

## Vorlage Nr. 314/12/1

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

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

### Betroffene Produkte

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

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10: Vitale Innenstadt
-----------------------------------

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
<b>Finanzierung gesichert</b>				

Ja       Nein

durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt

Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt

sonstiges (siehe Begründung)

**mittelstandsrelevante Vorschrift**

Ja       Nein

**Vorbemerkung:**

Dieser Vorlage ist die Begründung für die Bebauungsplanänderung beigelegt. Die Begründung ist gegenüber der Version aus der Offenlage in einigen Teilen geändert worden. Insbesondere ist die Gliederung neu geordnet worden; der Punkt I. 3 „Raumordnerische Vorgaben“ ist neu aufgenommen worden. Darüber hinaus sind insbesondere die Inhalte zu I. 1 „Anlass und Ziele der Planung“, I. 3 „Raumordnerische Vorgaben“ und I. 4 „Räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen“ ergänzt und überarbeitet worden.

Auf Grund der Änderung der Gliederung (neue Nummerierung) ergeben sich für einzelne Abwägungen zu Stellungnahmen aus der Vorlage 314/12 Änderungen hinsichtlich der Bezüge zur Begründung. Diese Stellungnahmen sind nachfolgend mit dem korrigierten Bezug zur überarbeiteten Begründung aufgenommen worden. Außer der Änderung in Hinblick auf die neue Gliederung sind die Abwägungen nicht verändert worden.

Zusätzlich ist die Stellungnahme mit der Nummer 1.51 nochmals aufgenommen worden, da im Abwägungsvorschlag in der Vorlage 314/12 die Nummerierung und Textbausteine nicht stimmig sind.

Insgesamt sind somit die in der Vorlage 314/12 enthaltenen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge zu 1.47, 1.51, 1.54, 1.57, 1.85, 1.87, 1.92 und 1.103 durch die nachfolgenden Texte zu ersetzen.

Neben diesen überarbeiteten Stellungnahmen enthält diese Vorlage die restlichen Stellungnahmen/Abwägungsvorschläge aus der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) mit den Nummern 1.116 – 1.121 sowie alle Stellungnahmen aus der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung).

Als Anlagen sind die bisherige Planbegründung (Stand Juli 2012/Offenlage), die überarbeitete Planbegründung und das überarbeitete GMA-Gutachten „Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der Ems-Galerie in Rheine“ beigelegt.

## II. Beratung der Stellungnahmen

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

#### **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 Sortimenten auf, die in der Summe die zulässige Verkaufsfläche 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 des 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 Handels-

*immobilie 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 m<sup>2</sup> wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 8.1 „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, dass 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).

Inhalt:

- 1.) Schaden durch die Galerie für den Handel abwenden und Chancen nutzen
- 2.) Vielen Innenstädten ist durch das massive und zu vorbehaltlos hingegenommene Vordringen zu großer stereotyp angelegter Einkaufszentren 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 beachtet 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 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.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Öffnung des 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“ einzu beziehen. 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 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelschwerpunkt 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).

#### **1.54 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 11 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 11.11)

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, Apperath & 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 verlorener 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 „EMSGALERIE“ 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.

#### **1.57 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 8. 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 8.3 „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.

### **1.85 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 Ochtrup 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 Plan (I Punkt 3 „Raumordnerische Vorgaben“) 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.

**1.87 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 Bahnhofsvorplatzes 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 erläutern 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 Vielfaltigkeit 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 ermöglichen 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 dieses 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 ausgeführt bislang nicht der Prozess kommuniziert. Auch hat bislang keine wesentliche Erörterung stattgefunden. 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 nicht abwägungsrelevant. 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 Wiederholungen 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 be-

stand 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 geringe 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, dass 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 zur Bebauungsplanänderung Kapitel I 4 „Räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen“.

## **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 zentra-

len 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\\_Leitaden\\_02-2011.pdf](http://www.mbv.nrw.de/Staedtebau/container/InnerstaedtEinkaufszentren_Leitaden_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 „Raumordnerische Vorgaben“) 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, dass 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.

### **1.103 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 vorgesehene 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 insbesonde-*

*re 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 8.2 „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 I 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 8.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ eingegangen. Hierauf wird verwiesen.

**1.116            Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, Postfach 60 01 64,  
44841 Bochum, für Eigentümer x , Emsstraße x;**

Stellungnahme vom 30. 07. 2012

Inhalt:

*„Namens und kraft Vollmacht unseres Mandanten erheben wir zum BPI-E folgende Anregungen/Bedenken.*

*Dabei sehen wir durchaus, dass sich in der Entwurfsbegründung an der einen oder anderen Stelle der Versuch der Stadt Rheine wiederfindet, auf unsere bisherigen Bedenken und Anregungen einzugehen.*

*Dennoch verbleibt es bei unseren bisherigen Anregungen/Bedenken, dies gilt umso mehr, als der abschließende Planfeststellungsbeschluss noch nicht gefasst ist.*

*Dabei wollen wir zur Vereinfachung die bisherige Nummerierung beibehalten; ergänzt um eine Vorbemerkung und weitere Ziffern.*

Vorbemerkung:

*Entgegen der auf S. 5 der PI-Begründung vorgetragenen Ansicht der Stadt Rheine wird durch diesen BPI-E gerade nicht der Stadtteil „einer ganzheitlichen Lösung“ zugeführt.*

*Dies betrifft zum einen unseren Mandanten GIV/XXX; zusätzlich auch aber unsere Mandantschaft XXX/GbR; wie aus dem verkleinerten Geltungsbereich des BPI-E leicht zu erkennen ist.*

*An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es auch Planbetroffene außerhalb des Plangebietes geben kann; wie im vorliegenden Falle. Deren Interessen sind selbstverständlich zu beachten/berücksichtigen, auch wenn sie (nun) außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches liegen.*

**Im Einzelnen:**

Ziff. 1

*Hier verbleibt es bei unseren Anregungen/Bedenken zum Eingangsbereich vom 11. Aug. 2011*

Ziff. 2

*Trotz der Ausführungen auf S. 27 und 28 der PI-Begründung ist die Planung, wenn sie in dieser Weise durchgeführt wird, suboptimal. Dieser Mangel kann durch eine Baugrenze und Baulinie nicht behoben werden.*

*Dies gilt in gleichem Maße für die Belichtung, etc.*

Ziff. 3

*Auch diese Monita wiederholen wir. Es darf noch einmal darauf hingewiesen werden, dass unser Mandant beabsichtigt, sein Gewerbe zur Straße „Im Coesfeld“ zu erweitern.*

*Des Weiteren ist die bereits angesprochene öffentliche Fläche offen zu halten; wie gefordert. Daran haben wir weiterhin erhebliche Zweifel.*

*Wir verbleiben trotz ihrer Hinweise dabei, dass sicherzustellen ist, dass der Eingangsbereich der „Ems-Galerie“ keine negative Aktionsfläche wird. Dies kann entgegen Ihren Ausführungen sehr wohl sichergestellt werden.*

*Ziff. 4*

*Hier ist es weiterhin so, dass eine III-geschossige Bebauung dem Mandanten bzw. der vorhandenen Wohnnutzung „Licht, Luft und Sonne“ nimmt.*

*Es wird dazu in der Planbegründung häufig davon gesprochen, dass „gesunde Wohnverhältnisse“ gesichert sein müssen. Dies gilt – wie ausgeführt - selbstverständlich ebenso für die Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes.*

*Es wird weiter erwartet und eingefordert, dass die zu errichtenden baulichen Anlagen den Abstand sowohl in der Tiefe als auch in der Höhe einhalten.*

*Die Stadtverordneten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ein durchaus anerkannter planungsrechtlicher Grundsatz ist, dass „man zwar vieles erlauben kann, aber nicht muss“.*

*Anders gewendet: Auch einem Investor müssen die Grenzen seines Handelns klar aufgezeigt werden. Im Schriftsatz vom 11. August hatten wir dies so ausgedrückt:*

*„Es ist keineswegs gottgegeben, immer die zulässigen Richtwerte auszuschöpfen.“*

*Es ist kein erneutes Lärmgutachten/Emissionsgutachten in Auftrag gegeben worden, trotz der vorgebrachten Bedenken.*

*Zwar mag es so sein, dass nun das sog. „Cabrio-Dach“ entfallen soll, dennoch wird das Dach der „Ems-Galerie“ mit Öffnungen versehen sein. Es wird noch einmal um eine erneute Begutachtung/Überprüfung insbesondere zum Grundstück unseres Mandanten hin gebeten; vgl. auch unsere Ziff. 7*

*Es kann nicht richtig sein, auf ein zukünftiges „Baugenehmigungsverfahren“ zu verweisen.*

*Ziff. 5*

*Wir bleiben dabei, dass die Höhe über NN mit „50“ viel zu hoch ist; jedenfalls im SO 2-Gebiet. Es erschließt sich uns nicht, dass – wie auf S. 24 ausgeführt – „eine mindestens dreigeschossige Bauweise erforderlich ist.“*

*Auch ist eine Überschreitung mit Nebenaufbauten unzulässig.*

*Ziff. 6*

*Es verbleibt hierzu bei unseren Anregungen und Bedenken; insbesondere zur Systemgastronomie*

*Ziff. 7*

*Die angegebenen Lärmwerte können in keiner Weise überzeugen; zum einen nicht mit Blick auf die zukünftige Gastronomie. Veranstaltungsebene, etc. zu Ems hin; zum anderen nicht mit Blick auf den Betrieb in der „Ems-Galerie“ selbst (sieh oben u.a. Ziff4).*

*Ziff 8*

*Hier verstärken sich unsere Bedenken in inhaltlicher und rechtlicher Hinsicht. Es springt ins Auge, das die Begründung für die Reduzierung des Hochwasserschutzes nicht überzeugen kann; selbst wenn dies gastronomisch zur Ems hin attraktiv erscheint. Dies geht zu Lasten der Sicherheit vom Hochwasser Betroffenen.*

*In rechtlicher Hinsicht ist festzustellen, dass für die Grundstücke, die aus dem Plangebiet herausfallen, nun die alte Sach- und Rechtslage auflebt. Dies wird bestärkt durch ihre eigenen Feststellungen auf S. 4 der Pl.-Begründung.*

*Ziff. 9*

*Wir verweisen auf die bisherigen Ausführungen und die Notwendigkeit der Sicherung.*

*Ziff. 10 neu*

*Wir greifen den Gedanken der von der Stadt Rheine in den Vordergrund gestellten „ganzheitlichen Lösung“ auf.*

*Dem wird der BPI-E in keiner Weise gerecht. Dazu nehmen wir Bezug auf unsere Ausführungen für unsere Mandanten XXX/GbR. Es kann nicht richtig sein, sich darauf zu beschränken, der Investor sie nicht Eigentümer anderer planbetroffener Grundstücke geworden; also bleiben diese bei einer sachgerechten Plan- und Interessenabwägung außen vor; wörtlich: „Hat sich die Gemeinde entschlossen, es dabei ... zu belassen.“*

*Ziff. 11 neu*

*Wir haben erhebliche Bedenken, zum jetzigen Zeitpunkt die Bauleitplanung zu forcieren, liegt doch bei der BR Münster die überregionale Planung zum EZH zum Zwecke der Entscheidungsfindung aus.*

*Ziff. 12 neu*

*U-E. wird die angenommene Gesamtverkaufsfläche schon rechnerisch nach den eigenen Unterlagen des BPI-E überschritten.*

*Zur Vermeidung von Missverständnissen:*

*Unser Schreiben vom 11. August 2011 ist in Anlage und Ablichtung noch einmal beigefügt. Darauf wird vollinhaltlich Bezug genommen. Diese Anregungen und Bedenken werden hiermit wiederholt.*

*Wir dürfen Sie bitten, uns den Eingang schriftlich zu bestätigen.“*

Ergänzende Stellungnahme vom 24. 08. 2012

Inhalt:

*„vertiefend und ergänzend wiesen wir auf folgendes hin:*

*Wie im Normenkontrollverfahren zum BPI „Bote-Veit“ bereits hervorgehoben und von der Stadt Rheine anerkannt, geht es um „eine ganzheitliche Lösung“.*

*Dann aber hätte die Stadt Rheine die Entwicklung der Rheiner Innenstadt nicht zwei künstlich getrennte BPlE aufteilen dürfen; zumal die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren für das Gelände „Bote-Weit“ nicht vorlagen/-liegen.*

*Darüber hinaus:*

*Ziff. 13 neu:*

*Die angenommene Gesamtverkaufsfläche wird schon rechnerisch nach den eigenen Unterlagen des BPl-E überschritten. Diese Überschreitung geht zu Lasten unseres Mandanten bzw. der anderen Gewebetreibenden.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Meinung der Rechtsanwälte versucht worden ist, in der Begründung auf die im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragene Anregungen einzugehen.

Zur Vorbemerkung:

Die Kritik in der Vorbemerkung der Stellungnahme, dass das Quartier nicht einer „ganzheitlichen Lösung“ zugeführt wurde, ist nicht berechtigt.

Der Rat hat auch erwogen, es im Bereich Im Coesfeld/Katthagen insgesamt bei der Festsetzung eines MK-Gebietes zu belassen und lediglich durch eine Überplanung der Straße Hohe Lucht sowie durch eine Teilüberplanung der Straßen Im Coesfeld und Katthagen sowie einer Umwandlung der Gemeindebedarfsfläche des Niermann-Hauses in ein MK-Gebiet die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu schaffen. Damit hätte die seit 1976 für dieses Quartier sowie die übrigen Innenstadtbereiche westlich der Münsterstraße und nördlich der Emsstraße auch hier weiterhin Geltung gehabt.

Der Rat hat sich aber schließlich dafür entschieden, ein Sondergebiet festzusetzen, um im Bebauungsplan sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen festsetzen zu können, um die kommunale und interkommunale Verträglichkeit des Einkaufszentrums sicherstellen zu können. Ein derartiger Steuerungsbedarf ist – jedenfalls derzeit – für die übrigen Grundstücke östlich der Münsterstraße und südlich der Emsstraße nicht gegeben, weil sich deren Einbeziehung in das Einkaufszentrum aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und Nutzungswünsche nicht abzeichnet. Der Rat hat sich daher dafür entschieden, es hinsichtlich der nicht in das Sondergebiet einbezogenen Grundstücke bei den wohl abgewogenen bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen (MK-Gebiet) zu belassen. Damit bleiben diese Grundstücke in ihrem bisherigen Umfang baurechtlich nutzbar.

Bei dieser Entscheidung hat sich der Rat auch davon leiten lassen, dass insoweit keine Entschädigungsansprüche entstehen und im Eckbereich von Münsterstraße/Emsstraße/Katthagen das Ergebnis eines Umlegungsverfahrens nicht angefasst wird. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen im Grenzbereich zwischen Sondergebiet und MK-Gebiet ist sowohl hinsichtlich der jetzt vorhandenen Bebauung als auch der Ausnutzbarkeit nach den Festsetzungen im MK-Gebiet ermittelt und überprüft worden. Sowohl die überbaubaren Flächen als auch die Höhenentwicklung sind städtebaulich verträglich.

Der Geltungsbereich der Planänderung durfte daher auf die Grundstücke reduziert werden, die auf Grund der Einigung zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern zur Verfügung stehen. Die vorstehenden Gutachten beziehen sich ebenfalls nur auf diese Fläche (z.B. Verkaufsflächenbegrenzung für das Einkaufszentrum).

Die Realisierung des Einkaufszentrums bildet den Hauptbaustein zur Entwicklung des Quartiers Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer/Hohe Lucht, von dem auch die angrenzenden Grundstücke auf Grund der Lageverbesserung profitieren können. So wird z.B. das Grundstück des Mandanten zukünftig an einem Haupteingang zu einem Einkaufszentrum mit 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen, was in Sinne einer Kundenfrequenzerhöhung einen deutlichen Lagevorteil bewirkt.

Die Auswirkungen (Lärm, Abstandsflächen etc.) des geplanten Einkaufszentrums auf die benachbarten Grundstücke sind im notwendigen Umfang bei der Planung berücksichtigt. Die Interessen dieser Planbetroffenen finden Eingang in die Planung, auch wenn deren Grundstücke räumlich außerhalb des Gebietes liegen. (Z.B. wird auf die zukünftige Erschließungssituation von Grundstücken detailliert in der Begründung eingegangen.).

Zu Ziff. 1 - 3 Der Rat ist sich der Tatsache bewusst, dass durch die Festsetzung des Sondergebietes und die Einbeziehung der Straße Hohe Lucht sowie durch die Teileinziehung der Straßen Im Coesfeld sowie Katthagen nachhaltig in das bisherige Erschließungssystem eingegriffen wird und Anlieger hiervon unmittelbar betroffen sind. Die Erschließung des Grundstücks Emsstraße 38 mit dem dort befindlichen Ladengeschäft „GERRY WEBER“ bleibt über die Emsstraße im bisherigen Umfang unverändert erschlossen. Die seitliche Erschließung Im Coesfeld wird Richtung Süden für den Fahrzeugverkehr abgebunden und auf die Breite von 3 m reduziert. Soweit die Straße Im Coesfeld nicht eingezogen wird, kann sie weiterhin der seitlichen Andienung des Grundstücks Münsterstraße 38 dienen. Fußgängerverkehr ist über die Binnenerschließung des geplanten Einkaufszentrums weiterhin zu den Öffnungszeiten sichergestellt. Genehmigte Stellplätze existieren auf dem Grundstück nicht. Abgesehen davon wird das Bestandsgebäude seit Jahren lediglich gewerblich genutzt. Sämtliche Wohnungen stehen leer. Im Übrigen wird auf die Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 1 – 3 verwiesen.

Zu Ziff. 4 – 5 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff 4 – 5. Zusätzlich wird auf die Begründung II Punkt 8.3 verwiesen. Unter diesem Punkt wird eingehend auf den Abstand zwischen dem Gebäude des Mandanten und dem Eingangsbauwerk zum Einkaufszentrum eingegangen, insbesondere auch vor dem Hintergrund einer geringen Abstandsfläche.

Bezüglich der Forderung nach einem erneuten Lärmgutachten ist darauf hinzuweisen, dass es im Rahmen der Bauleitplanung ausreicht, die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens nachzuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt (u.a. mit Lösungsvorschlägen für die bauliche Gestaltung der geplanten Parkdecks. Es sind technisch jedoch auch andere Lösungen denkbar, sodass erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn alle baulichen Details vorliegen, die Einhaltung z.B. von Grenzwerten überprüft und sichergestellt werden kann.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudehöhe durch Nebenaufbauten überschritten werden darf, ermöglicht z.B. den Bau von Aufzugschächten oder auch Ablufteinrichtungen, die üblicherweise auf Dachflächen untergebracht werden bzw. werden müssen. § 16 Abs. 6 BauNVO bietet hierzu die rechtliche Grundlage.

Zu Ziff. 6 – 7 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 6 - 7

Zu Ziff. 8 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 8. Zusätzlich wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich nicht um eine Reduzierung des Hochwasserschutzes handelt, sondern lediglich um eine Modifizierung. Die Mauer wird in Teilen durch mobile Elemente ersetzt, wobei die bisherige Hochwasserschutzgrenze beibehalten wird.

Zu Ziff. 9 vgl. Abwägung zu Punkt I 1.4 Ziff. 9

Zu Ziff. 10 vgl. Abwägung zu „Vorbemerkung“

Zu Ziff. 11. Es wird festgestellt, dass die Bezirksregierung Münster sowohl im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ als auch im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes beteiligt worden ist. Hierüber erfolgt die Berücksichtigung von landes- und regionalplanerischen Belangen bei den genannten Bauleitplanverfahren. Auch die Inhalte des angesprochenen Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel werden beachtet. Insbesondere wird in der Planbegründung (Abschnitt I. 3) und im GMA-Gutachten im Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ ausführlich auf die Einhaltung der entsprechenden Ziele eingegangen.

Ziff. 12. Es wird auf Punkt 8.1 der Begründung verwiesen, wo ausführlich darauf eingegangen wird, warum die Aufsummierung der einzelnen Sortimentsobergrenzen mit 17.810 m<sup>2</sup> die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14. 000 m<sup>2</sup> überschreitet.

Bezüglich des Verweises auf die Stellungnahme vom 11. August 2011 wird auf die Abwägung unter I Punkt 1.4 verwiesen.

**1.117            Rechtsanwälte Beckmann & Abshoff, Postfach 60 01 64,  
44841 Bochum, für Eigentümerinnen X und X , Emsstraße  
x/Münsterstraße X;**

Stellungnahme vom 06.08. 2012

Inhalt:

*„In vorbezeichneter Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der Grundstückseigentümerinnen XXX und XXX.*

*Diese sind – wie bekannt – Miteigentümerinnen bzw. Mitgesellschafter der Grundstücke Flur 11, Flurstück XXX sowie XXX und XXX. Entsprechende Vollmacht liegt vor.*

- a) *Entgegen der auf S. 5 der PI-Begründung vorgetragenen Ansicht der Stadt Rheine wird durch diesen BPI-E gerade nicht der Stadtteil „einer ganzheitlichen Lösung“ zugeführt.*

*Dies betrifft (neben unseren Mandanten XXX) vor allem unsere Mandanten; wie aus dem verkleinerten Geltungsbereich des BPI leicht zu erkennen ist.*

*An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es auch Planbetroffene außerhalb des eigentlichen Plangebietes geben kann; wie im vorliegenden Falle deutlich wird. Deren Interessen sind selbstverständlich zu beachten/berücksichtigen, auch wenn sie (nun) außerhalb des Plangebietes liegen.*

*Unsere Mandanten haben zu keiner Zeit – wie auf S. 6 der PI-Begründung unterstellt wird – einer Einbeziehung ihrer Grundstücke widersprochen, sondern vielmehr eine sog. „Andocklösung“ an das Center angeregt. Unsere Mandanten haben lediglich kein Interesse an dem Verkauf ihrer Grundstücke an den Investor gezeigt. Es wäre angezeigt gewesen, die Interessen unserer Mandanten in eine sachgerechte Bauleitplanung einzustellen. Es zeigt sich schon dadurch, dass die Stadt zunächst in ihrem Entwurf vom 28. 11. 2011 die „Einbeziehungs-Interessen teilweise einarbeiten wollte (6 m breite Zufahrt über den Katthagen, durchgängige Bebaubarkeit, GFZ von 3,0, kein Überbaurecht des Grundstücks Commerzbank am Katthagen). Es ist daher unverständlich und unersichtlich, warum die Stadt nunmehr die Interessen unseres Mandanten in der aktuellen Planung gänzlich ignoriert und außen vor lässt und sie auf den ursprünglichen Plan verweist, der keine Integration und/oder Anpassung an die neue durch die Centerplanung geschaffene Situation zulässt. Eine eigentlich von der Stadt gewünschte wirtschaftliche Entwicklung der Münsterstraße insgesamt (1 = und insbesondere des Grundstücks Münsterstraße unserer Mandantin (2) wird so unmöglich gemacht.*

*Den Interessen unseres Mandanten wird der jetzige BPI-E in keiner Weise gerecht. Es kann nicht richtig sein, sich darauf zu beschränken, der Investor sei nicht Eigentümer anderer planbetroffener Grundstücke geworden, also bleiben diese bei einer sachgerechten Plan- und Interessenabwägung außen vor; wörtlich:*

*„Hat sich die Gemeinde entschlossen, es dabei ... zu belassen.“*

*Damit wird die Gemeinde – wie noch weiter unten auszuführen sein wird – ihrer Verpflichtung zur sachgerechten Einstellung und Abwägung nicht gerecht.*

- b) *Durch die nun beabsichtigte Bebauung werden die Grundstücke unserer Mandanten vorn jeglicher weiteren positiven Entwicklung abgeschnitten; insbesondere mit Blick auf die unter Ziff. 1 (Anmerkung: die Ziff. 1 ist nachfolgend dargestellt) dargelegten Gründe. Die Stadtverordneten werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es ein durchaus anerkannter planungsrechtlicher Grundsatz ist, das „man zwar vieles erlauben kann, aber nicht muss“.*

