktober 2011, einstimmig, als Rat der Stadt Rheine gegen die Konzept aus- gesprochen und ist im Jahr 2012 entsprechenden Anregungen nach § 24 GO NRW aus der Bürgerschaft ohne weitere Prüfung nicht gefolgt.
7.) Auch dieser Bereich hätte zur Arbeitsplatzsicherung, Wertschöpfung und Steigerung der Kaufkraft beigetragen. Jedoch wurde es vor wenigen Monaten nicht als prüfungsrelevant betrachtet.
8.) Heute scheint man langsam zu erkennen, welche Chancen und Entwicklungen man für Rheine nicht genutzt hat und versucht es über einen anderen Weg nachzuholen.
9.) Dabei wäre eine kostenlose Abgabe der Bundeswehrliegenschaften möglich, wenn die Bundesregierung die Bundesratsinitiative zur Änderung des BIMA Gesetzes unterstützt. Ein entsprechender Bürgerantrag wurde bislang noch nicht befürwortet.
10.) Feststellen ist somit, dass es unstreitig ist, dass aufgrund der Bundeswehrschließungen Rheine vor einem wirtschaftlichen Kahlschlag steht.
11.) Festzustellen ist weiterhin, dass man im Jahr 2011 nicht um den Erhalt der Kaserne Bentlage gekämpft hat.
12.) Festzustellen ist also, dass der Kaufkraftverlust unstrittig so immens sein wird, dass eine 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt nicht zulässig ist.

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass der Rat in seiner Sitzung im Dezember nicht beschlossen hat, dass die Schließung der Kaserne Bentlage keine Auswirkungen auf die Kaufkraft haben wird. Vielmehr hat der Rat der Stadt Rheine auf eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme des Einwänders im Rahmen der 16 des ‚Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine eine Abwägung getroffen, die dem Einwänder auch schriftlich mitgeteilt worden ist. Inhaltlich ist das Argument vom Einwänder auch in diesem Verfahren mehrfach vorgetragen worden, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 2) – 3). Zusammengefasst dargestellt wird in der Abwägung mit Bezug auf eine gutachterliche Stellungnahme festgestellt, dass die Auswirkungen der Schließung so geringe Auswirkungen auf die Kaufkraft hat, dass sie zu vernachlässigen ist. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass es sich nur auf die Angebote bezieht, die in der Ems-Galerie angeboten werden. Auf die generellen Folgen des Bundeswehrabzuges ist im Abwägungsprozess – bezogen auf Stellungnahmen des Einwänders – ebenfalls bereits mehrfach hingewiesen worden, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 30) – 35)

Zu 3) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder die Aussagen des Gutachters, die in die o.g. Abwägung eingegangen sind, bestreitet. Es wird jedoch keine Begründung für diese Aussage vorgetragen, sodass eine tiefere Abwägung nicht möglich ist. Die Aussagen zur Schaffung von Arbeitsplätzen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen jedoch in keinem Zusammenhang mit der

Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Der Forderung nach einer Berücksichtigung des Arbeitsplatzverlustes bzw. des Kaufkraftverlustes im Rahmen der vorliegenden Gutachten wird mit Hinweis auf die Aussagen zu 1) – 2) nicht entsprochen, die entsprechenden Gutachter haben sich bereits zu der Problematik geäußert.

Zu 4) Die Zitate/Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 5) – 11) Die Zitate/Aussagen/Darstellungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 12) Wie bereits in der Abwägung zu 1) – 2) dargestellt, sind die Auswirkungen des Abzuges der Bundeswehr auf die Kaufkraft – bezogen auf das Angebot in der Ems-Galerie – so gering, dass eine Unzulässigkeit des Änderungsverfahrens ausgeschlossen werden kann.

1.113 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.07.2012 08:42 Uhr

Inhalt:

Anzeige von gravierenden Form- und Verfahrensfehlern im Rahmen der erneuten Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: Westliche Innenstadt der Stadt Rheine zur Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,

am 14. Juli 2012 wurde eine amtliche Bekanntmachung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: Westliche Innenstadt der Stadt Rheine, hier: Beschluss und Durchführung der öffentlichen Auslegung in der Münsterländischen Volkszeitung veröffentlicht.