*Das Vorhaben des Investors rückt bei einer III-IV-geschossigen Bebauung mit einer Höhe von „52“ über NN im Vergleich zu einer – für die Mandanten übrig bleibenden I-geschossigen Bebauung ohne ausreichende Zufahrt in einer erdrückenden Weise an das Grundstück der Mandanten heran, die nicht hingenommen werden kann.*

- c) *Es springt ins Auge, dass die Begründung für die Reduzierung des Hochwasserschutzes nicht überzeugen kann; selbst wenn dies gastronomisch zur Ems hin attraktiv erscheint. Eine Reduzierung des Hochwasserschutzes geht zu Lasten der Sicherheit der vom Hochwasser Betroffenen. Dies dürfte im Ernstfalle auch die Grundstücke unserer Mandanten betreffen. Dazu ist in rechtlicher Hinsicht weiter festzustellen, dass für die Grundstücke, die aus dem Plangebiet herausfallen, nun die alte Sach- und Rechtslage auflebt und zu beachten sein wird. Dies wird bestärkt durch ihre eigenen Feststellungen auf S. 4 der Pl-Begründung.*
- d) *Es erscheint notwendig, dem Investor in rechtsverbindlicher Weise die Sicherung der bestehenden Gebäude im Rahmen einer evtl. Bauphase/-tätigkeit aufzugeben. Niemandem – auch nicht der Stadt Rheine – ist damit gedient, dass die Eigentümer der von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücke am Ende mit „leeren Händen“ bzw. ruinierten Häusern dastehen.*
- e) *Wir haben erhebliche Bedenken, zum jetzigen Zeitpunkt die Bauleitplanung in dieser Weise zu forcieren, liegt doch bei der BR Münster die überregionale Planung zum EZH zum Zwecke der Entscheidungsfindung aus.*
- f) *U.E. wird die angenommene Gesamtverkaufsfläche schon rechnerisch nach den eigenen Unterlagen der BPI-E überschritten.*

*Die Überschreitung dieser Flächenzahl über das Maß der gutachterlich bescheinigten Verträglichkeit für die Innenstadt Rheines hinaus kann nicht zu Lasten unseres Mandanten und anderer Eigentümer/vorhandener Ladenbetreiber gehen, in dem diese aus der neuen Planung herausgenommen werden, damit für den Bereich des Centers die Verträglichkeitswerte eingehalten werden können, den anderen Eigentümern hierdurch aber gleichzeitig eine entsprechende Entwicklung ihrer Grundstücke verwehrt wird.*

- g) *Wie im Normenkontrollverfahren zum BPI- „Bote Veit“ erwähnt und von der Stadt Rheine ebenfalls hervorgehoben, geht es um „eine ganzheitliche Lösung“ und deren Auswirkungen. Dann aber hätte – wie ursprünglich vorgesehen – eine Gesamtbetrachtung der Innenstadtentwicklung vorgenommen werden müssen; und nicht die Entwicklung der Rheiner Innenstadt in zwei künstlich getrennte BPls aufgeteilt werden dürfen.“*

Ergänzung Zif. 1:

### **Einziehungsverfahren**

*Wie den amtlichen Bekanntmachungen und der Bauleitplanung vom 6/12 Juli 2012 entnommen werden kann, beabsichtigt die Stadt Rheine,*

- *das südliche Teilstück des „Katthagen“ einzuziehen*

- das übrig bleibende nördliche Teilstück des „Katthagen“ teileinzuziehen und nur noch als reine (nicht befahrbare) Fußgängerzone zur Verfügung zu stellen
- die Straße „Im Coesfeld“ einzuziehen
- die Straße „Im Coesfeld“ nordöstliches Teilstück einzuziehen und nur noch dem Fußgängerverkehr zur Verfügung zu stellen
- die Straße „Hohe Lucht“ einzuziehen und nur noch als Fußgängerzone zur Verfügung zu stellen.

*Dies aus den Gründen des „öffentlichen Wohls“.*

*Die beabsichtigte Einziehung/Teileinziehung stößt auf erhebliche rechtliche und tatsächliche Bedenken.*

*Der bisherigen Straßenführung kommt eine erhebliche Bedeutung für die rückwärtige Erschließung der Flurstücke unserer Mandanten zu. Dies gilt umso mehr, als die Mandanten von der Stadt Rheine über die mit der Stadt Rheine getroffenen Umlegungsregelung iVm den eingetragenen Baulasten zur Errichtung von notwendigen Stellplätzen verpflichtet wurde.*

*Die Stadt Rheine verhält sich somit widersprüchlich, wenn sie sich nunmehr auf den Standpunkt stellt, das „öffentliche Wohl“ fordere die Einziehung. Das können wir nicht erkennen. Das „öffentliche Wohl“ kann und darf nicht gleichgesetzt werden mit dem Wohl des Investors.*

*Die StPle wurden von der Stadt Rheine in Zusammenhang mit Einrichtung/Erweiterung des EZH/sonstiges Gewerbes an der Emsstraße gefordert.*

*Dann aber hat die Stadt Rheine eine ordnungsgemäße und sichere Zuwegung sicherzustellen bzw. aufrecht zu halten.*

*Die vorgenannte Absicht ist umso mehr gerechtfertigt, als unsere Mandanten im Vertrauen auf die Umlegung und die daraus resultierende Zuwegungsregelung über öffentlich-rechtlich gesicherten Straßenraum einen Betrag von 62.890,00 DM entrichtet haben.*

*Dies folgt nicht zuletzt aus Art. 14 GG, wonach das Eigentum und der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb geschützt sind.*

*Die vorstehenden rechtlichen Überlegungen gelten erst recht, wenn man bedenkt, dass die Stadt Rheine nun die Bauleitplanung ohne die betroffenen Grundstücke unserer Mandanten vornehmen will.*

*Darauf soll unter Zif. (Anmerkung Stellungnahme s.o.) noch einmal eingegangen werden- An dieser Stelle jedoch soviel:*

*Im bisherigen BPl wird an dieser Stelle „Ga“ ausgewiesen; ursprünglich war für diese Fläche einmal eine gemeinsame Tiefgarage angedacht. Dann aber muss dieser nun verbindliche Plan eingehalten und umgesetzt werden können.*

*Anders gewendet: Die Stadt Rheine wird daran festhalten, eine ordnungsgemäße Zuwegung auf der Basis des geltenden Planungsrechtes zu ermöglichen. Das ist wie in der Bauleitplanbegründung auf S. 31 f beschrieben nicht möglich.*

*Es ist schlichtweg undenkbar, dass ein ungehinderter und sicherer Zu- und Abgangsverkehr über die „Butterstraße“, Querung der „Emsstraße“ und über den verbleibenden Rest des „Katthagen“ erfolgen kann. Die Stadt Rheine mag bedenken, welchen Gefahren Fußgänger insbesondere Kleinkinder bei einer solchen Verkehrsführung ausgesetzt sind.*

*Eine ausnahmsweise Zuwegung über eine bzw. zwei Fußgängerzonen ist nicht gleichzusetzen mit der uneingeschränkten Andienung über öffentlichen und von*

*jedermann jederzeit befahrbaren Straßenraum und ist daher kein akzeptabler Ersatz zur derzeitigen Zuwegung.*

*Ungeachtet des Umstandes, dass eine Andienung mit LKW etc. Aufgrund der Zufahrtsbreite von lediglich maximal 3,50 m überhaupt nicht mehr möglich sein wird, ja schon ein Kleintransporter nicht mehr an- und abfahren könnte. Entgegen den Äußerungen/Feststellungen in der Planbegründung ist dies bisher sehr wohl möglich.*

*Schließlich kommt hinzu: Eine weitere bauliche Entwicklung der – über die ange-dachte Bauleitplanung nun entstehenden gefangenen – Grundstücke wird nicht mehr möglich sein. Dies dürfte u.a. – dem bereits zitierten – Art. 14 GG wider-sprechen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu a) Die Kritik, dass das Quartier werde nicht einer „ganzheitlichen Lösung“ zugeführt, ist nicht berechtigt.

Die ursprüngliche Idee zur Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ ging von einer möglichst großen Anzahl von Grundstücken aus, die in die Entwicklung eines Einkaufszentrums einbezogen werden sollten. Je mehr Grundstücke einbezogen werden, desto größer die Aussicht auf eine nachhaltige Entwicklung des Bereiches. Auf Grund der schwierigen Eigentumsverhältnisse ist es letztendlich gelungen, wenigstens eine so große Zahl von Grundstücken in das Verfahren einbeziehen zu können, dass das Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ erfolgreich sein kann. Der Geltungsbereich der Planänderung zur Offenlage ist auf die Grundstücke reduziert worden, die auf Grund der Einigung zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern zur Verfügung stehen. Die vorstehenden Gutachten beziehen sich ebenfalls nur auf diese Fläche (z.B. Verkaufsflächenbegrenzung für das Einkaufszentrum).

Der Rat hat auch erwogen, es im Bereich Im Coesfeld/Katthagen insgesamt bei der Festsetzung eines MK-Gebietes zu belassen und lediglich durch eine Überplanung der Straße Hohe Lucht sowie durch eine Teilüberplanung der Straßen Im Coesfeld und Katthagen sowie einer Umwandlung der Gemeindebedarfsfläche des Niermann-Hauses in ein MK-Gebiet die bauplanerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einkaufszentrums zu schaffen. Damit hätte die seit 1976 für dieses Quartier sowie die übrigen Innenstadtbereiche westlich der Münsterstraße und nördlich der Emsstraße auch hier weiterhin Geltung gehabt.

Der Rat hat sich aber schließlich dafür entschieden, ein Sondergebiet festzusetzen, um im Bebauungsplan sortimentsbezogene Verkaufsflächenbegrenzungen festsetzen zu können, um die kommunale und interkommunale Verträglichkeit des Einkaufszentrums sicherzustellen zu können. Ein derartiger Steuerungsbedarf ist – jedenfalls derzeit – für die übrigen Grundstücke östlich der Münsterstraße und südlich der Emsstraße nicht gegeben, weil sich deren Einbeziehung in das Einkaufszentrum aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse und Nutzungswünsche nicht abzeichnet. Der Rat hat sich daher dafür entschieden, es hinsichtlich der nicht in das Sondergebiet einbezogenen Grundstücke bei den wohl abgewogenen bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen (MK-Gebiet) zu be-

lassen. Damit bleiben diese Grundstücke in ihrem bisherigen Umfang baurechtlich nutzbar.

Bei dieser Entscheidung hat sich der Rat auch davon leiten lassen, dass insoweit keine Entschädigungsansprüche entstehen und im Eckbereich von Münsterstraße/Emsstraße/Katthagen das Ergebnis eines Umlegungsverfahrens nicht angetastet wird. Die Verträglichkeit der baulichen Nutzungen im Grenzbereich zwischen Sondergebiet und MK-Gebiet ist sowohl hinsichtlich der jetzt vorhandenen Bebauung als auch der Ausnutzbarkeit nach den Festsetzungen im MK-Gebiet ermittelt und überprüft worden. Sowohl die überbaubaren Flächen als auch die Höhenentwicklung sind städtebaulich verträglich.

Die Realisierung des geplanten Einkaufszentrums bildet den Hauptbaustein zur Entwicklung des Quartiers Münsterstraße/Emsstraße/Kettelerufer/Hohe Lucht, von dem auch die angrenzenden Grundstücke auf Grund der Lageverbesserung profitieren können. So wird z.B. das Grundstück der Mandantinnen zukünftig an einem Haupteingang zu einem Einkaufszentrum mit 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen, was in Sinne einer Kundenfrequenzerhöhung einen deutlichen Lagevorteil bewirkt. Mit der Realisierung der „Ems-Galerie“ erfolgt somit eine Entwicklung des gesamten städtischen Quartiers, von der auch die nicht direkt in das Einkaufszentrum integrierten Grundstücke bzw. deren Eigentümer profitieren werden.

Es wird festgestellt, dass die Interessen der Mandantinnen auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegen, durchaus Berücksichtigung finden. So sind u.a. die Emissionen des geplanten Centers untersucht worden, um unzumutbare Immissionen auszuschließen. Auch die Erschließungssituation findet Berücksichtigung.

Es hat seitens verschiedenster Mitarbeiter der Stadt Rheine/EWG eine Vielzahl von Gesprächen mit einer der Mandantinnen gegeben, die z.T. auch schon vor der Entwicklung der Idee eines Einkaufszentrums im Bereich „Im Coesfeld“ geführt wurden. Dabei stand insbesondere die bauliche/funktionale Entwicklung des Grundstücks der „Tenne“ im Vordergrund. Auch der Investor hat sich mehrfach bemüht, eine Einigung zu erzielen. Dabei stand sowohl ein Ankauf der Fläche als auch die angesprochene „Andocklösung“ zur Diskussion.

Für die Weiterverfolgung der Andocklösung – die nach wie vor möglich erscheint – ist es jedoch notwendig, dass von den Eigentümerinnen ein entsprechendes Konzept bzw. eine städtebauliche Studie vorgelegt wird, um im Kontext mit der Ems-Galerie gemeinsam an einer Entwicklung arbeiten zu können. Dieses ist bisher jedoch nicht erfolgt. Sollte hier eine entsprechende Studie vorgelegt werden, ist die Stadt Rheine bereit zu versuchen, ggf. notwendige Anpassungen am bestehenden Planungsrecht durch ein Änderungsverfahren herbeizuführen.

Zu b) Es wird festgestellt, dass eine Entwicklung der Grundstücke der Mandanten durch einen Verbleib außerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeschlossen ist. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Darüber hinaus könnte, wie im Fall der Ems-Galerie, bei Vorliegen eines städtebaulichen Konzeptes für die Bebauung des Grundstücks ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes gestartet wer-

den. Diese Verfahrensweise ist bei städtebaulich sinnvollen Änderungen in innerstädtischen Bereichen üblich. Bisher ist jedoch von den Mandantinnen keine städtebauliche Studie vorgelegt worden, die als Grundlage für ein Änderungsverfahren dienen könnte.

Zu Zif. 1) Der Rat ist sich der Tatsache bewusst, dass durch die Festsetzung des Sondergebietes und die Einziehung der Straße Hohe Lucht sowie durch die Teileinziehung der Straßen Im Coesfeld sowie Katthagen nachhaltig in das bisherige Erschließungssystem eingegriffen wird und die Einwander von der Aufhebung der öffentlichen Verkehrsflächen Hohe Lucht, Im Coesfeld und Katthagen teilweise merklich betroffen sind, soweit der rückwärtige Bereich des Grundstücks Münsterstraße 23-25 an den Katthagen grenzt. Dennoch entscheidet sich der Rat nach Abwägung der widerstreitenden öffentlichen sowie privaten Interessen unter und gegeneinander für die Einziehung aus folgenden Gründen:

Das Grundstück der Einwander Emsstraße 28-32 wird ausschließlich über die Emsstraße erschlossen. Das Grundstück Münsterstraße 23-25 liegt in voller Breite an der Münsterstraße. Die im rückwärtigen Bereich an der Straße im Katthagen gelegenen Stellplätze können weiterhin nach Querung der Emsstraße aus Richtung Butterstraße über die Straße Katthagen in ihrer bisherigen Breite angefahren werden. Durch den Bebauungsplan wird eine ausreichende Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen.

Diese besteht im Übrigen auch durch Einfahrt auf den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Münsterstraße 23-25. Abgesehen davon ist dieser Grundstücksteil in den letzten Jahrzehnten nicht mehr von Lastkraftwagen angefahren worden. Das ehemalige Stadthotel auf diesem Grundstück verfällt Zusehends und ist seit dem Brand der dort seinerzeit betriebenen Diskothek „Tenne“ ungenutzt.

Entgegen der Einwendung der Eigentümerinnen sieht der geltende Bebauungsplan für das Grundstück nicht die Anlegung einer Tiefgarage vor. Die Festsetzung einer Tiefgarage hat der Bebauungsplan Nr. 10 h für den anstehenden Bereich nie enthalten. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h wurde lediglich für eine kleine Teilfläche die Errichtung von Garagen durch die Festsetzung „Ga“ planungsrechtlich ermöglicht. Zusätzlich ist mit der 7. Änderung eine gemeinsame Hofraumnutzung für alle angrenzenden Grundstücke im Baublock Münsterstraße/Emsstraße/Hohe Lucht/Katthagen aufgegeben worden, weil sich die Eigentümer der Grundstücke südlich Münsterstraße 23-25 gegen dieses Gemeinschaftsprojekt entschieden haben. Folge davon war die Bebauungsplanänderung, die flankiert von Baulasten und Umlegungsverfahren lediglich die Anlage von Stellplätzen und einer Garage sowie die rückwärtige Erschließung des Grundstücks Emsstraße 28-32 sowie der Bebauung am Katthagen sichergestellt haben. Zudem sieht der Bebauungsplan lediglich eine Zufahrtshöhe von 2,50 m vor.

In Anbetracht dieser Situation entscheidet sich der Rat für die Teileinziehung auch der Straße im Katthagen, weil die Erschließung der Grundstücke der Einwanderin nach wie vor über drei Straßen und damit von drei Seiten sichergestellt ist. Sollten die Einwanderinnen nach Abriss des ehemaligen Stadthotels das Grundstück entsprechend dem Bebauungsplan bebauen, ist es ihnen zudem unbenommen, eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Münsterstraße zu schaffen.

Der angesprochene Ausgleichsbetrag in Höhe von 62.890 DM errechnete sich aus der Differenz zwischen dem Einwurfswert der Grundstücke der Mandantinnen und dem Zuteilungswert der Grundstücke. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages wurde u.a. die Hochwassersicherung für die Grundstücke, die Neuordnung der Grundstücksaufteilung und der Wegfall von Erschließungskosten berücksichtigt. Die angesprochene Zuwegung über öffentlich-rechtlich gesicherten Straßenraum spielte dabei jedoch keine Rolle.

Es wird festgestellt, dass der bestehende Bebauungsplan für das Grundstück der Mandantinnen entlang der Münsterstraße eine II-III-geschossige und im Bereich der Straße „Katthagen“ eine maximal III-geschossige Bauweise planungsrechtlich vorgeben ist. Lediglich im Bereich des Blockinnenbereiches ist die angesprochene eingeschossige Bauweise vorgegeben. Es kann deshalb nicht davon gesprochen werden, dass die Ems-Galerie in erdrückender Weise an das Grundstück der Mandantinnen heranrückt. Bezüglich des Hinweises auf eine nicht ausreichende Zufahrt wird auf die Abwägung zu Zif. 1 verwiesen.

Zu c) Wie in der Begründung ausgeführt, wird der Hochwasserschutz nicht zurückgenommen; vielmehr erfolgt lediglich eine Modifizierung. Die bestehende Hochwasserschutzmauer wird in Teilen zurückgebaut. Die dabei entstehende Differenz zur heutigen Oberkante der Mauer wird durch mobile Elemente ersetzt. Der Einsatz mobiler Elemente hat sich in anderen Hochwassergebieten bereits bewährt. Diese Vorgehensweise ist mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt. Damit ergibt sich insgesamt keine funktionale Veränderung des Hochwasserschutzes gegenüber dem jetzigen Zustand. Die Bauflächen im Bereich westlich der Hochwasserschutzmauer bleiben somit auch weiterhin vor Hochwasser geschützt und sind daher uneingeschränkt als Bauland einzustufen. Auswirkungen auf die Grundstücke der Mandantinnen sind deshalb nicht zu erwarten.

Zu d) Es wird festgestellt, dass der Investor über den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zu umfassenden Beweissicherungsverfahren hinsichtlich möglicher Schäden an Nachbargebäuden angrenzend an sein Bauprojekt verpflichtet ist. Damit wird der Forderung entsprochen.

Zu e) Es wird festgestellt, dass die Bezirksregierung Münster sowohl im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ als auch im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes beteiligt worden ist. Hierüber erfolgt die Berücksichtigung von landes- und regionalplanerischen Belangen bei den genannten Bauleitplanverfahren. Die Inhalte des angesprochenen Entwurfes des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel werden beachtet. Insbesondere wird in der Planbegründung (Abschnitt I.3) sowie im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm ausführlich auf die Einhaltung der entsprechenden Ziele eingegangen.

Zu f) Bezüglich der festgesetzten Sortimentsobergrenzen wird auf Punkt 8.1 der Begründung verwiesen, wo ausführlich darauf eingegangen wird, warum die Aufsummierung der einzelnen Sortimentsobergrenzen mit 17.810 m<sup>2</sup> die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

Durch die Lage der Grundstücke der Mandantinnen außerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung verbleibt es für diese Grundstücke bei den planungsrechtlichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Hinsichtlich der Nutzung ist hier ein Kerngebiet festgesetzt. Durch diese Vorgabe sind die Flächen für Einzelhandelszwecke ohne irgendeine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche oder Vorgaben für einzelne Sortimente zu nutzen. Hieraus ist eher ein Vorteil als ein Nachteil für die Mandantinnen zu sehen.

Zu g) Es wird festgestellt, dass das angesprochene Normenkontrollverfahren zum Grundstück „Bote Veit“ nicht Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ist.

Zum Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 vgl. dennoch Abwägung zu a). Zur angeblichen Aufteilung der Bauleitplanentwicklung auf zwei Bebauungspläne ist festzustellen, dass die Innenstadt von Rheine bereits vollständig durch Bebauungspläne überdeckt ist. Der Bereich der Ems-Galerie liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 h, das Grundstück „Bote Veit“ im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 g.

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 Auffassung, 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 bislang seine Zahnarztpraxis in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort der Ems-Galerie im Bereich der östlichen Münsterstraße und damit im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 10 h hat und diese nun in den Neubau auf dem Bote-Veit-Grundstück verlegen will. 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 im Geltungsbereich 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 als nicht notwendig ergeben, so dass das Grundstück daraufhin nicht in dem 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 für das bestehende Gebäude an der Münsterstraße könnte auch an jeder anderen Stelle im Innenstadtdistrikt 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 Planverfahren durchzuführen. Die Bebauung auf dem Grundstück Bote Veit ist zwischenzeitlich (August 2012) gestartet worden.

**1.118 Anlieger X, Münsterstraße, 48431 Rheine;**  
Stellungnahme vom 26. Juli 2012

Inhalt:

*Durch die Bebauung des Areals „Im Coesfeld“ soll eine nachhaltige Stärkung der gesamten Innenstadt von Rheine erreicht werden. Die Aufwertung soll auf die gesamte Innenstadt ausstrahlen.*

*Festgestellt wurde, dass die Münsterstraße aufgrund des Gebäudebestandes, der fehlenden Attraktivität und des vorhandenen Händlerbestandes an Bedeutung in den letzten Jahren eingebüßt hat.*

*Die jetzigen Planungen tragen jedoch nicht zur wesentlichen Verbesserung dieser Situation der Münsterstraße bei.*

*Laut Vorgabe soll das Einkaufszentrum als nicht geschlossenes Center konzipiert werden, und von zwei Stellen an der vorhandenen Fußgängerzone mittels straßenartigen Verkehrsachsen angebunden werden. Dieses trifft für die Emsstraße sicherlich zu, für die Münsterstraße jedoch absolut unzureichend. Das für den Eingang an der Münsterstraße vorgesehene Gehrecht zugunsten der Stadt Rheine und der Allgemeinheit, ist nach jetzigem Planungsstand nicht ausreichend. Bei einer Trassenbreite von ca. 12 m und einem Gehrecht innerhalb der Trasse von 3,50 m, ist ein Umgehen der Zielwirkung „straßenartige Verkehrsachse“, wohl nicht vermeidbar. Eine Zickzack- oder auch schlangenartige Wegeführung ist innerhalb der Trasse möglich und auch sehr wahrscheinlich, wenn die planerische Gestaltung diese Achse nicht dezidiert festgelegt wird. Auch die zurzeit geplanten Oberlichter (Lichtband) sind nicht in der Lage den Eindruck einer zufällig, teilweise überdachten Fußgängerzone zu erreichen. Hier gibt es bessere Möglichkeiten, siehe Eingang Emsstraße.*

*Hier handelt es sich nur um eine großzügige Ladeneingangssituation die weit entfernt von einer Sogwirkung ist, wie sie der Eingangsbereich zur Emsstraße bietet. Das Ziel die Münsterstraße zu beleben wird so verfehlt und nicht optimal genutzt.*

*Beim Verlassen des Eingangsbereiches Münsterstraße in Richtung Arkaden, Ems bzw. Im Coesfeld sollte es eine gradlinige Verbindung per Rolltreppe zur Eingangsebene geben. Ein damit verbundener Blick auf die Emsterrassen wäre wünschenswert.*

*Die ursprüngliche Vergabe an den holländischen Investor ist ja gerade aus dem Grund der optimalen Einbeziehung der Münsterstraße erfolgt und den anderen Entwürfen vorgezogen worden.*

*Eine gleichwertige Eingangssituation zur Emsstraße muss anders aussehen. Das erfordert die Begehung auch nach Geschäftsschluss und am Wochenende. Dies ist zum Beispiel durch beidseitige Einfassung des Gehrechtes durch bewegliche, entfernbare bzw. verschiebbare Fensterfronten möglich. Auch die Breite von 3,50 m ist nicht ausreichend. Hier sollten es mindestens 5 m sein. Ein Eingangsbereich über eine kleine und feine Markthalle, wie z.B. bei L + T in Osnabrück, wäre wohl eine bessere Alternative. Hier würden vielleicht schon 2 oder 3 Anbieter auf der einen Seite in Kombination mit einem Lebensmittelmarkt gegenüber genügen.*

*Die Begrenzung bestimmte Gebäudeteile maximal 0,50 m im oberen Bereich des Gebäudes in die Straße auskragen zu lassen ist nicht ausreichend. Warum ist es an der Emsstraße möglich bis auf 2,50 m zu gehen? Hierdurch wird die Münsterstraße wieder als Nebeneingang abgewertet.*

*Ein Baufenster entlang der Münsterstraße zwischen Hausnummer 27 und 37 mit einem Wert von 56,00 m über NN ist sicherlich kein Garant für eine ausreichende architektonische Betonung des Eingangsbereiches. Der Blick von der Emsstraße südlich in die Münsterstraße, lässt diesen Ladeneingang, geschweige denn den Eingangsbereich in ein Einkaufszentrum, nur unzureichend erkennen.*

*Den Haupteingangsbereich zum Zentrum in die Münsterstraße zu legen, ist eine der Hauptforderungen der Politik gewesen.*

*Eine Schwächung der Emsstraße würde es durch einen 1. Wahl-Eingang an der Münsterstraße nicht geben. Eine deutliche Belebung der Münsterstraße wird sich durch die jetzige Konstellation jedoch auch nicht ergeben. Es führt also kein Weg an einer Eingangssituation wie an der Emsstraße vorbei, wenn man die ursprünglichen Ziele und Vorgaben nicht aus dem Auge verlieren will.*

*Nur so ist es auch möglich, die Vermietung bzw. das Betreiben von anspruchsvollen Ladenlokalen im Umfeld des Eingangsbereiches der Ems-Galerie in der Münsterstraße wieder möglich und lohnenswert zu machen.*

*Auch ist die Belebung der Innenstadt durch eine adäquate Wohnbebauung vollkommen untergegangen.*

*Auch die Politik darf sich nicht durch einen Investor häppchenweise von den ehemaligen Vorgaben abbringen lassen, sie muss vielmehr die Gesamtinteressen der Stadt im Auge haben und sich gerade deshalb für die Stärkung der Münsterstraße einsetzen.*

*Es ist klar und auch legitim das der Investor versucht seine Möglichkeiten voll aus zu schöpfen, jedoch darf es die ehemaligen Vorgaben nicht umkehren.*

*Zu mehr Anregungen und Kritik bin ich zum jetzigen Zeitpunkt, mangels detaillierter Kenntnisse der Planung nicht in der Lage.*

*Ich würde jedoch gerne meine Sicht der Dinge an gegebener Stelle vorbringen und vertiefen. Für einen Ideenaustausch, konstruktive Kritik und Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung."*

### Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen zur Bedeutung der Ems-Galerie für die Innenstadt und die Belebung der Münsterstraße werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich der unterschiedlichen Ausprägung der geplanten Anschlüsse an die vorhandene Fußgängerzone ist festzustellen, dass für beide Bereiche mit der Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Stadt Rheine/Allgemeinheit eine identische planungsrechtliche Vorgaben bestehen, die lediglich bezüglich der Dimensionierung unterschiedlich ausgeprägt sind. Die unterschiedlichen Breiten resultieren aus den unterschiedlichen Breiten der zur Verfügung stehenden Grundstücke. Während sich die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche im Bereich der Emsstraße so tief bemessen ist, dass auf beiden Seiten der Erschließungsfläche ausreichende Flächen für geschäftliche Nutzungen bestehen. Im Bereich der Münsterstraße ist jedoch die Grundstücksfläche nicht so dimensioniert, dass eine vergleichbare Erschließung möglich ist. Im Bereich der Münsterstraße wird deshalb vom Investor geplant, das Gehrecht durch die Verkaufsfläche eines Ankermieters zu führen. Dabei ist über den bereits abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gesichert worden, dass die Durchwegung ohne Hindernisse – z.B. Zick-Zack-Linie, Verkaufstände – gestaltet wird. Entsprechend dieser Wegesicherung und der Bedeutung des Ankermieters für die gesamte Ems-Galerie kann davon ausgegangen werden, dass über diesen Ausgang auch die erwartete Belebung der Münsterstraße erfolgt.

Es wird festgestellt, dass die interne Aufteilung des Einkaufszentrums durch planungsrechtliche Vorgaben nur sehr bedingt gesteuert werden kann. Insbesondere die Lage von internen Erschließungsanlagen, Durchgängen, Lage der gastronomischen Nutzungen ist nicht steuerbar. Die Anregung bezüglich einer geradlinigen Verbindung per Rolltreppe zur Eingangsebene Emsstraße kann deshalb nur an den Investor weitergegeben werden. Auch der Wunsch nach einer Ausgestaltung der Durchwegung durch bewegliche Fensterfronten bzw. Ausbau als Markthalle kann nur an den Investor weitergegeben werden und ist nicht durch planungsrechtliche Vorgaben zu sichern.

Die Gestaltung der beiden Eingänge in das Einkaufszentrum ist unterschiedlich konzipiert. Im Bereich der Emsstraße wird über eine Vordachkonstruktion, die teilweise in den Straßenraum ragt, die Eingangssituation betont. Im Bereich der Münsterstraße wird der Eingang betont durch zwei vitrinenartige Gebäudeteile, die den Eingang säumen. Für diese Vitrinen ist die angesprochene Gebäudehöhe festgesetzt worden. Neben der Höhe werden diese Gebäudeteile zusätzlich in den Straßenraum – entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplanentwurf – hineinragen. Über diese großzügige architektonische Geste wird der Eingangsbereich Münsterstraße – auch aus Richtung Emsstraße – die Aufmerksamkeit auf die Ems-Galerie lenken. Der Forderung aus der Politik, auch für die Münsterstraße einen attraktiven Eingangsbereich zu schaffen, wird damit entsprochen.

Aus der Lage und der dargestellten architektonischen Gestaltung des Eingangsbereiches in der Münsterstraße wird sich nach Realisierung der Ems-Galerie gegenüber der jetzigen Situation eine deutliche Belebung der Münsterstraße ergeben, die sich positiv auf die Vermietbarkeit von Ladenlokalen in diesem Bereich der Innenstadt von Rheine auswirken wird.

Der Bebauungsplanentwurf lässt grundsätzlich „Wohnen“ im Bereich der Ems-Galerie zu. Die Realisierung von planungsrechtlich zulässigen Nutzungen obliegt jedoch dem Investor und ist über Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu steuern.

Wie oben dargelegt, wird der Zugang zur Ems-Galerie aus der Münsterstraße als ein Baustein zur Belebung der Fußgängerzone in diesem Bereich angesehen, der inhaltlich den ursprünglichen Vorgaben für die Entwicklung des Bereiches Im Coesfeld entspricht. Ein generelles Abweichen von der ursprünglichen Planung wird in der dargestellten Form des Zuganges nicht gesehen.

**1.119 Anlieger X, Humboldtstraße, 48429 Rheine;**  
Stellungnahme vom 03. 08. 2012

Inhalt:

*„Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,  
ich teile nicht die Begeisterung für die Emsgalerie. Ich befürchte das eines Tages hat sich erst mal die Begeisterung für das Neue gelegt, Tristess einkehren wird in die Innenstadt. Nur auf Konsum der Bürger zu setzen in diesen wirtschaftlich unsicheren Zeiten halte ich für sehr riskant. Der Bürger kann nun mal nur das ausgeben was er in der Tasche hat. Und auch darauf zu setzen das auswärtige nach Rheine strömen werden halte ich für riskant. Immer mehr Städte gehen dazu über überdimensional große Einkaufszentren zu errichten. Die Konkurrenz ist groß. Ganz zu schweigen davon, das Rheine offenbar nichts aus Fehlern der Vergangenheit gelernt hat. In den siebziger Jahren hat man historische Bereiche der Altstadt kaputt saniert. Vieles was sich mache Stadt bewahrt hat fiel der Spitzhacke zum Opfer. Und so geht man auch heute wieder vor. Vieles was historisch erhaltenswert wäre wird jetzt wieder vernichtet und ein Tempel des Konsums errichtet; ist Konsum heute nur noch alles? Eine Gesellschaft die nur noch auf Konsum ausgerichtet ist, die verrot. Was kann man den Enkeln eines Tages vorzeigen. Wahrscheinlich Bauruinen von leer stehenden Geschäften von denen es ohnehin genug gibt.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder die Begeisterung für die Ems-Galerie nicht teilt.

Es wird festgestellt, dass Innenstädte generell als eine ihrer wichtigsten Aufgaben die Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen, sowie gastronomischen Angeboten haben. Es ist deshalb – auch in Hinblick auf die angesprochene Konkurrenz durch andere Städte – sinnvoll, ein entsprechendes Angebot in Rheine vorzuhalten. Wie die Zahlen zur Attraktivität der Stadt Rheine in Verhältnis zu anderen Städten belegen, ist hier ein deutlicher Abwärtstrend festzustellen, dem durch die Angebote der Ems-Galerie entgegengewirkt werden wird. Dabei wird die Ems-Galerie nicht nur als Einkaufszentrum wirken, sondern auch durch gastronomische Betriebe zur Belebung der Innenstadt beitragen. Hier ist insbesondere auf die Einbeziehung der Ems in das Konzept zu nennen: In

Sinne von „Leben an der Ems“ ist diese Entwicklung als positiv für die Attraktivität der gesamten Innenstadt zu werden.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Ems-Galerie nicht um ein überdimensional großes Einkaufszentrum handelt. Vielmehr wird durch die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche und der Obergrenzen für einzelne Sortimente eine Verträglichkeit bezogen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und auch benachbarter Kommunen gesichert.

Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die in der Vergangenheit erfolgte Sanierung von Teilen der Innenstadt von Rheine inhaltlich nicht Gegenstand der Bauleitplanung zur Ems-Galerie ist und deshalb nicht abwägungsrelevant ist. Es wird festgestellt, dass mehrere Gebäude im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 h erhebliche bauliche Mängel aufweisen. Zusätzlich sind die sich aus der kleinteiligen Grundstücksaufteilung ergebenden Geschäftsflächen nicht mehr marktgängig, wie der entsprechende Leerstand belegt.

Insgesamt wird festgestellt, dass die Ems-Galerie einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt leisten wird. Damit wird die Weiterentwicklung der Innenstadt angestoßen, der der vorgetragenen Vision – Bauruinen und leer stehende Geschäfte – entgegen wirkt.

**1.120 Anlieger X, Emsstraße, 48431 Rheine;**  
Stellungnahme vom 10. 08. 2012

Inhalt:

*„Zur offengelegten Projektplanung „Ems-Galerie“ machen wir nachstehende Eingabe:*

- a) Wir möchten sichergestellt haben, dass wir auch während der Bauphase und nach Fertigstellung des Projektes eine ungehinderte Zu- und Abfahrt über das Kettelerufer zu unserem Haus haben. Eventuell angelegte Ruhebänke in diesem Teilstück sind nicht möglich.*
- b) Wir gehen davon aus, dass die direkt an unser Grundstück geplante 3-Geschoss-Bauweise ohne Fensteröffnungen zu unserem Dachgarten hin errichtet wird und auf dem 3. Geschoss keine Wohnungen mit Terrassen seitlich zu unserem Dachgarten erstellt werden dürfen.*
- c) Die vorhandenen zwei Weidenbäume am Kettelerufer müssen auf jeden Fall erhalten bleiben, da sie uns Schutz gegen den Lärm von der Ludgerusbrücke bieten.*
- d) Es ist z.Zt. eine Ufer-Treppenanlage unterhalb der Gastronomie-Terrasse angedacht, die uns empfindlich stören würde. Aus der Erfahrung von der bereits bestehenden Treppenanlage unterhalb der Milchstraße wissen wir, dass sich dort gerne in den Abendstunden Jugendliche einfinden, die oftmals infolge Alkoholenuss sehr lautstark und unangenehm auffallen. Zudem füttern tagsüber viele Bürger dort die Enten, so dass auch dadurch eine ungehinderte Zufahrt erschwert wird. Wir bitten deshalb um eine Verlegung in Richtung Ludgerusbrücke.*

*Als Anregung möchten wir nicht unerwähnt lassen, die jetzige „Rote Bastel“ an der Ludgerusbrücke abzureißen und durch eine neue Anlage mit Emsblick zu ersetzen. Das würde auch den vielen Radfahrern, die den Emsweg benutzen, zugute kommen. Z. Zt. Wird doch diese Anlage nur von Schmierfinken genutzt.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu a) Es wird festgestellt, dass die Befahrbarkeit des Emsuferweges/Kettelerufer für den Einwänder durch eine Baulast gesichert ist. Bei der Planung der Außenanlagen im Bereich Ems-Galerie/Emsufer wird hierauf Rücksicht genommen, sodass auch weiterhin eine ungehinderte Zufahrt gesichert wird. Die ungehinderte Zufahrt – auch während der Bauphase – kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugesagt werden, da weder ein genauer Zeitplan noch eine entsprechende Ausbauplanung vorliegt. Wenn die Befahrbarkeit eingeschränkt werden sollte, kann es sich jedoch nur um wenige Tage handeln, wobei zugesichert wird, dass der Einwänder vorab informiert wird. Im Übrigen ist die Anfahrbarkeit von Grundstücken – bei Bauarbeiten an der Erschließungsfläche – nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zu b) Es wird festgestellt, dass auf Grund der festgesetzten Bauweise eine Grenzbebauung nur ohne Gebäudeöffnungen zulässig ist. Auch eine Dachterrasse ist als Nutzung an der Grundstücksgrenze – ohne Abschlusswand – unzulässig. Hier ist die Einhaltung eines Grenzabstandes notwendig.

Zu c) Die angesprochenen Bäume werden durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung nicht berührt. Ihr Fortbestand ist damit – unabhängig vom Bau der Ems-Galerie – entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine gesichert.

Zu d) Es wird festgestellt, dass zwischen der angesprochenen Treppenanlage im Bereich südlich des Wirtschaftskontors und der geplanten Außengastronomie im Bereich der Ems-Galerie ein gravierender Unterschied besteht: im Bereich der Ems-Galerie wird eine bewirtschaftete Außenfläche entstehen, die sowohl der sozialen Kontrolle durch Besucher als auch der Aufsicht des jeweiligen Gastronomiebetreibers unterliegt. Es ist deshalb nicht mit den „Folgeerscheinungen“ wie der der unbeaufsichtigten Treppenanlage südlich des Wirtschaftskontors zu rechnen. Bezüglich der Emissionen der geplanten Gastronomiebetriebe wird – im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung – z.B. durch die Begrenzung der Öffnungszeiten für Außengastronomie – sichergestellt, dass die einschlägigen Grenzwerte für Lärm eingehalten werden. Das angesprochene Problem der Fütterung von Enten ist über Inhalte der Bauleitplanung nicht zu regeln. Es wird jedoch – wie bereits unter a) dargestellt, - sichergestellt, dass auch zukünftig ein Befahren des Emsuferweges durch den Einwänder ermöglicht wird. Der geforderten Verlegung der Außengastronomie in Richtung Ludgerus-Brücke wird insgesamt nicht entsprochen. Der Bebauungsplan enthält insgesamt keine Vorgaben, an welcher Stelle Gastronomie-Betriebe zulässig sind.

Die Anregung bezüglich der Bastion wird zur Kenntnis genommen. Sie wird im Rahmen der noch anstehenden Planungen zur Gestaltung des Freiraumes in Bereich des Ketteler-Ufers/der Ems-Galerie berücksichtigt.

## 1.121 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. 2 BauGB**

### **2.1 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster**

Stellungnahme vom 14. 11. 2011

#### Inhalt:

*„Die LWL-Archäologie für Westfalen hatte mit Schreiben vom 06. 07. 11, Gr/Ti/m 341 B, eine vorläufige Stellungnahme zu der o.g. Planung abgegeben. Diese Stellungnahme hat in den Grundzügen auch weiterhin Bestand.*

*Nachdem zwischenzeitlich die archäologischen Voruntersuchungen abgeschlossen und planungsbezogen ausgewertet werden konnten (s. beigefügter Bericht) kann jetzt eine konkretere Stellungnahme abgegeben werden.*

*Die Voruntersuchungen haben gezeigt, dass das Bodendenkmal untertägig in allen nicht unterkellerten oder durch Kanäle etc. gestörten Bereichen gut erhalten ist. Daraus ergibt sich, dass die Sicherung des Bodendenkmals durch eine flächige Ausgrabung in allen Bereichen zwingend notwendig ist, in denen es durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt oder zerstört wird.*

*Auf der Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zu den Baumaßnahmen kann somit das Areal in Bereiche unterschiedlicher Betroffenheit untergliedert werden (s. beigefügter Plan).*

#### *1. Roter Bereich:*

*Hier ist vor Baubeginn nach Abriss der bestehenden Gebäude eine flächige Ausgrabung erforderlich.*

*Kalkulierte Dauer: 12 Monate Grabung, unterbrochen durch eine witterungsabhängige Winterpause.*

#### *2. Grüner Bereich:*

*Hier ist vor Baubeginn oder baubegleitend eine Flächendokumentation erforderlich.*

*Kalkulierte Dauer: 2 – 3 Monate*

#### *3. Weißer Bereich:*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand wird hier das Gelände für die Baumaßnahme aufgeschüttet. Damit wäre das Bodendenkmal an diesen Stellen nachhaltig geschützt und es wären keine Ausgrabungen notwendig. Sofern hier aus statischen oder bautechnischen Gründen Bodeneingriffe erforderlich werden, müsste hier wie in dem grünen Bereich eine Flächendokumentation erfolgen.*

*Eine Zeitkalkulation wird im Bedarfsfall nachgereicht.*

#### *4. Magentafarbener Bereich*

*Hier wurde im Rahmen der Voruntersuchungen die Stadtmauer mit hervorragender Erhaltung nachgewiesen. Daher muss oberstes Ziel der weiteren Planungen*

*sein, dieses Bodendenkmal langfristig möglichst vollständig zu erhalten. Optimal wäre bei gleichzeitiger Erhaltung des Originalbefunds vor Ort eine Einbeziehung in das Bauprojekt durch eine geeignete Präsentation der Mauer. Für die hierfür erforderlichen Arbeiten wird ein Zeitaufwand von 1 Monat kalkuliert. Sofern eine vollständige Erhaltung des Bodendenkmals vor Ort nicht möglich ist, wäre die hieraus resultierende Option eine Ausgrabung und Bergung der Stadtmauer mit einem nachfolgenden Wiederaufbau im Rahmen des Bauprojektes. Da hierzu entsprechende Planungsgrundlagen noch nicht vorliegen (Verlegung der Gasleitung) muss hier ggf. eine Kalkulation nachgereicht werden.*

*Diese Ausgrabungsphasen können ggf. auch parallel durchgeführt werden, so dass es zu einer Reduzierung des zeitlichen Aufwandes bei einer Stärkung des Personals kommen kann.*

*An die Grabungsphase vor Ort schließt sich die Nachbereitungsphase der Grabung an, die zwingend notwendiger integrierter Teil der Grabung ist. Die Nachbereitung erfolgt größtenteils im Anschluss an die Arbeiten vor Ort, damit diese möglichst zügig durchgeführt werden können.*

*Nicht Bestandteil der Kalkulation sind Kosten, die bauseitig ohnehin angefallen wären wie Baustelleneinrichtung und -sicherung, Bodentransporte etc. sowie notwendige Sicherungsmaßnahmen an Funden (Konservierung, Analysen) etc. Näheres zum genauen Ablauf der Grabungen und zu ihrer Organisation ist in einer vertraglichen Regelung zwischen dem Investor und der LWL-Archäologie für Westfalen möglichst unter Beteiligung der Stadt Rheine zu regeln.*

*Nach Abschluss der Grabungen (ohne Nachbereitungsphase) steht das Gelände uneingeschränkt für die Baumaßnahme zur Verfügung (Ausnahme: Bereich Stadtmauer bei entsprechender Planung).*

*Der beigefügte Plan ist Bestandteil der Stellungnahme.*

*Der beigefügte Bericht über die Voruntersuchungen und der archäologische Maßnahmenkatalog zur Hauptuntersuchung sind zu Ihrer Information beigefügt.*

*Ansprechpartner zur archäologischen Grabung ist Herr Dr. XXX, Tel. 0251/591... . Ansprechpartner zur Planung ist Herr Dr. XXX, Tel. 0251/591... .“*

Stellungnahme vom 31. 07. 2012

#### Inhalt:

*„Da die Belange der Bodendenkmalpflege durch eine Vereinbarung gewahrt werden, die eine archäologische Ausgrabung im Vorfeld der anstehenden Baumaßnahmen vorsieht, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Baumaßnahme.*

*Für den Fall, das bei den Ausschachtungsarbeiten weitere Funde zutage treten genügen die bereits getroffenen Festsetzungen im Bauplan.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der bereits getroffenen Vereinbarung zwischen dem LWL und der Stadt Rheine keine Bedenken gegen die Baumaßnahme, die durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird, bestehen. Die in der Stellungnahme vom 14. 11. 2011 geforderten Maßnahmen sind zwischen der Stadt Rheine, dem LWL und dem Investor einvernehmlich geregelt worden.

**2.2 Wasser- und Schifffahrtsamt Rheine, Postfach 2263, 48412 Rheine;**  
Stellungnahme vom 31. 07. 2012

Inhalt:

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

*Hinweislich bemerke ich, dass, sollten Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Anspruch genommen werden, vorab für diese ein entsprechender Nutzungsvertrag zu fertigen ist.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Wasser- und Schifffahrtsamt von den Änderungsinhalten nicht betroffen ist. Es werden keine Flächen, die im Eigentum der Verwaltung stehen, in die Planänderung einbezogen.

**2.3 RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Prof.-Prakke-  
Straße 1, 4845 Bad Bentheim;**  
Stellungnahme vom 08. 08. 2012

Inhalt:

*„Als Anlage zu Ihrem Schreiben vom 17. 07. 2012 haben Sie uns die 13. Änderung des o.g. Bebauungsplanes erneut zur Stellungnahme übermittelt.*

*Wie bereits im Schreiben vom 14. Juli 2011 mitgeteilt, unterhalten wir im Plangebiet Versorgungseinrichtungen, die den neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen.*

*In Abstimmung mit Herrn XXX (Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH) und Herrn XXX (EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft Rheine mbH) werden z. Zt. Die vorhandenen Kabel umgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten bestehen unsererseits gegen die o.g. Änderung keine weiteren Bedenken.*

*Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.*

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

*Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag der RWE Deutschland AG als Eigentümerin und der Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH als Betreiberin der Anlage.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass – nach Abschluss der zurzeit laufenden Verlegearbeiten – keine Bedenken gegen die Änderungsinhalte bestehen. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass die Baumaßnahmen für die Ems-Galerie erst nach Abschluss der Neutrassierungsarbeiten gestartet werden.