Demnach hat der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine in seiner Sitzung am 12. Juli 2012 beschlossen, den (einen) Bauleitplanentwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt der Stadt Rheine gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt. Zu dieser amtlichen Bekanntmachung und Offenlage zeige ich folgende gravierende Form- und Verfahrensfehler an:

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in Kenntnis der bisherigen Verfahrensschritte, in Kenntnis der Verkehrsuntersuchung, in Kenntnis der Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes

Kennwort Westliche Innenstadt, in Kenntnis der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Kennwort Ems-Galerie, in Kenntnis eines Normenkontrollverfahrens im Rahmen der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Kennwort Westliche Innenstadt, in Kenntnis eines schalltechnischen Berichtes, in Kenntnis einer raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse, in Kenntnis des Einzelhandel - und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine und in Kenntnis einer Einzelhandelsuntersuchung am 12. Juli 2012 beschlossen, den (einen) Bauleitplanentwurf, nicht mehrere Bauleitplanverfahren (Text der amtlichen Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 ist: ……Ziel dieser Bauleitplanverfahren…) nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich auszulegen.

Folglich wird festgestellt, dass der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses Planung und Umwelt
vom 12. Juli 2012 sich auf die Änderung des (einen) Bauleitplanentwurfes mit dem im Übersichtsplan schwarz umrandeten räumlichen Geltungsbereiches bezieht. Mit dieser 13. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 10 h Westliche Innenstadt soll die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere
durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen realisiert werden können. Dieses wird der Öffentlichkeit durch die amtliche Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 aufgezeigt.

Insofern wurde der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses fehlerhaft umgesetzt. Aus dem Text der amtlichen Bekanntmachung ist zu entnehmen, dass die Quartiersentwicklung nicht durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt, sondern mittels mehrerer Bauleitplanverfahren realisiert werden kann. Der Stadtentwicklungsausschuss hat jedoch nur ein Bauleitplanverfahren zur Offenlage beschlossen. Folglich muss ein gravierender Form- und Verfahrensfelder auf- und angezeigt werden.

Andererseits ist festzustellen, dass die amtliche Bekanntmachung durchaus richtigerweise aufzeigt,
dass die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld nicht durch die 13. Änderung des Bebauungs-
planes realisiert werden kann. Damit aber auch dokumentiert, dass noch weitere Bauleitplanverfahren erforderlich sind, der aufgezeigte räumliche Geltungsbereich nicht abschließend und umfassend ist.
Hier wären entweder Hinweise zur Klarstellung erforderlich gewesen oder die räumlichen Geltungsbe-
reiche auszuweiten und zusammen zu fassen gewesen. Diese sind aber unterlassen oder nicht vorgenommen worden. Letztlich ist festzustellen, dass mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche
Innenstadt das Ziel der Quartiersentwicklung erzielt werden. Folglich muss ein gravierender Form-
und Verfahrens auf- und angezeigt werden.

Vor dem Hintergrund der bisherigen Verfahrensschritte und des vorhandenen Umsetzungsstandes dürfte
eine Heilung der angezeigten Form- und Verfahrensfehlers im Sinne der anstrebten Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen durch eine

Ausweitung und Zusammenfassung der erforderlichen Geltungsbereichs aufgezeigt werden müssen. Hier wird insbesondere der Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g angesprochen.

Wäre eine Ausweitung und Zusammenfassung der räumlichen Geltungsbereiche der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt mit der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g Westliche Innenstadt erfolgt, wäre der räumliche Geltungsbereich in einem Änderungsverfahren zur Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen zusammengefasst. Dieses ist aber trotz Kenntnis der Sachlage und Abhängigkeiten der Verfahren unterlassen worden. Weiterhin wäre mit der Zusammenlegung der räumlichen Geltungsbereiche der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h auch das im Rahmen der 20. Änderung des Bebauungsplanes anhängige Normenkontrollverfahren beendet gewesen.