**2.4 Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund;**  
Stellungnahme vom 17. 07. 2012

Inhalt:

*„Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.*

*Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.*

*Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.*

*Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Amprion GmbH keine Leitungen im Plangebiet betreibt bzw. plant. Der Anregung hinsichtlich der Beteiligung von weiteren Unternehmen mit Versorgungsleitungen im Plangebiet ist bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt.

**2.5 Thyssengas GmbH, Postfach 104451, 44044 Dortmund;**

Stellungnahme vom 17. Juli 2012

Inhalt:

*„Mit Ihrem Schreiben vom 17. Juli 2012 teilen Sie uns die o.g. Maßnahme/n mit. Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Erdgashochdruckleitungen betroffen.*

*Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.*

*Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine von der Thyssengas GmbH betreuten Leitungen von den Änderungsinhalten betroffen sind bzw. Neuplanungen im Änderungsbereich nicht vorgesehen sind und deshalb keine Bedenken gegen die Maßnahme besteht.

**2.6 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine;**

Stellungnahme vom 30. 07. 2012

Inhalt:

*„Zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h bitten wir Sie folgende Änderungen und Bedenken zu berücksichtigen.*

*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 dieser Standort überplant und nicht mehr ausgewiesen. Wir bitten Sie diesen Standort wieder auszuweisen. Alternativ besteht die Möglichkeit einen ande-*

*ren Standort zur Errichtung einer Trafostation in Abstimmung mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine auszuweisen.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Trafo-Station ausschließlich zur Versorgung des geplanten Einkaufszentrums benötigt wird. Es ist deshalb sinnvoll, den konkreten Standort zwischen dem Investor und der Energie- und Wasserversorgung abzustimmen und nicht durch eine Festsetzung im Bauleitplan vorzugeben. Diese Verfahrensweise ist zwischenzeitlich - nach Abgabe der Stellungnahme – auch mit der Energie- und Wasserversorgung abgestimmt worden. Die entsprechenden Abstimmungsgespräche laufen bereits.

**2.7 Technische Betriebe Rheine AöR, Am Bauhof 2 – 16, 48431 Rheine;**  
Stellungnahme vom 28. 07./30. 07. 2012

Inhalt:

**Stellungnahme bezüglich Versorgung**

*„Unter 6.5 wird die Ver- und Entsorgung des Gebietes angesprochen. Es wird im Text darauf hingewiesen, dass der verbleibende Stich „Katthagen“ nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren werden soll. Die Hohe Lucht kann nicht von Müllsammelfahrzeugen befahren werden. Der letzte Absatz bestätigt eine geordnete Abfallentsorgung. Zur Klarstellung dessen Umfanges bitte ich folgenden Text anzufügen:*

*Es können im Bereich der „Ems-Galerie“ nur die beiden Straße „Emsstraße“ und „Münsterstraße“ von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Deshalb sind die Müllgefäße von den Anliegern der Ems-Galerie an diesen beiden Straßen zur Leerung bereit zu stellen.*

*Ob im B-Plan selbst die Formulierung „Die Anlieger der Ems-Galerie“ haben ihre Müllgefäße zur Leerung an der Ems- oder Münsterstraße bereit zu stellen“ aufgenommen wird, überlasse ich der Bauleitplanung.“*

**Stellungnahme aus entwässerungstechnischer Sicht**

*„Gegen die Aufstellung bestehen keine Bedenken.*

*Vorhandener Text unter Punkt 6.5, S. 32:*

*Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Gebietes im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz. Das geplante Einkaufszentrum kann an das vorhandene Kanalnetz im Mischsystem angeschlossen werden. Eine entsprechende Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ist bereits erfolgt.*

Anmerkung 1:

*Folgender Absatz sollte noch hinzugefügt werden (analog B-Plan 10 g „Bote Veit“)*

*Im Änderungsbereich verlaufen Abwasserleitungen (Mischwasserkanäle mit den Durchmessern DN 1.500 und DN 250) der technischen Betriebe Rheine. Diese vorhandenen Leitungstrassen werden später überbaut, sie sind durch ein Leitungsrecht (3 Meter Breite) gesichert.*

*Genauere Details zur Sicherung der Kanaltrassen und zum Betrieb der Kanäle unterhalb des Gebäudes werden im Rahmen des noch abzuschließenden Kaufvertrages geregelt.*

Anmerkung 2:

*Die Kanalhaltung, die vom Katthagen zur Straße „Im Coesfeld“ verläuft, wird auf Wunsch des Investors (zur besseren Belüftung des Hauptsammlers) wahrscheinlich bestehen bleiben. Für diese Trasse ist im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der TBR (3 Meter) einzuzeichnen (s. rote Markierung).“*

Abwägungsempfehlung:

**Stellungnahme Versorgung**

Der Anregung wird in der Weise gefolgt, dass der entsprechende Hinweis in die Begründung aufgenommen wird. Auf die Aufnahme als textliche Festsetzung wird verzichtet, vielmehr wird der Investor direkt über die Möglichkeit des Abtransportes des Mülls durch die örtliche Müllabfuhr informiert.

**Stellungnahme aus entwässerungstechnischer Sicht**

Der Anregung bezüglich des Textes in der Begründung wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich geklärt worden ist, dass die angesprochene Kanalhaltung für die Belüftung des Hauptsammlers benötigt wird. Die Trasse wird deshalb im Änderungsplan ein Leitungsrecht eingetragen. Diese Änderung erfolgt gem. § 4 a Abs. 3 BauGB – Änderung des Bauleitplanes nach der Offenlage ohne erneute Offenlage.

**2.8 Kreisstadt Steinfurt, Postfach 2480, 48553 Steinfurt;**

Stellungnahme vom 25. 07. 2012

Inhalt:

*„Vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zur geplanten 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h „Westliche Innenstadt“.*

*Zu den Planungen zur sog. „Ems-Galerie“ habe ich mit Schreiben vom 20. Juli 2011 erstmals Stellung bezogen. Dabei habe ich u.a. darum gebeten, die ermittelte Flächenproduktivität der Warengruppe „Bekleidung/Textilien“ von 3.300 €/qm nochmals beim Einzelhandelsgutachter zu hinterfragen.*

*Im Zuge der öffentlichen Auslegung legen Sie neben dem Gutachten des Büros Junker und Kruse, Dortmund, aus Juni 2011 nun auch eine Einzelhandelsuntersuchung der GMA, Hamburg/Köln, aus 2012 vor. Diese geht dabei von einer maximalen Flächenproduktivität von 3.100 €/qm in der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport“ aus (vgl. Seite 58). Damit werden die Annahmen des Büros Junker und Kruse aus 2011 indirekt bestätigt.*

*Sowohl das Gutachten von Junker und Kruse als auch das Gutachten der GMA ordnen die Stadt Steinfurt in Bezug auf die Planungen zur „Ems-Galerie“ dem Ferneinzugsbereich bzw. der Zone III und damit nicht dem Untersuchungsraum*

zu. Im GMA-Gutachten wird zwar davon gesprochen, dass „speziell Steinfurt und Nordwalde (...) mit der Ems-Galerie Rheine stärker als bisher von dem Rheinenser Einzelhandel angesprochen werden“ dürften (vgl. S. 29/30), konkreter dazu äußert sich das Gutachten jedoch nicht.

Demnach sind wohl auch keine städtebaulich negativen Auswirkungen für die Stadt Steinfurt zu erwarten, auch wenn dies nicht explizit in den vorliegenden Gutachten erwähnt wird.

Legt man diese Annahmen zugrunde, ist eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens „Ems-Galerie“ mit dem Steinfurter Einzelhandel zu attestieren.

Anregungen zur geplanten 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h „Westliche Innenstadt“ der Stadt Rheine werden daher seitens der Stadt Steinfurt nicht vorgetragen.“

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Grund der gutachterlichen Aussagen die Stadt Steinfurt eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens mit dem Steinfurter Einzelhandel sieht und deshalb keine Anregungen zum Änderungsverfahren vorträgt.

### **2.9 Gemeinde Neuenkirchen, Postfach 1051, 48481 Neuenkirchen; Stellungnahme vom 24. 08. 2012**

#### Inhalt:

„ für die Zusendung der ausführlichen Unterlagen im Rahmen der kommunalen Abstimmung zu den Planungen der Stadt Rheine unter dem Stichwort „Ems-Galerie“ bedanke ich mich recht herzlich.

Die Gemeinde Neuenkirchen sieht diese Planungen als Beitrag der weiteren Entwicklung Ihrer Stadt grundsätzlich positiv. Dass ich mich bei der Beurteilung Ihrer Einzelhandelsuntersuchung primär auf die für die Gemeinde Neuenkirchen zugrunde gelegten Daten und Auswirkungen konzentriere, dürfte dabei selbstverständlich sein.

Bei dieser Bearbeitung habe ich in der von der GMA erstellten Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der „Ems-Galerie“ von Juni 2012 festgestellt, dass bei der projektrelevanten Einzelhandelsbestandserhebung im zentralen Versorgungsbereich/Hauptgeschäftszentrum von Neuenkirchen (S. 51 der Einzelhandelsuntersuchung) erhebliche Fehler bei der Ermittlung der Verkaufsflächen vorliegen.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Neuenkirchen (Februar 2012) hat das Büro Stadt + Handel, Dortmund, aktuelle Verkaufsflächen für das Ortszentrum Neuenkirchen ermittelt.

Die wesentlichen Unterschiede zu der GMA Einzelhandelsuntersuchung stellen sich wie folgt dar:

*Für die Warengruppe „Bücher, PBS, Spielwaren“ wurde von GMA eine Verkaufsfläche von < 150 qm angesetzt. Die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche liegt bei rd. 210 qm.*

*Für die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Sport“ wurde von GMA ebenfalls eine Verkaufsfläche von < 150 qm angesetzt. Diese Warengruppe stellt neben den Nahrungs- und Genussmitteln für das Hauptgeschäftszentrum den größten Bereich dar. Die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche für die Warengruppen „Bekleidung“ und „Schuhe/Lederwaren“ beläuft sich auf rd. 2.050 qm.*

*Die von GMA angesetzte Verkaufsfläche für die Warengruppe „Hausrat, Einrichtung, Möbel“ in der Größe von 5.985 qm ist nicht nachvollziehbar, denn im zentralen Versorgungsbe-*

*reich /Ortszentrum von Neuenkirchen liegt die Fläche für die Warengruppe „GPK, Hausrat, Einrichtungszubehör, Möbel“ bei rd. 220 qm.*

*Für die Warengruppe „Optik, Uhren, Schmuck“ wurde durch GMA kein Verkaufsflächenansatz gebildet. Die tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche beläuft sich auf rd. 220 qm.*

*Für die Gemeinde Neuenkirchen sind diese Verkaufsflächenansätze nicht nachvollziehbar. Infolge der aus Sicht der Gemeinde Neuenkirchen falschen Verkaufsflächenansätze bestehen auch erhebliche Zweifel an den Ergebnissen der prognostizierten Umsatzverteilungen. Eine verlässliche Aussage zur Betroffenheit der Gemeinde Neuenkirchen ist somit nicht gegeben.*

*Zudem ist anzumerken, dass die zugrunde gelegte Bevölkerungsprognose (S. 31 der GMA Einzelhandelsuntersuchung) mit – 3,6 % nicht den für die Gemeinde Neuenkirchen zugänglichen Informationen entspricht.*

*Abschließend möchte ich Ihnen den aktuellen Planungsstand für die beabsichtigte Entwicklung auf dem ehem. Heckinggelände (siehe hierzu die Aussagen von GMA auf Seite 84) darstellen:*

*Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit 1.700 qm VKF (zuzüglich einer Bäckerei/Backshop)*

*Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes mit 500 qm VKF (nach Schließung der Schleckerfiliale ist eine Anpassung möglich)*

*Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit 400 qm VKF (diskutabel)*

*Ansiedlung eines Baufachmarktes (Größe noch in der Diskussion)*

*Aus Sicht der Gemeinde Neuenkirchen ist es daher dringend geboten, die Einzelhandelsuntersuchung durch GMA zu überarbeiten und danach entsprechend zu erläutern, so dass die Betroffenheit der Gemeinde Neuenkirchen auch plausibel und nachvollziehbar dargelegt wird.*

Abwägungsempfehlung:

Zu) Fehler bei der Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandserhebung im zentralen Versorgungsbereich / Hauptgeschäftszentrum von Neuenkirchen.

Die GMA hat in der Anlage die eigenen Erhebungen denen des Büros Junker & Kruse und - soweit möglich - auch denen des Büros Stadt + Handel vom Februar 2012 gegenüber gestellt. Siehe Tabelle

Gegenüberstellung der Verkaufsflächenerhebung der GMA (April 2012) und der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Neuenkirchen (Februar 2012)

Verkaufsflächen	Stadt+Handel
Nahrungs- und Genussmittel	2020
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken	670
Blumen, zoologischer Bedarf	60
PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher	210
Bekleidung	1780
Schuhe / Lederwaren	270
Pflanzen, Gartenbedarf	40
Baumarktsortiment i.e.S.	80
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	210
Spielwaren / Basteln/Hobby/Musikinstrumente	40
Sportartikel /Fahrräder / Camping	510
Mezizinische / Orthopädische Artikel, Optik	170
Teppiche / gartinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz	50
Bettwaren / Haus-, Bett-, Tischwasche	50
Möbel	10
Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte	230
Neue Medien / Unterhaltungselektronik	210
Uhren / Schmuck	50
Sonstiges	10
Summe	6670

Verkaufsflächen (nur projektrelevante Betriebe) im Hauptgeschäftszentrum Neuenkirchen	HGZ Neuenkirchen	
	GMA	Stadt + Handel
	VK in m²	VK in m²
<b>Ortszentrum Neuenkirchen</b>		
Nahrungs- und Genussmittel	2.040	2.020
Gesundheit, Körperpflege	650	670
Blumen, zool. Bedarf	105	60
<b>kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>2.795</b>	<b>2.750</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	245	250
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.035	2.050
<b>mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>2.280</b>	<b>2.300</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	290	440
Hausrat, Einrichtung, Möbel	210	320
Optik / Uhren, Schmuck	130	220
Sonstige Sortimente	275	520
<b>langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>905</b>	<b>1.500</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>3.945</b>	<b>4.530</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>5.980</b>	<b>6.550</b>

Datum der Erhebung März 2011

Zum Vergleich der Systematiken:	
GMA	Stadt + Handel
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie / Parfümerie / Kosmetik, Apotheken
Blumen, zool. Bedarf	Blumen / Zoo
Bücher, Schreib- / Spielwaren	PBS, Zeitungen/ Zeitschriften, Bücher & Spielwaren / Basteln/Hobby/Musikinstrumente
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung & Schuhe / Lederwaren
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte & Neue Medien / Unterhaltungselektronik
Hausrat, Einrichtung	GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör & Teppiche / Gardinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz & Bettwaren / Haus-, Bett-, Tischwasche & Möbel
Optik / Uhren, Schmuck	Mezizinische / Orthopädische Artikel, Optik & Uhren / Schmuck
Sportgeräte, Freizeit	Sport / Freizeit

Datum: 06. September 2012

Die vergleichende Betrachtung zeigt deutlich auf, dass die Erhebungen im Großen und Ganzen gut zueinander passen und mögliche Differenzen auf unter-

schiedliche, warengruppenspezifische Zuordnungen beruhen. Insofern liegen keine Fehler bei der Erhebung der Bestandsdaten vor. Lediglich die Übertragung einzelner Daten ins Gutachten war in geringem Umfang fehlerhaft (Übertragung von Excel in Word). Die falsche Übertragung wurde zwischenzeitlich korrigiert. Damit lagen und liegen der Abwägung korrekt ermittelte, aufbereitete Basisdaten zugrunde.

Zu) Eine verlässliche Aussage der Betroffenheit der Gemeinde Neuenkirchen ist nicht gegeben.

Die GMA-Studie trifft eine verlässliche Aussage zur Betroffenheit der Gemeinde Neuenkirchen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine. So wird die Gemeinde Neuenkirchen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine mit max. 1,8 Mio. € Umverteilungsvolumen betroffen sein wird. Bezogen auf das Hauptgeschäftszentrum, für das die Gutachter ein Umverteilungsvolumen von gut 1 Mio. € ermittelt hat, schwanken die Umsatzumverteilungsquoten schwanken zwischen rd. 1,6 % und 8,0 % und werden zu nicht nennenswerten Effekten im Angebot der örtlichen Versorgungsstruktur des Hauptgeschäftszentrums führen.

Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m<sup>2</sup>) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten und -volumina sind allerdings höchst theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m<sup>2</sup> VK (= 78,6 % der maximalen Warengruppenzusammensetzung) entstehen können und somit in jedem Fall ein geringes Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Im Ergebnis ist ausgeschlossen, dass 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. Es ist also sicher, dass der Umverteilungsumsatz per Saldo in Neuenkirchen deutlich darunter liegen wird.

Zu) Bevölkerungsprognose entspricht nicht den für die Gemeinde Neuenkirchen zugänglichen Informationen

Die von der GMA verwandten Datengrundlagen für die Bevölkerungsprognose der Gemeinde Neuenkirchen stellt einen unteren Prognoseansatz dar und wurde der Fortschreibung / Hochrechnung des nordrhein-westfälischen Landesamtes Innovation und Technik für Nordrhein-Westfalen angepasst. Der nunmehr für die Gemeinde benannte Bevölkerungsanstieg von rd. 730 Einwohner auf rd. 14.470 Einwohner auf (= + rd. 5,3 %) stellt eine für das Vorhaben tendenziell bessere Beziehungsgrundlage dar. Dessen ungeachtet, weist auch die im Zentrenkonzept der Stadt Neuenkirchen verwandte Quelle zur lokalen Bevölkerungsprognose (Bertelsmann-Stiftung, Wegweiser Kommune) für die Gemeinde Neuenkirchen einen Bevölkerungsrückgang von - rd. 3,3 % bis 2020 aus, so dass auch auf gemeindlicher Ebene widersprüchliche Zahlen verwandt wurden. Auf die Ermittlung

der Umverteilungsquoten für die Gemeinde Neuenkirchen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine haben diese Berechnungen keinen Einfluss, so dass diese Berechnungen weiter Gültigkeit besitzen.

#### Zu )Aktueller Planungsstand für das Hecking-Gelände

Der mittlerweile etwas konkretere Planungsstand für das „Hecking-Gelände“, den die Gemeinde Neuenkirchen im Schreiben vom 24. August d.J. aufgegeben hat, wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung, dass hierdurch „... ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Versorgungssituation in Neuenkirchen ...“ geleistet wird, bleibt hiervon unberührt.

#### **2.10 , Stadt Hörstel, Postfach 2063, 48469 Hörstel; Stellungnahme vom 23. 08. 2012**

##### Inhalt:

„die Stadt Rheine beabsichtigt die Ansiedlung eines Einkaufszentrums in einer Größenordnung von ca. 14.000 qm. Als direkt benachbarte Gemeinde und „Nah-einzugsgebiet“ werden die Belange der Stadt Hörstel hiervon unmittelbar berührt.

Den beigefügten Unterlagen (hier: raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse) ist zu entnehmen, dass dieses Vorhaben nur unter Inkaufnahme sehr gravierender Umsatzumverteilungen möglich ist.

Für den Bereich der Stadt Hörstel mit den zentralen Versorgungsbereichen Bevergern, Hörstel und Riesenbeck ergeben sich hierdurch erhebliche negative Auswirkungen. Daher erhebe ich gegen die Planung Bedenken und bitte um Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes.

Nach der Vorschrift des § 2 (2) BauGB hat die Stadt Rheine bei ihren Planungen die Interessen von Nachbargemeinden in gerechter Weise im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Das Abstimmungsgebot verbietet u.a. unzumutbare Eingriffe in die Funktionen, die einer Gemeinde durch die Ziele der Raumordnung zugewiesen worden sind, hier: zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum. Durch die Beeinträchtigung der Grund- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet Hörstel wird die Wahrnehmung der Grundversorgung der hier lebenden Bevölkerung gefährdet.

Geschützt sind durch § 2 (2) BauGB nicht nur bereits tatsächlich vorhandene Versorgungsfunktionen, sondern auch die erforderliche und beabsichtigte Entwicklung in den Branchen, in denen eine angemessene Versorgung derzeit noch nicht vorhanden ist. Diese sind beispielsweise in Hörstel, wie auch Ihre eigenen Untersuchungen bestätigt haben, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Bettwaren/Haus-/Bett-/Tischwäsche, Uhren/Schmuck und Unterhaltungselektronik. Die Zentralitätsziffern in diesen Branchen weisen für Hörstel auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hin.

In dem im Jahre 2009 aufgestellte Stadtentwicklungskonzept einschl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat sich die Stadt Hörstel dieser Problematik angenommen und Entwicklungsziele und Empfehlungen festgelegt, die zukünftig zu einer höheren Zentralitätsziffer und damit einer besseren Grundversorgung der heimischen Bevölkerung in den genannten Branchen führen sollen.

Bei einer Realisierung des in Rheine geplanten Großprojektes würden diese Bemühungen konterkariert. Nach Ihren Erhebungen würde allein aus den zentralen Versorgungsbereichen in Hörstel Kaufkraft in folgender Größenordnung abgezogen: (Branchen >5 %)

- Gesundheit/Körperpflege	7 %
- Bekleidung/Textilien	8 %
- Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten	9 %

Nicht berücksichtigt ist hierbei der Ausfall an Zuwächsen in diesen und anderen Branchen des Einzelhandels, die sich aufgrund des stärker werdenden Angebotsdruckes nun nicht mehr realisieren lassen.

Wenn auch Ihre Wirkungsanalyse zu dem Schluss kommt, dass durch die Reduzierung der ursprünglichen Größe Ihres Planvorhabens die maximale städtebauliche Verträglichkeit bei den Umlandkommunen nun nicht mehr überschritten wird, so werden negative städtebauliche Auswirkungen dennoch die Folge sein. Nicht nur der Verlust bei den bestehenden Angeboten, insbesondere auch die kaum mehr zu realisierende Behebung der Angebotsmängel in der Grundversorgung erschweren der Stadt Hörstel die Sicherstellung der landesplanerisch zugewiesenen Funktion ganz erheblich. In Ihrer Wirkungsanalyse räume Sie selbst ein, dass die städtebauliche Verträglichkeit nicht pauschal an der 10-%-Marke festgemacht werden kann, sondern immer auch aus den individuellen, lokalen Gegebenheiten betroffener zentraler Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität und Potenz der relevanten Anbieter abzuleiten ist.

Unter nochmaligem Hinweis auf das Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB bitte ich um eine Überarbeitung der Planung, die auf die geschilderten Auswirkungen auf die legitimen Interessen der Stadt Hörstel deutlich mehr Rücksicht nimmt.“

#### Abwägungsempfehlung:

#### Zu ) Konterkariierung der Bemühungen der Stadt Hörstel zur Besserung der Grundversorgung bei Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine

Die Stadt Hörstel stellt ein Grundzentrum im nordrhein-westfälischen Landkreis Steinfurt dar. Die Einzelhandelsstruktur Hörstels wird primär durch Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfes geprägt und ist auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet. Mit der Ansiedlung des Fachmarktzentrums Alte Gießerei (u.a. mit Edeka, Aldi, beermann electroplus, Licht concept beermann etc.) in Riesenbeck hat sich die Einzelhandelsentwicklung in Hörstel positiv entwickelt und dürfte nach GMA-Erhebungen derzeit etwa 68 betragen (zum Vergleich GfK

2009: 54,6 bzw. nunmehr + rd. 24,5-Zentralitätspunkte), so dass Hörstel bei dem angestrebten Entwicklungsziel (Besserung der Grundversorgung der heimischen Bevölkerung) einen sehr großen Schritt vorangekommen ist.

Nicht zutreffend ist insofern, dass diese Bemühungen durch die "EMS-GALERIE" Rheine konterkariert würden. Nach der GMA-Studie werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hörstel infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine mit einem Umsatzumverteilungsvolumen von max. rd. 2,2 Mio. € tangiert, so dass die Zentralität auf rd. 66 sinken würde, aber immer noch sehr nennenswert über dem GfK-Wert des Jahres 2009 läge (= + 20,5-Zentralitätspunkte).

Zu ) Nicht nur der Verlust bei den bestehenden Angeboten, insbesondere auch die kaum mehr zu realisierende Behebung der Angebotsmängel in der Grundversorgung erschweren der Stadt Hörstel die Sicherstellung der landesplanerisch zugewiesenen Funktion ganz erheblich.

Typisch für ein Grundzentrum hat Hörstel in den zentrumsrelevanten Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport; Elektrowaren; Optik / Uhren / Schmuck negative Zentralitätskoeffizienten und per saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Diese Warensortimente bilden aber nicht typischerweise die Sortimentsstrukturen eines Grundzentrums ab, so dass aus der negativen warengruppenspezifischen Kaufkraftbilanz (die sich ohnehin bereits stark gebessert hat) keine unverträgliche Beeinträchtigung geschlossen werden kann.

Nicht zutreffend ist auch die Einschätzung, dass die „ ... dann kaum mehr zu realisierende Behebung der Angebotsmängel in der Grundversorgung ...“ die Sicherstellung der landesplanerisch zugewiesenen Funktion als Grundzentrum erheblich erschweren. Die obige Berechnung zeigt, dass auch nach Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine Angebotsmängel in Hörstel weiter verbessert werden müssen und die landesplanerische Funktion der Stadt Hörstel nicht nennenswert eingeschränkt wird.

So wird das Zentrum Riesenbeck infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine mit max. rd. 1 Mio. € Umverteilungsvolumen betroffen sein wird, die Umsatzumverteilungsquoten schwanken zwischen rd. 1,6 % und 8,9 % und werden zu nicht nennenswerten Effekten im Angebot der örtlichen Versorgungsstruktur führen. Für den im Elektrobereich im Zentrum Riesenbeck ansässigen Betreiber beermann electroplus / Licht concept beermann, der sich bereits heute durch ein spezialisiertes Elektrosortiment und entsprechende Beratungs- sowie Serviceintensität auszeichnet, werden selbst bei Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine keine unverträglichen Auswirkungen zu erwarten sein. Auch die beiden anderen Zentren, das Zentrum Bevergern und das Nahversorgungszentrum Dreierwalde, bei denen schon das absolute Umverteilungsvolumen zwischen gut 100.000 und gut 200.000 € auf vergleichsweise niedrigem Niveau liegt, werden in ihren Versorgungsaufgaben nicht nennenswert beeinträchtigt.

Zu) Städtebauliche Verträglichkeit nicht pauschal an der 10-%-Marke festzumachen

Dies spiegelt auch die Einschätzung der Stadt Rheine wider. Speziell das Zentrum Riesenbeck hat mit dem in 2008 eröffneten FMZ „Alte Gießerei“ gut im Markt aufgestellte Betreiber als Mieter der Flächen rekrutieren können, die - wie vom Einwender benannt – als wirtschaftlich stabil und potent angesehen werden können. Für diese Betreiber dürften sogar Werte jenseits von 10 % noch als verträglich anzusehen sein.

#### Zu) Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes

Die Planung beachtet das interkommunale Abstimmungsgebot; schwerwiegende Funktionsstörungen für die zentralen Versorgungsbereiche in Hörstel sind nicht zu erwarten.

### **2.11 , Gemeinde Wettringen, Kirchstraße 19, 48493 Wettringen; Stellungnahme vom 20. 08. 2012**

#### Inhalt:

*„Die Gemeinde Wettringen hat volles Verständnis dafür, dass die Stadt Rheine als größtes Mittelzentrum im Münsterland bestrebt ist, ihre Innenstadt durch die Ansiedlung eines zeitgemäßen Einkaufszentrums wettbewerbsfähig zu halten. Daher werden auch keine grundsätzlichen Bedenken gegen einen solches in die Innenstadt integriertes Einkaufszentrum vorgetragen.*

*Massive Bedenken bestehen allerdings gegen die Ausweitung der im jetzt offengelegten Planentwurf festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Sport, sowie Elektrowaren, Medien und Foto. Dadurch sieht die Gemeinde Wettringen ihre im Ortskern konzentrierte grundzentrale Versorgungsfunktion bedroht.*

*Eine verbrauchernahe Grundversorgung in den Grundzentren geht über die Bereitstellung kurzfristig nachgefragter Güter (insbesondere Lebensmittel) hinaus und umfasst auch Angebote für den mittelfristigen Grundbedarf (insbesondere Bekleidung, Schuhe, Hausrat sowie Elektro- und Elektronikartikel). Wettringen verfügt derzeit insoweit über eine gute Ausstattung in ihrem Ortskern, der im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist.*

*Diese dort gut funktionierende Grundversorgung kann nun durch zwei Entwicklungen erheblich gefährdet werden. Neben einem überdimensionierten Einkaufszentrum in Rheine ist hier vor allem das wesentlich erweiterte EOC in Ochtrup zu nennen, das am 30. August 2012 eröffnet wird. Die Auswirkungen, die dieses erweiterten EOC, insbesondere auf die Innenstadt von Rheine und die Ortsmitte von Wettringen haben wird, dürfen bei der Bauleitplanung für das Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ nicht einfach ausgeblendet werden.*

*Folgerichtig weist die GMA auf Seite 53 ihrer Einzelhandelsuntersuchung zur „Ems-Galerie“ (Juni 2012) auch darauf hin, dass auf der Basis einer Studie des Büros Junker und Kruse auf den rund 11.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im EOC ein*

*Gesamtumsatzvolumen von rund 50 Mio. € brutto erwirtschaftet werden dürfte und dass nach den Modellannahmen der Gutachter „ein Umsatzvolumen in signifikanter Größenordnung vom innenstädtischen Rheinenser Einzelhandel abgezogen werden, von dem das Gros auf die Warengruppen Bekleidung, Wäsche, Lederwaren entfallen wird.“ Mit dem Planvorhaben der „Ems-Galerie“ könne „ein übergreifender Beitrag zur Kaufkraftreabsorbierung geleistet werden“.*

*Wenn auf diese Weise die Auswirkungen des EOC Ochtrup für die Innenstadtentwicklung in Rheine in die Planungen für die „Ems-Galerie“ einbezogen werden, wäre es konsequent gewesen, auch die Auswirkungen des erweiterten EOC auf den Ortskern von Wettringen einzubeziehen.*

*In der von der GMA erwähnten städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse des Büros Junker und Kruse zur Erweiterung des EOC in Ochtrup (Mai 2006; Seite 75) wird in der Warengruppe Bekleidung/Wäsche für Rheine eine Umsatzumverteilung von 2 % (Moderate case) bzw. 2,2 % (Worst Case) und für Wettringen von 7,0 bzw. 7,8 % prognostiziert. Dies zeigt, dass der Ortskern von Wettringen von der EOC-bedingten Umsatzumverteilung ungleich stärker betroffen sein wird als die Innenstadt von Rheine.*

*Da die EOC-Auswirkungen auf den Ortskern von Wettringen schon ab September 2012 eintreten werden, muss diese Entwicklung auch in der Prognose berücksichtigt werden, wie sich das Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ in Rheine auf den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte in Wettringen auswirken wird. Dieses ist vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zur „Ems-Galerie“ nachzuholen. Es ist also auf die Summierung beider Umsatzumverteilungen abzustellen.*

*Die Gemeinde Wettringen hat im Vorverfahren bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bewusst keine Bedenken gegen den damaligen Vorentwurf des Bebauungsplanes für die „Ems-Galerie“ erhoben, obwohl damals schon die Sorge bestand, dass durch die Summenwirkung von EOC-Erweiterung und Neuansiedlung der „Ems-Galerie“ die grundzentrale Versorgungsfunktion im mittelfristigen Bedarfsbereich, also insbesondere bei Bekleidung, Schuhen, Lederwaren, Sportartikeln sowie Elektro- und Elektronikwaren erheblich beeinträchtigt werden könnte.*

*Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen für diese kritischen Sortimente in diesem Vorentwurf entsprach den gutachterlichen Empfehlungen in der städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse (Juni 2011) zu dem geplanten Einkaufszentrum „Ems-Galerie“. Die damalige Festsetzung sahen für Bekleidung/Wäsche 5.800 m<sup>2</sup>, für Schuhe/Lederwaren 1.100 m<sup>2</sup>, für Sport und Freizeit 800 m<sup>2</sup>, für Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten 800 m<sup>2</sup> und Elektronik/Multimedia 1.000 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächenobergrenzen vor.*

*In dem jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden auf der Grundlage der GMA-Untersuchung (Juni 2012) die für die Zentrenentwicklung besonders bedeutsamen Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport zu einer Gruppe zusammengefasst. Diese Gesamtgruppe soll dann eine Obergrenze von 8.710 m<sup>2</sup> gelten. Diese Zusammenfassung umfasst rund 1.000 m<sup>2</sup> mehr Verkaufsfläche als die Gesamtverkaufsfläche im Vorentwurf für die drei genannten Sortimente.*

*Durch diese Zusammenfassung wird dem Betreiber des Einkaufszentrums ein weitreichender Spielraum eröffnet, der es ihm insbesondere erlaubt, das Sortiment Bekleidung/Wäsche weit über die seinerzeit vorgesehene Obergrenze von 5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auszudehnen. Eine erhebliche Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze ist auch im Bereich Elektronik/Multimedia festzustellen.*

*Durch diese neue Dimensionierung der zentrenrelevanten Leitsortimente wird die grundzentrale Versorgungsfunktion im Ortskern von Wettringen nach hiesiger Einschätzung erheblich gefährdet, zumal wenn man auch die unmittelbar bevorstehenden Auswirkungen des erweiterten EOC in Ochtrup in Betracht zieht.*

*Die diesbezüglichen GMA-Untersuchungen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der „Ems-Galerie“ werden von der Gemeinde Wettringen, soweit es um die Auswirkungen auf ihren Ortskern angeht, nicht akzeptiert.*

*Beim Vergleich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungsprognosen der GMA einerseits und des Büros Junker und Kruse andererseits fällt auf, dass die GMA für die gesamte Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport für den Ortskern von Wettringen einen Umsatzverlust von 6,8 % annimmt (Seite 65 der GMA-Untersuchung). Das absolute Umsatzumverteilungsvolumen bei dieser Warengruppe wird auf Seite 68 mit 200.000 € angegeben.*

*Das Büro Junker und Kruse prognostiziert allein beim Bekleidungs Sortiment bei wesentlich niedriger Verkaufsflächenobergrenze schon 7 % Umsatzverlust und ein Umverteilungsvolumen von 200.000 €.*

*Ein Vergleich der beiden absatzwirtschaftlichen Auswirkungsprognosen nährt den Verdacht, dass die GMA, die durch die „Ems-Galerie“ zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten insbesondere bei der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport zu niedrig angesetzt hat.*

*Nicht nachvollziehbar ist auch, dass die GMA auf S. 63 ihrer Untersuchung für Wettringen ein Umsatzumverteilungsvolumen von insg. rd. 0,5 Mio. € annimmt und dann in der Tab. 15 auf S. 68 die zu erwartenden Umsatzumverteilungsvolumina für die einzelnen Branchen aufführt, deren Addition aber ein Gesamtumverteilungsvolumen von über 1,8 Mio. € ergibt. Außerdem ist nicht plausibel, dass in dieser Tabelle für Wettringen ein Umsatzverlust bei Elektrowaren von 1,6 Mio. € angegeben wird, der einem prozentualen Verlust von nur 5,0 % entsprechen soll.*

*Die auf den Seiten 86 bis 88 der GMA-Untersuchung vorgenommene Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens wird als teilweise oberflächlich und vage eingeschätzt. Nach hiesiger Einschätzung wird es sehr wohl zu einer erheblichen Überschneidung etwa mit dem Angebot der Bekleidungsfachgeschäfte in Wettringen geben. Ähnliches ist für die Sortimente Schuhe und Sport zu befürchten.*

*Misstrauen muss auch die Angabe auf Seite 87 der Untersuchung wecken, dass Einzelhandelsplanungen in Wettringen nicht bekannt seien. Dabei ist in*

*Wettringen über die für den Ortskern wichtige Erweiterung des K + K-Marktes und über die damit verbundene Verlagerung der Bürgerhalle öffentlich und vor Gericht heftig gestritten worden. Dass eine solche Einzelhandelsplanung zur Verbesserung der Versorgungssituation im Ortskern der GMA nicht bekannt ist, muss schon sehr verwundern.*

*Dies gilt z.B. auch für die Tabelle 12 auf Seite 51 der GMA-Untersuchung zum projektrelevanten Einzelhandelsbestand, in der nur 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel angenommen werden, die in Wirklichkeit mindestens doppelt so hoch ist.*

*Aus all diesen Gründen lehnt die Gemeinde Wettringen die im jetzt vorliegenden Planentwurf vorgesehene Nutzungsfestsetzung mit den gegenüber dem Vorentwurf erheblich ausgeweiteten Verkaufsflächenobergrenzen für die besonderes wichtigen Sortimente ab. Die vorgenommene Bildung der Gruppe Bekleidung, Schuhe, Sport ist zu undifferenziert und lässt dem Betreiber zu viel Spielraum zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Kommunen. Dies kann so nicht hingenommen werden.*

*Die Gemeinde Wettringen erwartet zudem, dass bei der Abwägung zur Höhe der Verkaufsflächenobergrenzen auch die unmittelbar bevorstehenden Auswirkungen des erweiterten EOC in Ochtrup auf die zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen berücksichtigt werden. Bei der Summierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von EOC und „Ems-Galerie“ wird in Wettringen bei bestimmten Sortimenten mit Sicherheit die Schwelle von 10 % Umsatzverlust deutlich überschritten werden, die häufig als Anhaltspunkt für eine städtebauliche Relevanz der Umsatzumverteilung verwendet wird.*

*Die Gemeinde Wettringen kann ihre Bedenken gegen die Dimensionierung der „Ems-Galerie“ nur dann zurückstellen, wenn die Verkaufsflächenobergrenzen wieder sortimentsmäßig weiter ausdifferenziert werden und wenn sich deren Höhe an den im Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen orientiert.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu) Bedrohung ihrer im Ortskern konzentrierten grundzentralen Versorgungsfunktion.

Die Einzelhandelsstrukturen Wettringens werden primär durch Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfes geprägt und sind auf die örtliche Grundversorgung ausgerichtet. Nach GMA-Erhebungen verfügt Wettringen über eine Zentralität von rd. 77 bzw. erwirtschaftet einen Umsatz von rd. 31,2 Mio. €. Nicht zutreffend ist, dass durch die "EMS-GALERIE" Rheine die im Ortskern vorhandenen grundzentralen Versorgungsfunktionen der Gemeinde Wettringen bedroht sein werden. Bedingt durch die Situierung im Raum sowie die Entfernung zur "EMS-GALERIE" Rheine wird das Wettringer Hauptgeschäftszentrum mit einem Umsatzumverteilungsvolumen von max. rd. 0,5 Mio. € tangiert; die im niedrigen und mittleren Bereich rangierenden Umverteilungsquoten schwanken zwischen rd. 2,4 % und rd. 6,8 %.

Typisch für ein Grundzentrum hat Wettringen in den zentrumsrelevanten Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport; Elektrowaren; Optik / Uhren / Schmuck negative Zentralitätskoeffizienten und per saldo Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Umsatzumverteilungen sind in einem tolerierbaren Rahmen; Umverteilungsvolumina bewegen sich zum Teil sogar unter der Nachweisbarkeitsschwelle (< 100.000 €)

Eine überdurchschnittliche Betroffenheit in den Warengruppe Elektrowaren ist nicht erwarten, die insbesondere durch den im Zentrum ansässigen Anbieter EP: Öhmann vertreten wird. Die ElectronicPartner SE, der auch EP: Öhmann angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,2 Mrd. € die zweitgrößte europäische Verbundgruppe für selbstständige Fachgeschäfte und Fachmärkte im Bereich Unterhaltungselektronik dar, bei denen selbstständige Fachhändler unter der Marke EP: firmieren. Auch EP: Öhmann, der sich in erster Linie auf den Verkauf erklärungsbedürftiger Produkte aus der Unterhaltungselektronik (mit den Bereichen TV, Video, HiFi und Computer), Kleinelektrogeräte aller Art sowie Zubehör spezialisiert hat, agiert unter dem Dach der EP-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann EP: Öhmann sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als hochgradig spezialisiertes, serviceorientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat EP: Öhmann ausreichend Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.).

Aus der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport, die im Wettringer Hauptgeschäftszentrum durch knapp 10 Ladenlokale auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> vertreten ist, führt z.B. Marianne Scho, Inhaberin des größten Wettringer Innenstadt-Modeanbieters (Mode & Betten Scho) aus, auch ein durch die noch ungleich höhere Konkurrenz zu dem FOC Ochtrup keine ernsthaften Sorgen um ihr Geschäft zu machen (Münsterländer Zeitung vom 04.08.2012): *„Ich habe meine Nische gefunden und meine Kunden werden wiederkommen.“* Zu ihrer Nische zählt sie intensive Beratung, das Umsetzen von Änderungswünschen und das unterschiedliche Sortiment, das sich nicht mit dem des FOC überschneidet.

Auch nach Realisierung der "EMS-GALERIE" in Rheine mit einem Umverteilungsvolumen von rd. 200.000 € bzw. einer Umverteilungsquote von rd. 6,8 % sind - sofern Spezialisierungs- und Servicegrad vorhanden sind - die Chancen gegeben, das diese Betriebe nachhaltig erfolgreich im Markt agieren. Das vorstehend Gesagte gilt auch für den Schuh- / Sportanbieter Wetter, der die gesamte Palette der Schuhe (Damen-, Herren- und Kinderschuhe von namhaften Herstellern anbietet) und nach eigenen Angaben als besonderen Service Vereine / Sponsoren bei der Zusammenstellung von Mannschaftsausstattungen und Trikotagen berät. Durch die vorhandene Serviceorientierung bzw. den bestehenden Spezialisierungsgrad bestehen auch für diesen Anbieter gute Chancen, noch nach Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine im Wettbewerb nachhaltig erfolgreich im Markt zu agieren.

Unabhängig von den ermittelten Umverteilungsvolumina und -quoten stabilisiert die Gemeinde Wettringen im Jahr 2013 das Hauptgeschäftszentrum (u. a. Stärkung des Ortskerns durch Dorfplatzumgestaltung, K+K-Erweiterung sowie Bürgerhallen-Neubau). Mit diesen Maßnahmen zur ortsnahen Versorgung wird die

Grundversorgungsfunktion der Gemeinde Wettringen nennenswert gestärkt und ein Beitrag dafür geleistet, dass Kaufkraft in Wettringen auch weiterhin gebunden wird. Auch dürften sich damit die Existenzmöglichkeiten der übrigen ortsansässigen Betriebe weiter bessern

Zu) Parallelentwicklung des EOC in Ochtrup dürfen bei der Bauleitplanung für das Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ nicht einfach ausgeblendet werden, zumal Wettringen stärker als Rheine von Umsatzumverteilungen durch das EOC betroffen sein wird

Vorhabenbezogene Verträglichkeitsstudien erfolgten stets einzelfallbezogen. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt regelmäßig die Grenzen gutachterlicher Tätigkeit. Die mannigfachen interdependenten Binnen-, Außen- und Wechselwirkungen lassen sich nicht methodisch einwandfrei ermitteln. Solche Prognosen sind höchst angreifbar.

Dessen ungeachtet ist es richtig, dass es kumulative Auswirkungen des FOC Ochtrup sowie der "EMS-GALERIE" Rheine geben und der Wettringer Einzelhandel hiervon betroffen sein wird.

Wie sich die Wettringer Einzelhändler in den Bereichen Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Elektrowaren auch gegenüber dem FOC behaupten können, ist oben bereits dargelegt worden. Dies gilt auch gegenüber der Ems-Galerie. Es ist also nicht zu befürchten, dass auch bei einer Kumulation der Auswirkungen von FOC Ochtrup und Ems-Galerie die Grundversorgungsfunktion Wettringens in diesen Sortimentsbereichen wesentlich beeinträchtigt wird.

Zu) Bedenken gegen die Ausweitung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, sowie Elektrowaren, Medien und Foto.

Ausgangspunkt der GMA-Untersuchung in Rheine war in einem ersten Schritt zunächst die betriebswirtschaftlich erforderliche Mindestverkaufsfläche für ein Einkaufszentrum. In einem zweiten Schritt wurden die regionalen Auswirkungen dieser Centerlösung aufbereitet und als städtebaulich verträglich eingestuft.

Warum die Verkaufsflächenobergrenzen gegenüber dem Vorentwurf verändert werden mussten, geht aus der überarbeiteten Planbegründung (Abschnitt I.4) hervor.

Eine hinreichende Flächenflexibilität, die der Stadt Rheine und dem Eigentümer angesichts des sprichwörtlichen Wandels im Handel eine Neu- / Umstrukturierung und Neuvermietung der Ladenflächen ermöglicht, ist unabdingbar. Ohne hinreichende Flächenflexibilität ist ein Engagement für die "EMS-GALERIE" Rheine betriebswirtschaftlich nicht zu empfehlen. Insofern spiegeln sich in den von der GMA definierten VK-Obergrenzen für die Sortimente unabdingbare Festsetzungsempfehlungen an die Stadt Rheine wider.

Zu) Zusammenfassung der Sortimente eröffnet einen weitreichenden Spielraum: Ausdehnung des Sortimentes Bekleidung / Wäsche weit über die seinerzeit vor-

gesehene Obergrenze von 5.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich. Ähnlich im Bereich Elektronik / Multimedia.

Theoretisch ist es richtig, dass der Investor die Gesamtfläche in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport von rd. 8.710 m<sup>2</sup> nur für ein Teilsortiment nutzen kann. Faktisch ist diese Vorgehensweise aber komplett auszuschließen, da ein wesentliches Erfolgskriterium eines Einkaufszentrums ein ausgewogener Branchenmix darstellt. Ohne einen ausgewogenen Branchenmix wird der nachhaltige Erfolg der "EMS-GALERIE" Rheine nicht garantiert werden können; dies gilt für die sämtliche Warengruppen, also sowohl für Bekleidung / Schuhe / Sport, als auch für Elektrowaren / Medien / Foto. Auch betriebswirtschaftlich würde die Konzentration auf ein Teilsortiment eine weithin spürbar schlechtere Rentabilität bedeuten, da die erzielbaren m<sup>2</sup>-Mietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den m<sup>2</sup>-Mietpreisen flächengroßer Ladenlokale rangieren

Zu) Umverteilungsvolumen und -quoten für Wettringen nicht nachvollziehbar

Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen beruhen auf für die Gemeinde Wettringen zutreffend ermittelten Werten. Bei der Warengruppe Elektrowaren ist das Umsatzumverteilungsvolumen lediglich < 0,1 Mio. €, so dass sich die Summation aller Umverteilungsvolumina auf rd. 0,5 Mio. € beläuft und damit den korrekten Wert abbildet.

Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m<sup>2</sup>) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten und -volumina sind allerdings höchst theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m<sup>2</sup> VK (= 78,6 % der maximalen Warengruppenzusammensetzung) entstehen können und somit in jedem Fall ein geringes Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Im Ergebnis ist ausgeschlossen, dass 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 in Wettringen deutlich darunter liegen wird.