Zudem ist der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt auch deshalb fehlerhaft, weil damit der räumliche Geltungsbereich des im Rahmen eines erforderlichen zweitstufigen Verfahren nach § 3 Bau GB begonnenen Parallelverfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verlassen wurde.

Es wird festgestellt, dass der aufgezeigte räumliche Geltungsbereich erheblich mit der vom im zweistufigen Parallelverfahren begonnenen von Bebauungs- und Flächennutzungsplanänderung abweicht. Jedoch hat der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 Bau BG beschlossen. Insofern wird deutlich, dass der Stadtentwicklungsausschuss das bislang eingeleitete Parallelverfahren von Bebauungsplanänderung und Flächennutzungsplanänderung fortführen möchte.
Insofern hätte der räumliche Geltungsbereich auch den Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen müssen. Der beschlossene räumliche Geltungsbereich entspricht somit nicht dem Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächenutzungsplanes Ems-Galerie und steht damit nicht im Einklang mit dem gewählten Parallelverfahren nach dem Baugesetzbuch. Folglich muss ein gravierender Form- und Verfahrensfelder auf- und angezeigt werden.

Die Heilung dieser Form – und Verfahrensfehlers sind durchaus möglich, wenn die Grenzen der 13.
Änderung des Bebauungsplanes an die Grenzen der bereits erfolgten 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie angepasst werden.

Andererseits hat der Stadtentwicklungsausschusses durch den Beschluss vom 12. Juli 2012 den Willen artikuliert, den räumlichen Geltungsbereich mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der eingeleiteten 13. Änderung des Be-

bauungsplanes zu ändern und von der 16. Änderung des Flächennutzungs-planes Ems-Galerie abzukoppeln.

Insofern darf festgestellt, dass der Stadtentwicklungsausschuss durch seinen Beschluss zum Ausdruck gebracht hat, die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen durch einen neuen vom bisherigen Parallelverfahren aufgezeigten räumlichen Geltungsbereich verwirklichen zu wollen. Jedoch ist festzustellen, dass der Stadtentwicklungsausschuss für diese Bebauungsplanänderung kein, nach dem Baugesetzbuch erforderliches, zweistufiges Verfahren, sondern ein einstufiges Verfahren nach § 3 Abs. 2 Bau BG beschlossen hat. Folglich muss ein weiterer gravierender Form- und Verfahrensfelder auf- und angezeigt werden.

Da jedoch mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt ein Einkaufszentrum realisiert werden soll und das Baugesetzbuch für die Realisierung eines Einkaufszentrum vorschreibt, liegt folglich ein gravierender Form- und Verfahrensfehler vor, der im Sinne des Projektes auf- und angezeigt werden muss.

Eine Heilung dieses Form – und Verfahrensfehlers ist durchaus möglich, wenn ein erneuter Offenlegungsbeschluss des Stadtentwicklungsausschusses herbeigeführt wird, der einerseits das bisherige Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes als beendet erklärt und andererseits eine Bebauungsplanänderung mit einer Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB vorsieht.

Insofern würde nach der erfolgten Genehmigung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Ems-Galerie nunmehr die erforderliche Bebauungsplanänderung als separates Verfahren eingeleitet werden.

Weiterhin könnte die Bebauungsplanänderung, mit Blick auf obige Ausführungen, um den räumlichen Geltungsbereich der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g ausgeweitet werden. Mit diesem Verfahrensschritt würde man alle vorhandenen Kenntnisse und Verfahrensschritte aufnehmen und auf dieser Basis eine Bebauungsplanänderung einleiten, die den Erfordernissen des Baugesetzbuches entspricht und keine weitere Zeit im Sinne des Projektes verlieren.

<u>Abwägungsempfehlung</u>:

Es wird festgestellt, dass die monierte Textstelle in der Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses wie folgt lautet: „Ziel dieser Bauleitplanverfahren ist die …“. Richtig hätte der Text lauten müssen „Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist ...“. Schon aus der Überschrift der Veröffentlichung: „13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort …“ und den weiteren Textstellen „ … den o.g. Bauleit-

planentwurf …"; „Der Entwurf des o.g. Bauleitplans …" und „Gegen diese Bebauungsplanänderung …" wird aber deutlich, dass es sich nur um **ein** Bauleitplanverfahren handelt. Da die Veröffentlichung insgesamt eindeutig auf dieses eine Bauleitplanverfahren abzielt, ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses nicht fehlerhaft umgesetzt worden. Es ist somit auch kein gravierender Form- und Verfahrensfehler festzustellen.

Es wird festgestellt, dass aus einer ungenauen Formulierung in der Veröffentlichung nicht darauf geschlossen werden kann, dass mehrere Bebauungsplanänderungen für die planungsrechtliche Absicherung der Ems-Galerie erforderlich wären. Der dargestellte Geltungsbereich ist so festgesetzt, dass alle planungsrechtlichen Vorgaben, Auswirkungen etc. der Ems-Galerie geregelt werden können. Es bestand keine Notwendigkeit, den Geltungsbereich zu verändern oder mit anderen Änderungen zusammen zu fassen.

Auf einen vermeintlichen inhaltlichen Zusammenhang zwischen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g hat der Einwänder bereits mehrfach hingewiesen. Es wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.111 zu 5) – 6) verwiesen.

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Normenkontrollverfahren zur 20. Änderung des Bebauungsplanes nicht Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ist.

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Hinweis auf ein Parallelverfahren um einen bereits vom Einwänder vorgetragenen Inhalt handelt. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.59 zu 8) – 10).

Es wird festgestellt, dass für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sowohl eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 als auch nach § 3 Abs. 2 durchgeführt worden ist. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, zur Heilung eines vermeintlichen Form- und Verfahrensfehlers das 13. Änderungsverfahren zu beenden oder ein weiteres, separates Verfahren zu starten.

Es wird festgestellt, dass das bisher abgelaufene Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt worden ist. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, der Anregung auf einen Neustart des Verfahrens zu entsprechen.

1.114 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.07.2012 12:35 Uhr

Inhalt:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,

am 14. Juli 2012 wurde eine amtliche Bekanntmachung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche
Innenstadt in der Münsterländischen Volkszeitung veröffentlicht. Demnach hat der Stadtentwicklungsausschuss am 12. Juli 2012 wie folgt beschlossen:

Der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort Westliche Innenstadt der Stadt Rheine, nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Folglich unterbleibt eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Bau GB.

Es ist anzuführen, dass die formelle Bürgerbeteiligung geregelt ist. Von den Beteiligten (Bürger, Verbände, andere Behörden) werden Stellungnahmen, Einwände, Bedenken oder Anregungen formuliert und dem Vorhabenträger übermittelt. Dieser ist verpflichtet, im Rahmen der so genannten Abwägung auf alle vorgebrachten Stellungnahmen einzugehen. Er muss ihre Relevanz für das Verfahren prüfen und sie entsprechend berücksichtigen.

Auf Bundesebene wird die Bürgerbeteiligung (Öffentlichkeitsbeteiligung) an der Bauleitplanung in § 3 Bau GB geregelt. Dort ist eine zweistufige Bürgerbeteiligung vorgesehen. Sie wird unterteilt
in eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, bei der häufig öffentliche Veranstaltungen zur Bürgerinformation durchgeführt werden, und eine öffentliche Auslegung, die meist im Planungsamt stattfindet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird mit einem ersten Entwurf durchgeführt, häufig parallel zur Behördenbeteiligung. Die öffentliche Auslegung ist der letzte Schritt vor der Abwägung und dem Ratsbeschluss.