Zu) Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbestandserhebung im zentralen Versorgungsbereich Wettringen nicht nachvollziehbar

Um die Nachvollziehbarkeit der Erhebungen zu ermöglichen, hat die GMA in der Anlage

Gegenüberstellung der Verkaufsflächenerhebung der GMA (April 2012) und der Studie "RAUMORDNERISCHE UND STADTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine" (Junker Kruse Juni 2011)

Verkaufsflächen (nur projektrelevante Betriebe) in der Gesamtstadt	Rheine		Emsdetten		Hörstel		Neuenkirchen	
	J+K	GMA	J+K	GMA	J+K	GMA	J+K	GMA
Nahrungs- und Genussmittel	35.500	34.855	17.700	17.405	7.800	8.445	4.300	4.945
Gesundheit, Körperpflege	7.500	7.345	4.000	3.235	1.500	1.520	900	945
Blumen, zool. Bedarf	6.000	6.165	3.500	3.310	900	1.380	100	440
Bücher, Schreib- / Spielwaren	5.500	4.040	1.800	1.675	500	410	900	995
Bekleidung, Schuhe, Sport	29.900	30.495	11.100	10.530	1.600	2.000	1.900	2.275
Elektrowaren, Medien, Foto	8.600	7.745	2.200	2.780	1.700	1.600	300	490
Hausrat, Einrichtung	13.600	15.920	4.700	4.420	600	1.660	1.100	805
Optik / Uhren, Schmuck	1.000	1.685	200	825	200	255	200	130
Sportgeräte, Freizeit	5.700	5.540	2.000	1.590	1.600	1.620	200	410
<b>Summe</b>	<b>113.300</b>	<b>113.790</b>	<b>47.200</b>	<b>45.770</b>	<b>16.400</b>	<b>18.890</b>	<b>9.900</b>	<b>11.435</b>

Verkaufsflächen (nur projektrelevante Betriebe) in der Gesamtstadt	Salzbergen		Spelle		Wettringen	
	J+K	GMA	J+K	GMA	J+K	GMA
Nahrungs- und Genussmittel	4.600	4.610	5.500	5.180	3.000	2.705
Gesundheit, Körperpflege	1.100	940	1.600	1.130	600	545
Blumen, zool. Bedarf	300	235	900	860	300	230
Bücher, Schreib- / Spielwaren	600	395	500	490	600	450
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.000	1.560	8.200	9.025	1.700	1.475
Elektrowaren, Medien, Foto	200	980	700	995	500	455
Hausrat, Einrichtung	1.400	3.515 <sup>1)</sup>	900	2.065	1.200	1.040
Optik / Uhren, Schmuck	100	75	100	150	100	185
Sportgeräte, Freizeit	< 100	160	1.200	160	400	220
<b>Summe</b>	<b>10.300</b>	<b>12.470</b>	<b>19.600</b>	<b>20.055</b>	<b>8.400</b>	<b>7.306</b>

<sup>1)</sup> XXXL Lutz / POCO Domäne nur anteilig

Zum Vergleich der Systematiken:	
GMA	Junker + Kruse
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit, Körperpflege	Gesundheit / Körperpflege & Medizinische / Orthopädische Artikel
Blumen, zool. Bedarf	Blumen / Zoo
Bücher, Schreib- / Spielwaren	PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften & Spielwaren / Hobbyartikel
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung / Textilien & Schuhe / Lederwaren
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten & Elektronik / Multimedia
Hausrat, Einrichtung	GPK / Haushaltswaren & Wohneinrichtungsartikel
Optik / Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Sportgeräte, Freizeit	Sport / Freizeit

Datum: 06. September 2012

die eigenen Erhebungen denen des Büros Junker & Kruse gestellt. Die vergleichende Betrachtung zeigt deutlich auf, dass die Erhebungen im Großen und Ganzen gut zueinander passen und mögliche Differenzen auf unterschiedliche, wa-

rengruppenspezifische Zuordnungen beruhen. Insofern liegen keine Fehler bei der Erhebung vor, lediglich einige Fehler bei der Übertragung von Excel in Word im Gutachten, die zwischenzeitlich berichtigt wurden.

## **2.12 Anwaltssozietät Wolter Hoppenberg, Postfach 2773, 59017 Hamm für Stadt Emsdetten;**

Stellungnahme vom 27. 08. 2012

### Inhalt:

*„auf Grund beigefügter Vollmacht vertreten wir die rechtlichen Interessen der Stadt Emsdetten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“. Die folgenden Einwendungen erfolgen mit Blick auf das Ende der Auslegungsfrist des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorab nur aus Gründen äußerster Vorsorge und nur im Überblick. Wir werden innerhalb der von Ihnen gesetzten Frist den Vortrag auch unter Berücksichtigung fachgutachterlicher Beratung ergänzen und vertiefen. Wir rügen insbesondere, dass der ausgelegte Entwurf zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h „Westliche Innenstadt“ (im Folgenden: Entwurf) das Gebot der interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB und das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verletzt. Sollte der Entwurf vom Rat wie ausgelegt als Satzung beschlossen werden, ist eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungszentrums Innenstadt in Emsdetten zu besorgen. Zugleich wird die Stadt Emsdetten ihrer Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nicht mehr genügen können.*

*Wir nehmen zunächst Bezug auf die Einwendungen und Anregungen, welche unsere Mandantin im Zusammenhang mit der 16. Änderung des FNP schriftlich und mündlich vorgetragen hat. Dabei ist auf eine Besonderheit hinzuweisen, die schon vom Vorgehen her unter Nachbarkommunen befremdlich stimmt. Grundlage der Abwägung und der raumordnerischen Prüfung im vorbereitenden Bauleitplanverfahren war die raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse von Junker und Kruse aus dem Juni 2011. Darin hat Junker und Kruse eine Verkaufsfächenaufteilung nach Branchen und Verkaufsfächen vorgenommen, die im Wesentlichen auf die Angaben des Investors zurückgeht. Der Gutachter ging dabei z.B. von einer VK von 6.000 qm in der Branche Bekleidung/Textilien und einer VK von 1.350 qm in der Branche Schuhe/Lederwaren aus (S. 23 des Gutachtens). In der Bewertung nahm der Gutachter an, im Umland – und damit dürfte vor allem Emsdetten gemeint sein – könne ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Umsatzumverteilungen in negative städtebauliche Auswirkungen ebenfalls nicht ausgeschlossen werden (S. 62 des Gutachtens). Er empfahl daraufhin branchenspezifische Verkaufsfächenreduzierungen zur Gewährleistung der regionalen Verträglichkeit. Die notwendige Reduzierung betrug bei:*

- *PBS/Bücher/Zeitungen/Zeitschriften 14 %*
- *Bekleidung/Textilien 3 %*
- *Schuhe/Lederwaren 19 %*

- Spielwaren/Hobbyartikel 50 %
- Sport und Freizeit 49 %
- Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten 60 %
- Elektronik/Multimedia 60 %.

Die weitere gutachterliche Untersuchung basierte sodann auf der Annahme, dass die verbindliche Bauleitplanung diese branchenspezifischen Verkaufsflächenreduzierungen übernehmen würde. Daraus folgend ergaben sich Umsatzumverteilungen, die von den Trägern öffentlicher Belange unter raumordnerischen und städtebaulichen Aspekten als gerade noch vertretbar angesehen wurden. Dies lässt sich den eingegangenen Stellungnahmen eindeutig entnehmen. Vor diesem Hintergrund und auf der Grundlage dieses Abwägungsmaterials ist die Änderung des FNP sodann beschlossen worden.

*Der Vorentwurf zur 13. Änderung des vorliegenden B-Planes (Stand 10.06.2011) berücksichtigte diese Vorgaben und sah etwa in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche 5.800 qm VK und im Sortiment Schuhe/Lederwaren 1.100 qm VK vor. Es wurden in diesem ursprünglichen Planentwurf die von Junker und Kruse ermittelte maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung der Ems-Galerie (Poolbildung) übernommen (Tabelle 30, S. 105 des Gutachtens). Die Stadt Emsdetten konnte und musste deshalb davon ausgehen, dass der im vorbereitenden Bauleitplanverfahren der Abwägung zugrunde gelegte Sortimentsmix mit den entsprechenden maximalen Verkaufsflächen auch Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden würde, zumal die Stadt Rheine stets von einem parallelen Planungsprozess gesprochen hat. Nur das hätte auf der Verfahrensebene einem fairen interkommunalen Interessenausgleich entsprochen.*

*Vermutlich nach Änderung des FNP hat der Investor eine Änderung des Sortimentsmixes beansprucht, weil die Fläche des ursprünglichen Lebensmittelmarktes von etwa 2.300 qm auf 800 qm reduziert werden soll. Die Differenz wollte er für andere Sortimente nutzen. Daraufhin wurde Junker und Kruse um eine erneute Stellungnahme gebeten, die am 25.11.2011 auch in Form einer ergänzenden Stellungnahme abgegeben wurde. Dabei wurden für bestimmte Branchen neue regionalverträgliche Spielräume definiert. In die Betrachtung nicht einbezogen wurden selbstverständlich die Branchen, für die im Rahmen der Wirkungsanalyse bereits die maximal verträglichen Dimensionierungen hergeleitet wurden (u. a. Bekleidung). Daraus folgt, dass der Gutachter die maximale Verkaufsfläche, so sie denn regionalverträglich sein soll, für das Segment Bekleidung/Textilien weiterhin bei 5.800 qm VK und für das Sortiment Schuhe/Lederwaren bei 1.100 qm VK gesehen hat. Er hat vor allem, worauf wir noch zurückkommen werden, beide Branchen getrennt behandelt und prognostiziert.*

*Wir können nur vermuten, dass der Investor mit dieser gutachterlichen Aussage unzufrieden war und „mitten im Strom die Pferde gewechselt hat“. Es kam zu dem ungewöhnlichen Vorgang eines Gutachterwechsels im Verfahren. Dem derzeitigen Entwurf liegt neben den Aussagen von Junker und Kruse die von der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH beauftragte Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der „Ems-Galerie“ der GMA vom Juni*

2012 zugrunde. Die Untersuchung stellt eine rein betriebswirtschaftliche Betrachtung an, die aber zugleich auch die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer empfehlenswerten Flächenkonfiguration untersuchen soll. Es ist schon erstaunlich, dass die Wirtschaftsförderungsgesellschaft einer Stadt nach jahrelanger Planung und Begutachtung eine betriebswirtschaftliche Betrachtung anstellt und damit das Kerngeschäft potentieller Investoren besorgt. Im Ergebnis dürfte dieser neuen Begutachtung die Funktion zukommen, einen geänderten und ausschließlich am Willen des Investors orientierten Branchenmix städtebaulich zu begründen und sich damit zugleich von dem früheren Gutachter zu lösen.

Die GMA bildet zunächst vom früheren Gutachten und Planvorentwurf abweichend einen Branchenmix (Tabelle 5, S. 21 des Gutachtens), der nunmehr auch dem Entwurf zugrunde liegt (dort 1.1.1 der textlichen Festsetzungen). Hierbei bilden Bekleidung, Schuhe und Sport eine einheitliche Branche, die auf einer Verkaufsfläche von max. 8.710 qm realisiert werden kann. Das geht deutlich über die Möglichkeiten hinaus, die Junker und Kruse zuvor in ihrem Gutachten aus dem Juni 2011 und der ergänzenden Stellungnahme aus dem November 2011 als noch für regional verträglich angesehen haben. Bei diesem Branchenmix kommt die GMA auf eine Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport von 10,4 %. Dieser Wert würde nach ständiger Rechtsprechung einen erhöhten Abstimmungsbedarf auslösen. Bei der Auswirkungsanalyse beschränkt sich die GMA jedoch auf eine Floskel und stellt fest, gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen könnten bei Umverteilungen in den skizzierten Größenordnungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen des ZVB Hauptgeschäftszentrum Emsdetten seien jedoch nicht zu erwarten. Dies könne vor dem Hintergrund der stabilen städtebaulichen Ausgangssituation sowie der bestehenden Einzelhandelsausstattung in diesen Branchen so eingeschätzt werden. Eine nähere Begründung für diese Prognose bleibt die GMA schuldig. Dies ist angesichts der vorherigen Feststellungen von Junker und Kruse, die der vorbereitenden Bauleitplanung zugrunde gelegt wurden, erstaunlich. Ebenfalls ohne Erklärung bleibt, warum die GMA einen anderen Branchenmix zugrunde gelegt hat als Junker und Kruse.

Wir möchten bereits jetzt darauf hinweisen, dass die angewandte Festsetzungstechnik dazu führt, in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport etwa für das Sortiment Bekleidung den Rahmen von 8.710 qm vollständig auszuschöpfen. Wir werden in unserer ergänzenden Stellungnahme näher dazu vortragen, dass die GMA von unzutreffenden und im Übrigen auch insoweit vom Gutachten Junker und Kruse abweichenden Flächenproduktivitäten ausgegangen ist und in Wirklichkeit kein Worst-case-Szenario untersucht hat. In weiten Teilen ist die Begutachten von GMA auch nicht nachvollziehbar. Auf die lapidare Begründung zur Bewertung einer Umsatzumverteilung von 10,4 % im Hauptsegment haben wir bereits hingewiesen.

Ungewöhnlich und noch weiter rechtlich zu beleuchten wird auch der Umstand sein, dass die Stadt Rheine zwei unterschiedliche Gutachten als Abwägungsmaterial ausgelegt hat, von denen jedenfalls ein Gutachten bei konsequenter Anwendung selbst zur Unverträglichkeit der Planung kommt. Es fehlt im Begründungsentwurf zu diesem Widerspruch jegliche nachvollziehbare Erläuterung. Dass der Entwurf nicht nur auf die Kritik der Stadt Emsdetten, sondern etwa auch der IHK und der Handwerkskammer stößt, ist deshalb fast zwangsläufig.

*Sollte die vorgelegte nach Junker und Kruse regional unverträgliche Planung umgesetzt werden, sind für die Innenstadt von Emsdetten in verschiedenen Branchen gravierende Folgen zu befürchten. Insbesondere muss mit Geschäftsaufgaben in Leitsortimenten gerechnet werden. Es ist dann mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass das Mittelzentrum Emsdetten seiner raumordnerischen Funktion auch zur Versorgung der umliegenden Grundzentren nicht mehr gerecht werden kann.*

*Bei dem Entwurf handelt es sich um die 13. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Wir werden innerhalb der Frist prüfen, ob die vorhergehende und im Augenblick noch in Kraft befindliche Fassung des Bebauungsplanes überhaupt wirksam ist und als Grundlage für ein Änderungsverfahren taugen kann.“*

Vertiefende Stellungnahme vom 28. 09. 2012

#### Inhalt:

*wir nehmen zunächst Bezug auf unsere im Namen der Stadt Emsdetten übermittelte Stellungnahme vom 27.8.2012 und vertiefen sie wie folgt.*

1.

*Sollte der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h "Westliche Innenstadt" (im Folgenden: B-Plan) als Satzung beschlossen werden, wäre diese wegen eines Verstoßes gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB unwirksam. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB und besitzt eine verfahrensrechtliche und eine materiell-rechtliche Komponente. Die hier maßgebliche inhaltliche Abstimmung ist insbesondere erforderlich, wenn auf Grund unmittelbarer Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde ein qualifizierter Abstimmungsbedarf besteht (BVerwG, Beschluss v. 14.4.2010-4 B 78.09 -, BRS 76 Nr. 30). Für ein Einkaufszentrum ist ein qualifizierter interkommunaler Abstimmungsbedarf gem.*

*§ 2 Abs. 2 BauGB unwiderleglich zu vermuten (BVerwG, Beschluss v. 22.12.2009 - 4 B*

*25.09 -, BRS 74 Nr. 9). Der sachliche Schutzbereich der Nachbargemeinde erstreckt sich innerhalb des interkommunalen Abstimmungsgebotes insbesondere auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie die Funktionsfähigkeit ihrer zentralen Versorgungsbereiche, § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Bei den raumordnerisch zugewiesenen Funktionen geht es vor allem um die als Ziele der Raumordnung bindend festgelegten zentralörtlichen Funktionen. Die Gemeinden können ihre auf diese Zuweisungen ausgerichteten Planungen gegen eine die zentralörtliche Funktion störende raumordnungswidrige Planung verteidigen (Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Aufl., Rdnr. 416 unter Hinweis auf die Gesetzesbegründung). Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt Rheine die zentralörtliche Funktion der Stadt Emsdetten und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emsdetten nach den von der Rechtsprechung zum interkommunalen Abstim-*

mungsgebot entwickelten Grundsätzen fehlerfrei zu berücksichtigen. Dem genügt die derzeitige Planung nicht.

2.

*Eine fehlerfreie Abwägung setzt auf der ersten Stufe gem. § 2 Abs. 3 BauGB die Ermittlung des geeigneten Abwägungsmaterials voraus. Dazu gehört bei der planerischen Absicherung eines Einkaufszentrums die Untersuchung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planung. Soweit es um Auswirkungen eines Einkaufszentrums oder von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geht, sind Marktgutachten in Form sog. Verträglichkeitsanalysen grundsätzlich geeignete Instrumente. Es war und ist deshalb nichts dagegen einzuwenden, dass die Stadt Rheine in der vorbereitenden und zunächst auch in der verbindlichen Bauleitplanung das Büro Junker und Kruse (im Folgenden: Gutachter 1) mit einer Auswirkungsanalyse beauftragt hat. Gutachter 1 hat in seinem Gutachten aus dem Juni 2011 eine bestimmte Sortimentsgruppeneinteilung vorgenommen und auf der Basis bestimmter Flächenproduktivitäten Umsatzumverteilungen für die Innenstadt von Rheine und zentrale Versorgungsbereiche der im Einzugsgebiet gelegenen Nachbargemeinden prognostiziert. Hieraus hat er Empfehlungen zur Bestimmung von Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimentsgruppen abgeleitet. Das führte zu Flächenreduzierungen in mehreren Sortimentsgruppen gegenüber dem ursprünglichen Konzept. Anders ausgedrückt: es bestanden jedenfalls in den Leitsortimenten keine Spielräume nach oben. Vielmehr beschrieb das Gutachten aus dem Juni 2011 die Grenze des raumordnungsrechtlich- und städtebaulich Verträglichen.*

*Die Stadt Rheine hat dieses Gutachten offensichtlich als geeignet angesehen, weil sie es ihrer vorbereitenden Bauleitplanung zugrunde gelegt hat. Sie hat das Gutachten sogar ausdrücklich zum Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung gemacht und unter Hinweis auf die Wirkungsanalyse ausgeführt:*

*Besonders wichtig ist zudem die Feststellung, dass von diesem Projekt auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in den benachbarten Städten und Gemeinden zu erwarten sind (S. 7 der Planbegründung).*

*Auch die Nachbarkommunen, jedenfalls die Stadt Emsdetten, und die Träger öffentlicher Belange, haben letztlich Umsatzumverteilungen in dem prognostizierten Maße und bezogen auf die jeweiligen Sortimentsgruppen akzeptiert.*

3.

*Auf der Basis der vom Gutachter 1 abgegebenen Empfehlungen wurde zunächst auch der Entwurf des B-Planes erstellt, der durch einen konkreten Investor umgesetzt werden sollte. Offensichtlich haben die finanzierenden Banken einem betriebswirtschaftlichen Konzept, das dem B-Planentwurf entsprochen hätte, die Zustimmung verweigert. Das Vorhaben war deshalb nur mit einem geänderten Konzept zu retten. Dass dieses geänderte Konzept auf größere wirtschaftliche Effizienz zielen musste, liegt auf der Hand. Größere wirtschaftliche Effizienz*

*bedeutet aber regelmäßig spiegelbildlich auch größere raumordnerische und städtebauliche Belastungen für die Nachbarkommunen. Deshalb wurde Gutachter 1 noch einmal bemüht, was zu der ergänzenden Stellungnahme vom*

*25.11.2011 geführt hat. Die Aussage von Gutachter 1 führte zwar zu einer geringfügigen Korrektur, beließ aber - methodisch konsequent - die Sortimentsgruppen unverändert und stellte vor allem fest, dass es keine Spielräume mehr in den Sortimenten gebe, hinsichtlich derer schon im Gutachten aus dem Juni 2011 eine Flächenreduzierung vorgeschlagen worden war. Wir können nur vermuten, dass auf der Grundlage der Marktgutachten von Gutachter 1 das Vorhaben wirtschaftlich nicht realisierbar oder wirtschaftlich nicht interessant war. Damit drohte der Planung die Vollzugsunfähigkeit und eine Verletzung des Gebotes der Erforderlichkeit der Planung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.*

4.

*Die Stadt hat deshalb den Gutachter gewechselt und über ihre Wirtschaftsförderungsgesellschaft das Gutachten der GMA (im Folgenden: Gutachter 2) vom Juni 2012 beauftragt. Der B-Plan, zu dem hier Stellung genommen wird, ist hinsichtlich seiner Festsetzungen nachhaltig verändert worden. Das zweite Gutachten weicht in zahlreichen Annahmen, in den Einzelergebnissen und auch in der Gesamtaussage von ersten Gutachten und der ergänzenden Stellungnahme ab. Das Gutachten des Gutachters 1 hätte jedenfalls die jetzt ins Auge gefassten Einzelhandelsfestsetzungen nicht gestützt, sondern die Planung als abwägungsfehlerhaft oder sogar nicht erforderlich erscheinen lassen. Gutachter 1 hatte in den Leitsortimenten Flächenreduktionen verlangt, um die raumordnerische und städtebauliche Rechtmäßigkeit der Planung attestieren zu können. Diese zunächst aufgegriffenen Flächenreduktionen sind nicht nur aufgehoben worden. Vielmehr erweitert die Planung die Möglichkeiten in sensiblen Sortimentsgruppen, etwa bei Bekleidung/Schuhe/Sport.*

5.

*Gutachter 2 ist methodisch anders vorgegangen als Gutachter 1. Es ist bereits methodisch fehlerhaft, die Abweichungen zu den Gutachten von Gutachter 1 weder deutlich zu machen noch die Abweichungen zu begründen. Darüber hinaus sind verschiedene Annahmen schlechterdings nicht nachvollziehbar. Das betrifft jeweils "Stellschrauben" in den Gutachten. In einem Fall wie dem vorliegenden reicht es nicht, ein zweites Gutachten erstellen zu lassen und die voneinander abweichenden Zahlen unkommentiert nebeneinander zu stellen, jedenfalls dann nicht, wenn die in zeitlichem Zusammenhang stehende vorbereitende Bauleitplanung ein anderes Gutachten als Abwägungsmaterial verwandt hat. Das Vorgehen wirft jedenfalls - auch aus Sicht der Stadt Rheine - die Frage auf, ob das der FNP-Änderung zugrunde gelegte Abwägungsmaterial geeignet war oder ob in jenem Verfahren das Abwägungsmaterial nicht ordnungsgemäß zusammengestellt war.*

a)

Zunächst fällt auf, dass Gutachter 2 andere Sortimentsgruppen bildet als Gutachter 1. Gutachter 1 hatte etwa die Sortimentsgruppen "Bekleidung/Textilien", "Schuhe/Lederwaren" und "Sport/Freizeit" betrachtet. Gutachter 2 bildet daraus eine Sortimentsgruppe "Bekleidung/Schuhe/Sport" und geht hier von einer Verkaufsfläche von 8.710 qm aus. Der B-Plan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung. Sie ist so abgefasst, dass ein Bauherr die Gesamtfläche beliebig auf die drei Teilsortimente verteilen, sie aber auch für nur ein einziges Sortiment nutzen kann. Setzt man das genehmigungstechnisch um, so darf nach dem B-Plan auf über 62 % der Gesamtverkaufsfläche Bekleidung verkauft werden. Nach Gutachter 1 waren regional vertraglich maximal 5.800 qm Verkaufsfläche für Bekleidung, das sind nicht einmal 42 % der Gesamtverkaufsfläche (S. 62 des Gutachtens aus dem Juni 2011). Dabei ist zu betonen, dass Gutachter 1 seine Annahme in Kenntnis des (damaligen) Investorenkonzepts getroffen hat (s. Tabelle 3 auf S. 21 des Gutachtens, in der auf das Investorenkonzept hingewiesen wird).