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit soll jedermann die Möglichkeit haben, seine Interessen und Rechtspositionen im Bauleitplanverfahren zu wahren. Der Gesetzgeber geht hierbei davon aus, dass eine möglichst frühzeitige Bürgerbeteiligung die Akzeptanz und die Qualität der Bauleitplanung erhöht.

In der ersten Phase der Bürgerbeteiligung ist die Öffentlichkeit „möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben."

Durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und meistens parallel hierzu durchgeführte Behördenbeteiligungen (Beteiligung Träger öffentlicher Belange) gewinnt die Planung verbindlicheren Charakter und wird schließlich als Planentwurf bezeichnet, dem auch bereits eine rechtliche Verbindlichkeit zukommen kann. Hierzu ist jedoch die zweite Phase der Bürgerbeteiligung Voraussetzung. „Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können."

Die Stellungnahmen bilden den Kern des Abwägungsmaterial, welches die Kommune in dem für das Bauleitplanverfahren zentralen Vorgang der Abwägung zu prüfen hat. Die fehlerhafte Durchführung dieses Vorgangs kann zur Nichtigkeit des Bauleitplanes führen. Die Öffentlichkeit wird über die Beteiligungsverfahren durch ortübliche Bekanntmachungen informiert.

Aus dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 12. Juli 2012 ist zu ersehen, dass der Vorhabenträger eine bereits beschlossene Offenlage vom 07.12.2011 aufgehoben hat, der eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorangegangen ist.

Der Vorhabenträger führt weiterhin an, dass mit der vom 30.06.2011 bis einschließlich 04. Juli 2011 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung genüge getan wurde.

Es ist jedoch festzustellen, dass Ziel dieser Bauleitplanverfahren die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld insbesondere durch den Bau eines Einkaufszentrums mit integrierten Büroflächen und Wohnungen ist. Bei dieser Sachlage ist zwingend ein zweistufiges Verfahren nach § 3 BAU GB gesetzlich vorgeschrieben.

Vor dem Hintergrund dieser Sachlage hat der Vorhabenträger unter Hinweis auf § 3 Abs. 2 Bau GB eine Abwägung vorgenommen. Ergebnis dieser Abwägung ist aus Sicht des Vorhabenträgers, dass im weiteren Verfahren keine weitere frühzeitige Beteiligung nach § 3. Abs. 1 BAU GB erforderlich ist, weil durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30. Juli 2011 bis zum 04. Juli 2011 jedermann die Möglichkeit hatte, sich über das Bauleitplanverfahren zu informieren. Der Vorhabenträger zeigt mit dem Hinweis auf die vom 30. Juli 2011 bis zum 04. Juli 2011 weiterhin auf, dass im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung alle relevanten Informationen der Öffentlichkeit zugänglich war und vorgestellt wurden. Folglich ist zu prüfen, ob der Vorhabenträger bei diesem Ergebnis keinen Abwägungsfehler begannen hat und daher eine ermessensfehlerfreie Entscheidung und Abwägung mit Ergebnis, dass nur eine Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Bau GB durchzuführen ist, vorliegt.

Der Vorhabenträger zeigt in seiner amtlichen Bekanntmachung auf, dass als Ergebnis des bisherigen Verfahrens, der frühzeitigen Beteiligung vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 04. Juli 2011 und der darauf hin eingegangen Stellungnahmen eine intra- und unterkommunale Verträglichkeitsstudie einzuholen war. Diese Verträglichkeitsstudie ist von besonderer Bedeutung für die Bewertung des Vorhabens wurde aber bislang weder der Öffentlichkeit vorgestellt noch erläutert. Insofern hatte die Öffentlichkeit die Ergebnisse dieser Verträglichkeitsstudie, deren wesentliche Ergebnisse auch in die Begründung für das Vorhaben eingeflossen sind, zu erörtern. Die Studie wurde erst im Juni 2012 erstellt. Folglich ist festzustellen, dass im Rahmen der vom Vorhabenträger angeführten frühzeitigen Beteiligung vom 30. Juni 2011 bis zum 04. Juli 2011 nicht alle für die Planung wesentlichen und erforderlichen Unterlagen vorlagen und vorgestellt worden sind. Insofern hat die bisherige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 30. Juni bis zum 04. Juli 2011 einen gravierenden Form- und Verfahrensfehler. Vor diesem Hintergrund hätte der Vorhabenträger eine frühzeitige Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Bau BG beschließen müssen. Es liegt somit ein massiver Abwägungsfehler vor und keine ermessensfehlerfreie Entscheidung. Die Stadt Rheine kann sich in diesem Fall nicht auf § 3 Abs. 1 Bau GB berufen.