Ursprünglich waren im Konzept 1.500 qm für die Sortimentsgruppe "Elektronik/Multimedia" vorgesehen. Zur Erreichung der regionalen Vertraglichkeit sollte nach Gutachter 1 diese Gruppe um 60 % auf 600 qm Verkaufsfläche reduziert werden. Die Fußnote weist aus, dass der Investor deshalb auf den Elektronikfachmarkt verzichten wollte. Nunmehr ist eine Sortimentsgruppe "Elektrowaren/Medien/Foto" auf 2.380 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Ob diese neu zusammengestellte Sortimentsgruppe doch der Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes dienen soll, ist nicht erkennbar, aber zu vermuten. Festzuhalten bleibt, dass durch die Veränderung der Sortimentsgruppen erhebliche Auswirkungen erzielt werden, ohne dass dem Gutachten die Gründe des Paradigmenwechsels zu entnehmen sind.

Die Bildung von Sortimentsgruppen durch den Gutachter 2 folgt auch nicht einem üblichen Schema, so dass sich das Vorgehen quasi als fachgutachterlich üblich erschliesse. Wir können eine fast beliebige Zahl an Einzelhandelsgutachten vorlegen, in denen die Sortimentsgruppen anders zusammengestellt wurden als bei der Ems-Galerie in Rheine. Statt aller fügen wir eine Tabelle 2 aus der Auswirkungsanalyse für das Einkaufszentrum Mönchengladbach bei. Danach hat derselbe Gutachter die drei Sortimente "Bekleidung", "Schuhe/Lederwaren" und "Sportartikel" isoliert untersucht. Die vollständige Auswirkungsanalyse stammt aus dem Mai 2011 und ist im Internet nachlesbar. Häufig wird die Sortimentsbildung vom Auftraggeber anders als in Rheine in der Regel vom Investor vorgegeben. Das ist dann wenig problematisch, wenn einzelne Sortimente detailliert betrachtet werden. Je mehr Sortimente in einer Gruppe zusammengefasst werden und je mehr sie untereinander austauschbar sind, umso problematischer ist der Vorgang, wenn damit nicht nur absatzwirtschaftliche, sondern auch städtebauliche Aspekte erfasst werden sollen.

b)

Prognosen zu Umsatzumverteilungen müssen zwangsläufig auf Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente aufsetzen, weil die Festsetzungen des B-Planes flächenbezogen sind. Diesem Faktor kommt deshalb eine erhebliche Bedeutung zu, weil sich jede Veränderung der Flächenproduktivität auf die Umsatzumverteilung auswirkt. Selbstverständlich ist nicht auszuschließen, dass

die Flächenproduktivität in dem neuen Vorhaben in Rheine eine andere ist als diejenige in Emsdetten im selben Sortiment. Selbst innerhalb derselben Stadt kann es in derselben Branche zu unterschiedlichen Flächenproduktivitäten kommen. Sind die Unterschiede gravierend, bedarf das der Erläuterung. Der B-Plan setzt für den Bereich "Gesundheits- und Körperpflege" eine VK von 1.960 qm fest. Das ist die viertgrößte Sortimentsgruppenfläche im B-Plan. Gutachter 1 hatte für diese Sortimentsgruppe eine maximale regional verträgliche Verkaufsfläche von 1.400 qm angenommen, also 560 qm VK weniger als der B-Plan und Gutachter 2. Gutachter 2 nimmt dabei an, die Flächenproduktivität in der Ems-Galerie betrage in diesem Segment 5.600 €/qm VK, während sie in Emsdetten 8.300 €/qm VK betrage. Die Flächenproduktivität soll also in Emsdetten in derselben Sortimentsgruppe 50% höher liegen als im neuen Einkaufszentrum in Rheine. Das ist nicht nachvollziehbar. Derartig unterschiedliche Annahmen führen tendenziell zu weniger Umsatzumverteilung. Vermutlich hat der Gutachter 1 dieselbe Flächenproduktivität in Rheine und Emsdetten angenommen und ist deshalb zwangsläufig auf die Verkaufsflächenbeschränkung gekommen.

Nicht nachvollziehbar und auch nicht als Worst-Case-Prognose zu verstehen ist die Flächenproduktivität im Sortiment Elektronik. Gutachter 1 war für den Bereich Elektronik/Multimedia von einer maximalen Flächenproduktivität von 7.600 €/qm VK ausgegangen. Das ist bei Ansiedlung eines Elektrofachmarktes nach unseren Beobachtungen aus anderen Planungsprozessen auch nachvollziehbar. Für Elektrofachmärkte wie Saturn und Media-Markt werden -abhängig vom Standort- regelmäßig Flächenproduktivitäten von 8.000 - 10.000 €/qm VK angesetzt. Für Rheine als Mittelzentrum wird man möglicherweise nicht den oberen Rand des Spielraums erreichen und sich eher am unteren Rand orientieren dürfen. Damit harmonisiert die Annahme von Gutachter 1 in etwa. Gutachter 2 hingegen geht von einer Flächenproduktivität von lediglich 5.200 €/qm VK aus. Ob es sich dabei um den Durchschnitt aus der gesamten Sortimentsgruppe handelt, die auch das Teilsortiment Foto enthält, ist unklar. Eine Worst-Case-Prognose müsste jedoch davon ausgehen, dass ein Elektrofachmarkt wie Saturn angesiedelt werden soll und müsste dementsprechend eine deutlich höhere Flächenproduktivität ansetzen. Das wiederum würde zu einer Umsatzumverteilung führen, die nach unserer Vermutung 10 % deutlich übersteigt.

c)

Das Gutachten 2 lässt auch offen, wie sich die Flächenproduktivität innerhalb einer Sortimentsgruppe errechnet. Denkbar wäre einerseits, dass der Gutachter von derselben Produktivität aller Teilsortimente ausgeht. Wahrscheinlicher ist jedoch, dass die Flächenproduktivität in Schuhgeschäften eine andere ist als in Bekleidungsgeschäften. Darauf deutet etwa die Berechnungsweise des Gutachters 2 in seiner bereits erwähnten Auswirkungsanalyse zum Einkaufszentrum Mönchengladbach hin. Dort hatte er für das Segment Bekleidung eine um 500 €/qm VK höhere Flächenproduktivität angesetzt als für das Segment Sportartikel. Sollte unsere Annahme zutreffen, müsste das Gutachten offen legen, von welchem Flächenmix innerhalb der einzelnen Sortimentsgruppen der Gutachter 2 ausgegangen ist. Da es sich angeblich um eine Worst-case-Betrachtung han-

delt, wäre es angesichts der textlichen Festsetzung im B-Plan richtig gewesen, die höchste Flächenproduktivität eines Teilsortimentes der Gesamtfläche der Sortimentsgruppe zugrunde zu legen. Wir gehen allerdings derzeit davon aus, dass es sich nicht um eine Worst-case-Betrachtung in raumordnerischer und städtebaulicher Hinsicht handelt.

d)

Die zuvor aufgezeigte Skepsis wird noch bestärkt durch den doppelten Zweck, den die Einzelhandelsuntersuchung des Gutachters 2 erfüllen soll/muss. Wie sich aus der Vorbemerkung und der Aufgabenstellung ergibt, soll zum einen die betriebswirtschaftlich nachhaltige Machbarkeit der Ems-Galerie untersucht (und wohl bestätigt) und zugleich die städtebauliche Unbedenklichkeit des Vorhabens attestiert werden. Letztlich sind beides Risikobetrachtungen, allerdings unter unterschiedlichen Blickwinkeln. Das betriebswirtschaftliche Risiko wird richtig beschrieben, wenn die Umsatzerwartungen eher am unteren Ende des Prognosespielraums angesiedelt werden. Das städtebauliche und raumordnerische Risiko wird dagegen richtig beschrieben, wenn ein gut florierendes Center mit hohen Umsatzzahlen zugrunde gelegt wird. Dass mit demselben Zahlengerüst sowohl eine betriebswirtschaftliche als auch eine städtebauliche Risikobeschreibung erfolgen kann, können wir derzeit nicht nachvollziehen.

6.

Zu den vorstehenden Mängeln des Gutachtens des Gutachters 2 treten weitere hinzu, bei denen wir schwer abschätzen können, zu welchen Auswirkungen auf die Stadt Emsdetten sie führen. Das betrifft etwa die Bildung der Einzugsbereiche. Seide Gutachter gehen von drei Zonen aus, der Gutachter 2 dabei aber von einer deutlich größeren Zone II I. Sie erfasst ca. 85.000 Einwohner mehr als die Zone 111 des Gutachters 1. Ob damit nur die Auswirkungen auf weitere Kommunen untersucht werden oder die Umsatzumverteilungen damit "verdünnt" werden, können wir dem Gutachten nicht entnehmen. Offenbar sind die Auswirkungen des EOC Ochtrup, welches soeben erweitert worden ist und bei dem angeblich die nächsten Erweiterungen bereits anstehen, nicht untersucht wurden. Zumindest raumordnerisch ist dieser Aspekt unberücksichtigt geblieben. Aber auch städtebaulich ergeben sich für die Stadt Emsdetten durch das Zusammenspiel der Einzelhandelsentwicklungen gravierende Auswirkungen, insbesondere im Sortiment Bekleidung.

7.

Die vorbeschriebenen Mängel wirken sich auch im Ergebnis aus. Geht man etwa von einer jedenfalls nicht geringeren Flächenproduktivität der Ems-Galerie für die Sortimentsgruppe Gesundheit/Körperpflege aus als im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Emsdetten, wird sich eine deutlich höhere Umsatzumverteilung ergeben als die prognostizierten 8,5 %. Gleiches gilt für die Sortimentsgruppe Bücher/Schreib- und Spielwaren, bei der der Gutachter 2 von unterschiedlichen Flächenproduktivitäten ausgegangen und zu einer Umvertei-

lung von 7,5 % gekommen ist. Im Sortiment Bekleidung/Schuhe/Sport gehen wir bei einer echten Worst-case-Betrachtung von einer höheren Umverteilungsquote aus als 10,4 %. Da selbst die städtebauliche Unbedenklichkeit bei dieser Umverteilungsquote nicht wirklich, sondern, wie bereits in der ersten Stellungnahme ausgeführt, allenfalls mit einer Floskel begründet worden ist, können wir das Gesamtergebnis - bezogen auf die Stadt Emsdetten - teilweise nicht nachvollziehen, teilweise halten wir es für falsch.

Selbst wenn man die stets ins Feld geführte 10-%-Grenze nicht als eine statische Größe, sondern eher als einen Orientierungswert ansieht, besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf hinsichtlich des Abwägungsmaterials, der textlichen Festsetzungen des B-Plans und der Planbegründung. Denn gleich in mehreren Sortimentsgruppen bewegt man sich in oder deutlich über der genannten Grenze. Wir weisen darauf hin und das wird die Stadt Rheine in ihre Abwägung einfließen lassen müssen, dass es vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan mit -jedenfalls prinzipiell - Ewigkeitscharakter handelt. Die Schaffung von Sortimentsgruppen, die dem Bauherren eine größtmögliche Flexibilität in den Leitsegmenten erlaubt, zwingt zu einer alle plangerechten Entwicklungen einschließenden Prognose. Keineswegs kann nur das derzeitige Plankonzept des Investors zugrunde gelegt werden. Wenn man den Investor enger binden und die städtebaulichen Auswirkungen konzeptgenau prognostizieren will, müsste man dies über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder über weniger flexible textliche Festsetzungen für das SO- Gebiet im B-Plan tun.

8.

Für die Stadt Emsdetten ist jedenfalls zu befürchten, dass es im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu Geschäftsschließungen kommt und daraus massive Funktionsstörungen resultieren werden. Dies betrifft vor allem die Sortimente Elektro, Sportartikel und Bekleidung. Das Sortiment Elektro etwa wird umfassend allein von der Firma Media-Park aus der Expert-Gruppe vertrieben. Kleinere, zumeist inhabergeführte Betriebe haben in den letzten Jahren nach und nach geschlossen oder ihren Betriebssitz nach außerorts verlagert (z.B. Radio Koltermann, Radio Saatjohann). In Teilsegmenten werden Elektrowaren außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vertrieben, ohne dass diese Kleinbetriebe eine umfassende Versorgungsfunktion für Emsdetten und die umliegenden Grundzentren wahrnehmen könnten. Das Unternehmen Media-Park erwägt, seinen Standort von der jetzigen 1 b-Lage in die zentrale Innenstadt zu verlagern; ein entsprechender Bauantrag für ein Geschäft mit ca. 1.000 qm VK ist gestellt. Würde indes ein Elektrofachmarkt wie Saturn auf der dann möglichen Fläche von 2.380 qm in der Emsgalerie angesiedelt, wird nicht nur die Umsiedlung von Media-Park in die Innenstadt in Frage gestellt, sondern der gesamte Handelsstandort Emsdetten. Der Gutachter ist für die Sortimentsgruppe Elektronik/Multimedia in seiner Analyse vom Juni 2011 ohne die Emsgalerie von einem Verkaufsflächenbestand von 4.900 qm und einer Zentralität von 1,36, für die eigens ausgewiesene Gruppe Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten von weiteren 3.700 qm und einer Zentralität von 1,11 ausgegangen. Die Zahlen dürften vor allem durch den bereits vorhandenen Media-Markt in Rheine geprägt sein. Dem stehen für Emsdetten Zentralitäten von 0,44 bzw. 0,75 entgegen (Tabellen 7 und 9 des Gutachtens). Es besteht die begründete Sorge, dass sich der Media-

*Park in Emsdetten gegen eine derartige Angebotsvielfalt in Rheine nicht wird zur Wehr setzen können und wollen. Es war angesichts der Ausgangslage verständlich, dass der Gutachter 1 eine Flächenreduzierung von 60% in den Sortimenten Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Elektronik/Multimedia gefordert hat. Er hat insgesamt 1.000 qm VK für beide Sortimente zusammen als regional verträglich angesehen (Tabelle 16, S. 63 des Gutachtens). Vereinfacht gesagt: nach der Einschätzung des Gutachters 1 wäre ein Elektrofachmarkt (Saturn) als Magnetbetrieb für die Ems-Galerie nicht regionalverträglich, während offenbar das neue Setreiberkonzept gerade auch auf diesen Magneten setzt.*

*Ähnliches gilt für das Sortiment Sportartikel, das in Emsdetten ausschließlich durch die Firma Intersport repräsentiert wird. Hier hatte Gutachter 1 eine Reduzierung des ursprünglichen Setreiberkonzepts im Sortiment Sport und Freizeit um 49 % auf 800 qm VK vorgeschlagen. Da Sportartikel nach dem Entwurf in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport aufgegangen sind, ist der Setreiber der Ems-Galerie frei, den Umfang dieses Sortiments bis zu 8.710 qm frei zu gestalten.*

*Beispielhaft sei schließlich noch auf das Sortiment Bekleidung hingewiesen. Dieses Sortiment wird in der Innenstadt von Emsdetten durch die beiden Betriebe Moden Wissing und Modehaus Roters abgedeckt. Diese Betriebe haben bereits erheblich mit den Folgen des erweiterten EOC Ochtrup zu kämpfen, weil dort bekannte Label in großer Zahl zu günstigeren Preisen verkauft werden (können) als in Emsdetten. Werden die weithin bekannten Marken in Emsdetten aus dem Programm genommen, sinkt schlagartig die Attraktivität der heimischen Betriebe, ein Teufelskreis, bei dem die Betriebsaufgabe zu besorgen ist. Gutachter 2 hat vor allem die kumulierende Wirkung des erweiterten EOC und die Ansiedlung der Ems-Galerie nicht betrachtet. Wir halten das für einen methodischen Mangel. Der dagegen von Gutachter 2 in den Vordergrund gerückte Betrieb Herrenmode Münnig befindet sich in einer 1-b-Lage am Rande des zentralen Versorgungsbereichs und prägt diesen auch nicht annähernd vergleichbar wie die beiden erstgenannten Unternehmen.*

*Diese Handelsentwicklungen beruhen nicht auf bloßer Spekulation, sondern auf den nachvollziehbaren, von den Betriebsinhabern selbst geäußerten Zukunftsaussichten. Ergänzend sei schließlich noch darauf hingewiesen, dass es bei Leitsortimenten nicht bei der Betrachtung berechneter Umsatzumverteilungen verbleiben kann. Das gilt vor allem dann, wenn das Sortiment- wie bei Elektro und Sport- in der Nachbarstadt nur noch von einem einzigen Anbieter angeboten wird. Seine Aufgabe würde nicht nur zu einer Umsatzumverteilung, sondern zu einem vollständigen Angebotsausfall führen. Dass bei einem derartigen Szenario Emsdetten seine mittelzentrale Funktion nicht erfüllen könnte, bedarf keiner vertieften Ausführungen.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1:

Die Stadt Rheine hat im Rahmen der Abwägung sehr wohl die zentral-örtliche Funktion der Stadt Emsdetten und die Funktionsfähigkeit der Emsdettener In-

nenstadt nach den von der Rechtsprechung zum interkommunalen Abstimmungsgebot entwickelten Grundsätzen fehlerfrei berücksichtigt.

Zu 2:

Es trifft zu, dass die Stadt Rheine zunächst das Büro Junker & Kruse beauftragt hat, die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums "Ems-Galerie" zu untersuchen. Richtig ist auch, dass die Stadt das Ergebnis dieser Auswirkungsanalyse der für das Projekt notwendigen 16. Flächennutzungsplanänderung mit dem Kennwort "Ems-Galerie" sowie den im Vorwurf für die hier anstehende Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt hat. Im Flächennutzungsplanänderungsverfahren und im Vorverfahren für die Bebauungsplanänderung haben die Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbarkommunen das auf der Empfehlung des Büros Junker & Kruse beruhende Verkaufsflächenkonzept weitgehend akzeptiert.

Zu 3:

Nach vertieften Markterkundungen und nach Auswertung bundesweiter aktueller Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren kamen ernsthafte Zweifel auf, ob das Planvorhaben mit den bis dahin vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen überhaupt auf Dauer wirtschaftlich betrieben werden könne. Dies gelte auch für die vom Büro Junker & Kruse vorgenommene Modifizierung des Konzeptes vom 25. November 2011. Die bisherigen Vorgaben seien insbesondere zu wenig flexibel um auf zukünftige Marktveränderungen reagieren zu können. Sie seien ungeeignet ein auf Dauer betriebswirtschaftlich funktionierendes Einkaufszentrum zu gewährleisten.

Um zu vermeiden, dass das geplante Vorhaben nach wenigen Jahren mangels Wirtschaftlichkeit mit verheerenden Folgen für die Infrastruktur und das Image der Rheiner Innenstadt geschlossen werden muss, hat der Rat diese Bedenken sehr ernst genommen. Er ist zu dem Ergebnis gekommen durch ein weiteres Gutachten klären zu lassen, ob die geäußerten Zweifel berechtigt sind und welche kommunal und interkommunal noch verträgliche Spielräume bezüglich des Sortimentszuschnitts bestehen um einen nachhaltigen Betrieb des Einkaufszentrums gewährleisten zu können.

Somit trifft die geäußerte Vermutung zu, dass das Planvorhaben mit den Festsetzungen der seinerzeit vorgesehenen Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente wirtschaftlich nicht realisierbar und damit vollzugsunfähig war und das Projekt der Ems-Galerie nur mit einem geänderten Verkaufsflächenkonzept zu realisieren ist.

Zu 4:

Daher beauftragte die städtische Wirtschaftsförderungsgesellschaft die GMA, in einem ersten Schritt die betriebswirtschaftlich notwendigen Grundvorsetzungen für ein auf Dauer funktionierendes Einkaufszentrum zu definieren und insbesondere ein konkretes Verkaufsflächenkonzept als wirtschaftlich nachhaltige Grundlage für die Festsetzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorzuschlagen. In einem 2. Schritt waren dann die absatzwirtschaftlichen Aus-

wirkungen eines derartigen Flächenkonzeptes in Form von Umsatzumverteilungsquoten zu prognostizieren und die sich daraus ergebenden raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine selbst und in den benachbarten Kommunen zu begutachten.

Die GMA kam bei ihrem 1. Prüfungsschritt zu dem Ergebnis, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen kaum ausreichende Voraussetzungen für den wirtschaftlich nachhaltigen Betrieb eines Einkaufszentrums bieten konnten. Insbesondere wäre nach Auffassung der GMA eine hinreichende Flächenflexibilität, die der Stadt und dem Eigentümer des Einkaufszentrums angesichts des sprichwörtlichen Wandels im Handel eine Neu- oder Umstrukturierung mit einer Neuvermietung der Ladenflächen ermöglicht hätte, nicht vorhanden. Ohne hinreichende Verkaufsflächenflexibilität, insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Medien und Foto, sei ein Engagement für die geplante Ems-Galerie in Rheine ein sehr riskantes Unterfangen.

Die GMA definierte stattdessen einen "Flächenpool", bei dem betriebswirtschaftlich sinnvolle Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg des Einkaufszentrums zu sichern. Die besonders wichtigen Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport wurden zu einer Warengruppe zusammengefasst.

In einem 2. Schritt untersuchte die GMA auftragsgemäß die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums auf der Basis dieses empfohlenen "Flächenpools" und schätzte die sich aus den Umsatzumverteilungen ergebenden raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine und in den Kommunen des voraussichtlichen Einzugsgebietes dieses Zentrums ab. Die GMA kommt darin zu dem Ergebnis, dass eine so projektierte "Ems-Galerie" in keinem Fall zentrenschädliche Auswirkungen erwarten lässt. In den Innenstädten und Ortszentren der Kommunen im Einzugsgebiet des Einkaufszentrums wird es nach Einschätzung der GMA nicht zu erheblichen Funktionsstörungen kommen. Es seien also keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Nachbargemeinden zu befürchten, die zu einer Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes führen würden. Auch das landesplanerische Verbot, zentrale Versorgungsbereiche wesentlich zu beeinträchtigen, werde beachtet.

Diesen Einschätzungen der GMA schloss sich die Stadt Rheine an und übernahm die Empfehlungen der GMA zum Verkaufsflächenkonzept in die einschlägigen Festsetzungen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen im offengelegten Bebauungsplanentwurf. Sie sieht darin die Voraussetzungen für die Realisierbarkeit des Projektes und dessen nachhaltigen Erfolg gewährleistet. Weil die Stadt mit diesem Projekt einen sich über Jahre entwickelten städtebaulichen Missstand beseitigen und die Attraktivität ihrer Innenstadt wiederbeleben will.

Dass die beiden Gutachten voneinander abweichen und insbesondere unterschiedliche Verkaufsflächenkonzepte empfehlen, ist offensichtlich und bedarf daher keiner besonderen Darlegung. Dies gilt z. B. auch für die Grundannahmen ("Stellschrauben") für die jeweilige absatzwirtschaftliche Auswirkungsprognose.

Diese Grundannahmen sind in beiden Gutachten offengelegt und können daher ohne weiteres auch ohne gesonderte Gegenüberstellung miteinander verglichen werden.

Festzustellen ist aber auch, dass sich die beiden Gutachterbüros in den methodischen Grundansätzen nicht wesentlich unterscheiden, die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Form von Umverteilungsquoten zu ermitteln und die städtebaulichen Folgewirkungen für die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des geplanten Einkaufszentrums abzuschätzen. Solche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungsanalysen sind nun aber keine logischen Deduktionen oder mathematische Kalkulationen, bei denen jeweils nur ein Ergebnis richtig sein kann. Es sind vielmehr Prognosen, die immer mit Unsicherheiten verbunden sind und die hier zudem auf unterschiedlichen Grundannahmen und Bewertungen beruhen. In Grenzfällen gibt es eine ganze Bandbreite vertretbarer Einschätzungen, sodass auch renommierte Gutachterbüros zu unterschiedlichen Beurteilungen der Zentrenverträglichkeit eines Vorhabens kommen können. In der Stellungnahme der Stadt Emsdetten ist daher auch unter Pkt. 5 d zutreffend von einem "Prognosespielraum" die Rede.