Folglich ist das Verfahren zu beenden und der entstandene Form- und Verfahrensfehler im Sinne des Projektes zu heilen.

Auch ist anzuführen, dass schon die frühzeitige Beteiligung vom 30.06.2011 bis zum 04.07.2011 gravierende Form- und Verfahrensfehler beinhaltet hatte.

Dieser gravierende Form- und Verfahrensfehler ist aufgrund seiner Tragweite für das weitere Verfahren von so großer Bedeutung, dass er zur Rechtswidrigkeit eines evtl. Satzungsbeschlusses führen wird. Weiterhin ist die Norm § 7 Abs. 6 GO NRW maßgeblich und beachtenswert.

Eine Heilung des gravierenden Form- und Verfahrensfehlers ist ohne größeren Aufwand und große Mühen durch die Aufhebung der beschlossenen Offenlage und eines rechtskonformen Offenlagebeschlusses in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses möglich.

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ein zweistufiges Verfahren durchgeführt worden ist. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 21. Juli 2011 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine durchgeführt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24. Juli 2012 bis einschließlich 27. August 2012. Der Einwänder selbst hat sich in beiden Verfahrensschritten mit einer Vielzahl von Stellungnahmen beteiligt.

Die allgemeinen Aussagen zu den gesetzlichen Vorgaben einer Bürgerbeteiligung nach BauGB werden zur Kenntnis genommen. Sie sind alle im Rahmen des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h beachtet worden.

Es wird festgestellt, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12. Juli 2012 der Beschluss zur Offenlage vom 7. 12. 2011 aufgehoben worden ist. Mit dieser Aufhebung ist jedoch nicht die in der Zeit vom 30. Juni bis 21. Juli 2011 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB aufgehoben oder gegenstandslos geworden. Vielmehr wurde aufbauend auf dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein neuer Offenlagebeschluss gefasst, der in der Zeit vom 24. Juli – 27. August 2012 umgesetzt worden ist. Eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung war nicht notwendig, wie aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu entnehmen ist.

Es wird klargestellt, dass weder in der amtlichen Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB noch in der Bekanntmachung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgezeigt wird, dass „als Ergebnis des bisherigen Verfahrens, der frühzeitigen Beteiligung vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 04. Juli 2011

und der darauf hin eingegangenen Stellungnahmen eine intra- und unterkommunale Verträglichkeitsstudie einzuholen war.“

Die Kritik an der Nicht-Vorstellung der Verträglichkeitsstudie einer gesonderten Bürgerversammlung findet sich bereits mehrfach in den Stellungnahmen des Einwänders. Vgl. deshalb hierzu insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.4 zu 18) – 24).

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Gutachten der GMA während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch nicht zur Verfügung stand. Die während dieses Verfahrenschrittes vorhandenen Unterlagen – z. B. Planentwurf, vorläufige Begründung, Wirkungsanalyse, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten – waren ausreichend, um – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Das in Frage stehende GMA-Gutachten geht auf weitergehende Details des geplanten Einkaufszentrums in wirtschaftlicher Hinsicht ein. Es ist deshalb – auch in Hinblick auf ein gesetzeskonformes Verfahren – akzeptabel, dass dieses Gutachten, dass nach dem Vorverfahren in Auftrag gegeben worden ist, erst im Rahmen der Offenlage zur Verfügung stand. Hieraus ist insgesamt kein gravierender Verfahrens- oder Formfehler abzuleiten, der eine Wiederholung von Verfahrensschritten nach sich ziehen müsste. Aus einem – vermeintlichen – Verfahrensfehler kann nicht der Schluss gezogen werden, dass eine ermessensfehlerfreie Entscheidung nicht stattfinden könne. Der Forderung nach einem Verfahrensende wird deshalb nicht entsprochen.

Es wird festgestellt, dass für die Auffassung, dass bereits die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gravierende Form- und Verfahrensfehler aufweist, keine Begründung geliefert wird.

1.115 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;

E-Mail 31.07.2012 23:02 Uhr

Inhalt:

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Kordfelder,

auf der Basis der Beschlussvorlage 107 / 11 der Stadt Rheine wurde die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort Westliche Innenstadt aufgenommen.

Nunmehr wurde mittels amtlicher Bekanntmachung vom 14. Juli 2012 die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgenommen. Hierfür ist lediglich ein einstufiges statt, wie im Baugesetzbuch ausgeführt, ein zweistufiges Verfahren gewählt worden.

Insofern ist ein gravierender Form- und Verfahrensfehler anzuzeigen.

Ein weiterer Mangel besteht in der Tatsache, dass der Offenlage nicht alle relevanten und maßgeblichen Unterlagen beigefügt worden sind. So sind beispielsweise die Zeichnungen und Planung des Baukörpers vorenthalten worden.

Auch im Rahmen einer Unterrichtung der Bürgerschaft am 04. Juli 2011 wurden diese Unterlagen der Öffentlichkeit vorenthalten. Sie sind jedoch maßgeblich und Grundlage der Bauleitplanung.

Zudem darf aufgezeigt werden, dass die Verwaltung den Rat, den Stadtentwicklungsausschuss und die Bürgerschaft fehlerhaft in der öffentlichen Unterrichtung am 04. Juli 2011 und mit der Vorlage 107 / 11 unterrichtet hat.

So führt die Vorlage 107 / 11 der Stadt Rheine führt zu den Inhalten der Konzeption wie folgt aus: Der Projektentwickler und Investor Hermann Klaas aus Lingen hat zwischenzeitlich durch die Sicherung von Grundstücken wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um die Quartiersentwicklung umsetzen zu können.

Nachweislich ist diese Voraussetzungen zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben gewesen.

Konnte ich mich bislang nur auf von EWG Aufsichtsratmitglied und XXX-Ratsherrn XXX mir gegenüber gemachte mündliche Aussagen sowie eines von Herrn XXX mir ausgehändigten Protokolls einer EWG Sitzung aus 2011 stützen, so ist die Medienberichterstattung vom 31. Juli 2012 ein weiterer Nachweis. Ich rege daher an, dass Verfahren neu zu starten."

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Kritik, dass lediglich ein einstufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt worden ist, um eine Wiederholung handelt. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 114

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Hinweis auf – angeblich - fehlende Unterlagen bei der Offenlage ebenfalls um eine Wiederholung des Einwänders handelt. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10)

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Informationsveranstaltung am 4. Juli 2011 die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Architekturzeichnungen vorgestellt worden sind. Insbesondere lagen Pläne der Ansichten zur Ems, zur Emsstraße und zur Münsterstraße vor. Diese Pläne wurden vorgestellt, obwohl sie nicht Gegenstand des eigentlichen Bauleitplanverfahrens sind. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren besteht lediglich die Verpflichtung, den Bauleitplan selbst vorzustellen und zu erörtern. Die aus den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entwickelnde Architektur ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechend ist es auch nicht zwingend vorgeschrieben, entsprechende Pläne vorzulegen.

Es wird festgestellt, dass sich der Hinweis auf das Fehlen der Verfügbarkeit von Grundstücken um eine Aussage handelt, die bereits in der Stellungnahme II Punkt 1.71 enthalten ist. Vgl. deshalb die entsprechende Abwägung hierzu.
Der Anregung, dass Verfahren neu zu starten wird deshalb nicht gefolgt.