Im vorliegenden Fall ist die Stadt Rheine mit Zustimmung des Investors zunächst der Einschätzung und der Empfehlung für das Verkaufsflächenkonzept des Büros Junker & Kruse gefolgt, um in der Frage der lokalen und regionalen Zentrenverträglichkeit des Einkaufszentrums ganz sicher zu gehen und um eine gemeinde-nachbarliche Zustimmung für das Projekt zu erreichen. Nach vertieften Marktuntersuchungen und Auswertung bundesweiter aktueller Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren des Investors zeigte sich jedoch, dass dieses Verkaufsflächenkonzept aus betriebswirtschaftlicher Sicht vor allem wegen fehlender Flexibilität für später notwendig werdende Nachvermietungen zu eng und daher zu risikoreich ist. Dies schätzen auch die das Projekt finanzierenden Banken so ein.

Daher sah sich der Investor vor die Entscheidung gestellt, entweder das Projekt aufzugeben oder aber unter Beibehaltung der Obergrenzen von 14.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche eine größere Flexibilität bei den zentrenrelevanten und für das nachhaltige Funktionieren eines Einkaufszentrums besonders wichtigen Leit-sortimenten anzustreben.

Dass der dann von der GMA als betriebswirtschaftlich notwendig empfohlene "Flächenpool", der diese Flexibilität garantiert, zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt selbst, aber auch in den Nachbarkommunen nicht schädigen darf, stand und steht dabei außer Zweifel. Die GMA kam bei ihrer Auswirkungsprognose zu dem fachlich durchaus vertretbaren Ergebnis, dass auch von einem Einkaufszentrum mit dem von ihr empfohlenen Flächenpool keine erheblichen Funktionsstörungen in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind. Dass die Frage der Zentrenverträglichkeit eindeutiger und sicherer mit der vom Büro Junker & Kruse empfohlenen Verkaufsflächenkonzeption für das Einkaufszentrum zu bejahen ist als mit dem von der GMA empfohlenen Flächenpool, steht ebenfalls außer Zweifel.

Vor der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes stand die Stadt Rheine jedenfalls vor der Alternative, entweder an der bislang verfolgten Verkaufsflächenkonzeption mit absoluter Garantie der Zentrenverträglichkeit und mit gemeinde-

nachbarlicher Zustimmung, gleichzeitig aber auch mit hoher Wahrscheinlichkeit der Projektaufgabe durch den Investor einerseits festzuhalten oder aber andererseits die Realisierbarkeit des Projekts durch eine Flexibilisierung der Sortimentsbindung durch den von der GMA empfohlenen Flächenpool ohne wahrscheinliche Zentrenschädigungen sicherzustellen.

Zu 5:

Die Stadt Rheine hat sich in dieser schwierigen Situation eindeutig für die Sichtweise und die Empfehlungen der GMA und damit für die Realisierbarkeit des Projektes entschieden. Von einem unkommentierten Nebeneinander beider Gutachten kann also keine Rede sein.

Aus dieser Entscheidung der Stadt Rheine lässt sich nicht ableiten, dass das Abwägungsmaterial für die durchgeführte Flächennutzungsplanänderung nicht ordnungsgemäß zusammengestellt worden sei. Die Flächennutzungsplanänderung, die zur Darstellung eines Sondergebietes für das in Rede stehende Einkaufszentrums ohne sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen geführt hat, ist auf der Basis des damaligen Erkenntnisstandes aus dem Gutachten des Büros Junker & Kruse ordnungsgemäß durchgeführt worden. Dass sich bei einer Konkretisierung eines solchen Projektes in der Bebauungsplanebene später neue Erkenntnisse ergeben, denen Rechnung zu tragen ist, ist bei derartigen Projekten nichts Ungewöhnliches.

Zu 5 a:

In der Stellungnahme wird die Bildung der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport mit dem Hinweis problematisiert, dass der Bauherr die Gesamtflächen beliebig auf die 3 Teilsortimente verteilen, sie aber auch nur für ein einziges Sortiment nutzen könne. So dürfe nach dem Bebauungsplan auf über 62 % der Gesamtverkaufsfläche Bekleidung verkauft werden.

Dies ist zwar theoretisch richtig. Faktisch ist eine solche Vorgehensweise aber komplett auszuschließen, da ein ausgewogener Branchenmix ein wesentliches Erfolgskriterium eines Einkaufszentrums ist. Ohne einen solchen ausgewogenen Branchenmix ist ein nachhaltiger wirtschaftlicher Erfolg der Ems-Galerie ausgeschlossen. Den gesamten Spielraum von rund 8.710 m<sup>2</sup> für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport von rund 8.710 m<sup>2</sup> nur für ein einziges Teilsortiment zu nutzen, würde in betriebswirtschaftlicher Hinsicht auch eine spürbar geringere Rentabilität bedeuten, da die erzielbaren Quadratmetermietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den Quadratmetermietpreisen flächengroßer Ladenlokale rangieren.

Für die Sortimentsgruppe „Elektrowaren/Medien/Foto“ sind nunmehr 2.380 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Obergrenze festgesetzt. Dadurch soll auch die Ansiedlung eines Elektro- und Elektronikfachmarktes ermöglicht werden. Gegenüber der im Vorentwurf noch vorgesehenen Sortimentsbindung (maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten sowie 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektronik und Multimedia) wird der Flexibilitätsspielraum für die gesamte Sortimentsgruppe um 580 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhöht.

Die Bildung der beiden genannten Sortimentsgruppen sichert erkennbar die für eine nachhaltige Rentabilität notwendige Flexibilität bei der Vermietung der Ladenflächen.

Die Zusammenfassung solcher Sortimentsgruppen ist auch bei verschiedenen anderen Gutachterbüros durchaus üblich. So stellen z. B. GfK, BulwienGesa, BBE, Dr. Lagemann & Partner sowie Markt- und Standort bei ihren Auswirkungsanalysen nach Hauptwarengruppen kumulierte Betrachtungen an. Die von der GMA verwandte Vorgehensweise wird von Fachkollegen in Deutschland ebenfalls angewandt. Der Hinweis, dass die GMA bei ihrer Auswirkungsanalyse für das Einkaufszentrum in Mönchengladbach die 3 Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Sportartikel isoliert untersucht hat, trifft zu. Der Hinweis verkennt jedoch die unterschiedlichen Ausgangsvoraussetzungen der beiden Projektentwicklungen hinsichtlich Gesamtgröße, Einzugsgebiet und anderem mehr. Bei der Verträglichkeitsstudie zu den Arkaden in Mönchengladbach lag bereits im Vorfeld der Beauftragung ein sortimentspezifisches Investorenkonzept vor. Anders als bei diesem Fall in Mönchengladbach hat die GMA für die Ems-Galerie zunächst einmal die betriebswirtschaftlich erforderlichen Grundvoraussetzungen für ein auf Dauer funktionsfähiges Einkaufszentrum definieren und in einen Flächenpool umsetzen müssen, der dem Betreiber des Einkaufszentrums die für ein dauerhaft erfolgreiches Einkaufszentrum notwendige Flexibilität ermöglicht. Die Auswirkungen einer solchen flexiblen Centerlösung wurden dann in einem zweiten Schritt auch auf ihre raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen hin geprüft und im Ergebnis als zentrenverträglich eingestuft.

In ihrem Gutachten schreibt die GMA auf Seite 18 ff., dass nicht mehr die schiere Größe allein für den Erfolg einer Shoppingcenter-Investition unter betriebswirtschaftlicher Betrachtung in der Zukunft wichtig ist, wengleich die kritische Masse auch weiterhin eine entscheidende Rolle spielt, sondern auch das möglichst rasche Reagierenkönnen auf Markttrends und Veränderungen.

Die Analyse der GMA hat gezeigt, dass das Verkaufsflächenkonzept des Vorentwurfes für den Bebauungsplan zur Ems-Galerie nicht die für den nachhaltig erfolgreichen Betrieb eines Einkaufszentrums notwendige Flächenflexibilität bot. Ohne hinreichende Flächenflexibilität für Neu- und Umstrukturierungen sowie Neuvermietungen der Ladenflächen vor allem in den Warengruppen Bekleidung/Schuhe/Sport sowie Elektrowaren/Medien/Foto ist das Engagement für die Ems-Galerie betriebswirtschaftlich zu riskant.

Dies sahen der Investor, der zunächst dem Verkaufsflächenkonzept des Vorentwurfes zugestimmt hatte, nach vertieften Marktuntersuchungen unter Auswertung einschlägiger Studien zu innerstädtischen Einkaufszentren sowie die finanzierenden Banken genauso.

Diesen Einschätzungen kann sich die Stadt Rheine nicht verschließen, ohne das Scheitern des Projektes mit all den auch städtebaulich negativen Konsequenzen für die Innenstadtentwicklung zu riskieren.

**Zu 5 b:**

Die Kritik, dass die Flächenproduktivitäten für die einzelnen Sortimente in der Ems-Galerie im Vergleich zu den angenommenen Flächenleistungen der in Emsdetten bestehenden Betriebe zu niedrig angesetzt worden seien, um dadurch eine geringere Umsatzumverteilungsquote zu erhalten, ist nicht haltbar.

So trifft insbesondere nicht zu, dass die GMA die Flächenproduktivität im Bereich Gesundheit und Körperpflege im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum über- und die der Ems-Galerie unterbewertet habe.

Nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie von November 2008, in der ein bundesdurchschnittlicher Quadratmeterumsatz einer Apotheke in Deutschland zwischen 20.000,00 und 26.000,00 € pro m<sup>2</sup> betrug, wird der Durchschnittswert durch diesen Sondertatbestand um einiges nach oben gedrückt. Im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum sind 5 Apotheken vorhanden. In der Ems-Galerie wird aufgrund von vertraglichen Wettbewerbsklauseln allenfalls eine Apotheke den Betrieb aufnehmen. Schon dadurch muss der Durchschnittswert für die Flächenproduktivität der Emsdettener Betriebe in diesem Sortimentsbereich höher sein als der Durchschnittswert bei der Ems-Galerie. Der von der GMA für die Ems-Galerie angesetzte Produktivitätsansatz (5.600,00 € pro m<sup>2</sup>) bildet für diese Warengruppe eine zutreffende Basis. Die Kritik, dass die Flächenproduktivität in Emsdetten in dieser Sortimentsgruppe 50 % höher angenommen werde als in der Ems-Galerie, ist zudem rechnerisch nicht nachvollziehbar; der in der Stellungnahme angenommene Bestandswert von 8.300,00 € pro m<sup>2</sup> dürfte auf eine falsche Aufbereitung der auf Basis der GMA-Zahlen ausgewiesenen Bestandswerte in dieser Warengruppe für Emsdetten zurückzuführen sein. Der von der GMA angenommene Bestandswert beträgt 6.900,00 € pro m<sup>2</sup>.

Nicht berechtigt ist auch die Kritik an der von der GMA angenommenen Flächenproduktivität im Sortiment Elektro- und Elektronikwaren.

In der genannten GMA-Strukturanalyse im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 betrug der bundesdurchschnittliche m<sup>2</sup>-Umsatz im Elektrohandel in Deutschland zwischen 4.000 und 6.000 € / m<sup>2</sup>.

Da mit dem Media Markt bereits das erwiesenermaßen (raum-)leistungsstärkste bundesdeutsche Konzept in Rheine vor Ort präsent ist und alle anderen Betriebe deutlich geringere Raumleistungen generieren, stellt der von der GMA für die "EMS-GALERIE" Rheine verwandte Produktivitätsansatz (5.200 € /m<sup>2</sup>) insofern für diese Warengruppe eine zutreffende Basis dar, zumal noch überhaupt nicht abzusehen ist, ob nicht eventuell ein Anbieter aus „dritter / vierter Reihe“ als Mieter der "EMS-GALERIE" Rheine zu rekrutieren ist. Zwar erreichen ausgewählte Standorte von anderen Betreibern wie Saturn Produktivitätswerte in den vom Einwander genannten Größenordnungen, jedoch nur bei deutlich größeren Einzugsgebieten, merklich höherer Kaufkraft und einer (Quasi-) Monopolstellung. Sofern - wie möglicherweise in Rheine - zwei Elektronik-Fachmarkt-Konzepte in einem eher kleinen Marktgebiet gegeneinander antreten müssten, fallen die Raumleistungen spürbar ab.

Derzeit ist nicht absehbar, ob ein oder mehrere Betreiber die für diese Sortimentsgruppe vorgesehenen Verkaufsflächen belegen werden. Dass die Ansied-

lung eines Saturn-Fachmarktes zu einer deutlich höheren Flächenproduktivität und damit auch zu einer höheren Umsatzumverteilungsquote führen werde, ist eine Vermutung, die nicht näher belegt ist.

Insgesamt ist die Einschätzung, dass die GMA die zu erwartenden Umsätze der Ems-Galerie tendenziell (auch im Vergleich zum Büro Junker & Kruse) zu niedrig eingeschätzt habe, bei näherer Überprüfung nicht haltbar.

Durch die über 40jährige bundesweite Tätigkeit der GMA sowie auch eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die Einzelhandelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den GMA vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen. Mit einem theoretisch Brutto-Umsatz von maximal rd. 68,2 Mio. € (Junker + Kruse haben in Ihrer Stellungnahme vom November 2011 einen Maximal-Umsatz von rd. 68,3 Mio. € für die "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt) errechnet sich - bezogen auf die theoretisch maximale Flächenausstattung von maximal rd. 17.810 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m<sup>2</sup>. Dies ist für ein in der Ortsgröße von Rheine situiertes Einkaufszentrum realistischer und anspruchsvoller Wert, der die bestehende Konkurrenzsituation in der Region und Münster / Osnabrück angemessen berücksichtigt.

Erwartungsgemäß entfällt das Gros auf die Warengruppen Gesundheit & Körperpflege, Bücher / Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Elektrowaren (maximal rd. 54,7 Mio. € bzw. ca. 80 %). So würde sich auf Basis der in Ansatz gebrachten Raumleistungen des Büro Junker + Kruse ein Maximal-Umsatz in diesen vier Warengruppen von rd. 59,6 Mio. € ergeben, der knapp 9 % über dem GMA-Niveau läge. Geringe Differenzen wären bei Gesundheit & Körperpflege (+ 0,4 Mio. € bzw. 3,6 %- Punkte) sowie - unter Berücksichtigung des Flächeneinsatzes von rd. 8.710 m<sup>2</sup> VK auch bei - Bekleidung / Schuhe / Sport (+ 1,7 Mio. € bzw. 6,3 %-Punkte) zu konstatieren. Nur bei Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren (jeweils + 1,4 Mio. €, 32,6 %-Punkte bzw. 11,3 %-Punkte) wären die Differenzen zwischen den beiden Gutachterbüros bei den Umsätzen etwas größer.

Da die letztgenannten beiden Warengruppen - wie in dem GMA-Gutachten ausführlich dargestellt - besonders von der rasanten Umsatzentwicklung und -umschichtung seit 2009 in den Onlinehandel betroffen sind, die für diese Branchen (stark) umsatzmindernde Effekte induzieren, kann der GMA-Ansatz als realistisch eingeschätzt werden und unterzeichnet den Brutto- Umsatz des Planvorhabens nicht.

#### **Zu 5 c:**

Die von der GMA angenommene Flächenproduktivität für die Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport entspricht durchaus einer Worst-Case-Betrachtung.

Richtig ist, dass sich die Flächenproduktivitäten in den einzelnen Sortimenten der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport voneinander unterscheiden und in aller Regel Schwankungen unterworfen sind; dieses wurde von der GMA auch berücksichtigt, wobei für Bekleidung ein höherer und für Schuhe sowie Sport ein

niedriger Produktivitätsansatz als im Mittel (rd. 3.100 € / m<sup>2</sup>) gewählt wurde. Daraus aber abzuleiten, dass man die höchste Raumleistung eines Teilsortimentes (also Bekleidung, oder Schuhe / Lederwaren oder Sport) für alle anderen Teilsortimente zugrunde legen soll, würde an der Realität vorbeigehen. Festzustellen ist, dass mit dem gewählten Produktivitätsansatz der GMA der worst case-Charakter zutreffend abgebildet wurde.

#### **Zu 5 d:**

Nicht haltbar ist auch die Kritik, dass die GMA mit demselben Zahlengerüst sowohl eine betriebswirtschaftliche als auch eine städtebauliche Risikobeschreibung angestellt habe. Wie oben bereits ausgeführt, hat die GMA zwar zunächst ein Verkaufsflächenkonzept („Flächenpool“) entwickelt, das auf Dauer einen betriebswirtschaftlichen Erfolg dieses Einkaufszentrums ermöglicht. In einem zweiten Schritt sind dann aber auch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die raumordnerischen und städtebaulichen Folgewirkungen eines Einkaufszentrums mit diesem Verkaufsflächenkonzept ermittelt worden, um insbesondere die lokale und regionale Zentrenverträglichkeit abschätzen zu können. Diese Auswirkungsanalyse der GMA hat ergeben, dass das Ems-Galerie-Projekt mit diesem betriebswirtschaftlich notwendigen Verkaufsflächenkonzept weder in Rheine selbst noch in den benachbarten Kommunen zu beachtlichen Funktionsstörungen in den zentralen Versorgungsbereichen führen wird.

Dieses methodische Vorgehen ist korrekt und kann nicht mit dem (für sich genommen zutreffenden) Hinweis problematisiert werden, dass betriebswirtschaftliche und städtebauliche Risikobetrachtungen aus unterschiedlichen Blickwinkeln vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall hat die GMA nämlich das empfohlene Verkaufsflächenkonzept als Ergebnis der betriebswirtschaftlichen Risikoanalyse der anschließenden Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit unterzogen. Es ist methodisch völlig korrekt, wenn das betriebswirtschaftlich Notwendige auf seine Zentrenverträglichkeit untersucht wird. Das Ergebnis ist fachlich vertretbar und überschreitet nicht den Prognosespielraum solcher Auswirkungsanalysen.

#### **Zu 6:**

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnortenerhebung 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 Schüttdorf, Samern, Emsbüren dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Suddendorf, 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 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.

Festzustellen ist, dass das von der GMA abgegrenzte Einzugsgebiet eine realistische Basis für das Einzugsgebiet der "EMS-GALERIE" Rheine abbildet. Dass die GMA bei ihrer vorhabenbezogenen Auswirkungsanalyse nicht auch die Auswirkungen des erweiterten FOC Ochtrup untersucht hat, trifft zu. Derartige Verträglichkeitsbetrachtungen konzentrieren sich nicht zuletzt aufgrund des beschränkten Instrumentariums zur Abschätzung der kumulativen Wirkungen mehrerer Projekte auf das jeweils anstehende Projekt. Eine kumulative Betrachtung von 2 oder mehr Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf ein oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt regelmäßig die Grenzen gutachterlicher Tätigkeit.

Dies heißt aber nicht, dass die Auswirkungen des erweiterten FOC Ochtrup in der Abwägung unberücksichtigt bleiben. Die Stadt Rheine ist ja selbst von einem möglichen Kaufkraftabzug durch das FOC Ochtrup betroffen und möchte nicht zuletzt auch deshalb mit einer funktionierenden Ems-Galerie Kaufkraft binden und ihre mittelzentrale Versorgungsaufgabe auch in der Zukunft voll erfüllen können.

Dass auch die Zentren anderer Kommunen im Einzugsbereich der Ems-Galerie der Konkurrenz durch das FOC Ochtrup ausgesetzt sind, wird durchaus gesehen. Es werden aber von diesen kumulativen Auswirkungen von Ems-Galerie und FOC Ochtrup insgesamt keine Zentrenschädigungen befürchtet. Eine rein additive Betrachtung verbietet sich schon durch den Umstand, dass das erweiterte FOC Ochtrup bereits heute am Netz ist und dass das Vorhaben der Ems-Galerie frühestens in 2 Jahren in Betrieb gehen kann. Bis zum Zeitpunkt einer möglichen Eröffnung der Ems-Galerie wird ein Gutteil der Wirkungen des FOC Ochtrup bereits am Markt erkennbar und abgearbeitet sein. Einzelhandelsbetriebe im Umland, die sich gegenüber diesem erweiterten FOC behaupten können, werden sich mit ihrem Betriebskonzept auch erfolgreich der Konkurrenz durch die hinzutretende Ems-Galerie stellen können.

#### **Zu 7:**

Die Vermutung, dass von der Ems-Galerie eine deutlich höhere Umsatzumverteilung als von der GMA angenommen ausgehen und in mehreren Sortimenten die 10%-Schwelle überschreiten werde, ist nicht hinreichend konkret belegt. Zudem ist die Kritik an den absatzwirtschaftlichen Auswirkungsprognosen zu den einzelnen Sortimentsgruppen nicht konkret begründet und daher auch nicht hinreichend nachvollziehbar.

Zu den erwarteten Umsatzleistungen der Ems-Galerie und zu den Bestandumsätzen in Emsdetten im Bereich Gesundheit und Körperpflege ist oben bereits Stellung genommen worden.

Nicht zutreffend ist auch, dass die GMA die Flächenproduktivität im Bereich Bücher, Schreib- und Spielwaren das Planvorhaben unter- und die Betriebe im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum überbewertet hat. Auch gilt es in dieser Warengruppe, zwischen Bücher, Schreibwaren einerseits und Spielwaren ande-

rerseits zu differenzieren, da dieser - je nach Branche, Betriebsgröße und Standort - starken Schwankungen unterworfen ist. So betrug der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwar zwischen 3.500 und 5.000 € / m<sup>2</sup>, aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m<sup>2</sup>-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m<sup>2</sup> ermittelt.

Auch ist zu sehen, dass sich seit 2009 - bedingt durch grundlegende Veränderungen im Verbraucherverhalten - gravierende Umwälzungen im Buchhandel ergeben. So werden heutzutage Bücher / Zeitschriften mehr und mehr im Internet / online gekauft / gelesen, so dass diese Umsatzanteile dem stationären Bücher-Einzelhandel verloren gehen. Lag der Marktanteil der online erworbenen Bücher in 2007 noch bei 13 %, so ist deren Marktbedeutung bis 2010 auf 16 % gestiegen und wird auch in Zukunft weiter steigen. Hauptleidtragende dieser Entwicklung sind die Sortimentsbuchhandlungen sowie der Versandhandel, deren Marktanteil im selben Zeitraum von rd. 63 % auf rd. 55 % zurückgegangen sein soll. Stationär hat aus diesem Grund z.B. die Thalia-Unternehmensgruppe angekündigt, sich bundesweit von 15 unrentablen Filialen trennen zu wollen bzw. an zahlreichen Standorten ihre Mietfläche zu reduzieren und / oder unter zu vermieten; auch Kooperationen (z.B. mit Spiele Max) wurden eingegangen, mittlerweile aber wieder bereits beendet. Auch Hugendubel hat sein Filialnetz nennenswert ausgedünnt und dabei die acht Standorte geschlossen bzw. an den drei Standorten einen Rückbau der Ladengröße betrieben; geplante Neueröffnungen, wie in Düsseldorf und Detmold wurden ersatzlos gestrichen.

Für die "EMS-GALERIE" Rheine sind neben Flächen aus dem Buchbereich auch im Vergleich weniger produktive Flächen im Bereich Spielwaren geplant. Unter paralleler Berücksichtigung der tiefgreifenden Umwälzungen im Bücherhandel sowie des frühestmöglichen Eröffnung im Jahr 2015 bildet der von der GMA verwandte Durchschnittswert der Flächenproduktivität (3.400 € /m<sup>2</sup>) eine zutreffende Basis für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport sei Folgendes klargestellt:

Bei der Sortimentsgruppe Bücher, Schreib- und Spielwaren ist zwischen Bücher und Schreibwaren einerseits und Spielwaren andererseits zu differenzieren, da dieser - je nach Branche, Betriebsgröße und Standort - starken Schwankungen unterworfen ist. Zwar betrug der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwischen 3.500 und 5.000 € / m<sup>2</sup>, aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m<sup>2</sup>-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m<sup>2</sup> ermittelt.

Auch ist zu sehen, dass sich seit 2009 - bedingt durch grundlegende Veränderungen im Verbraucherverhalten - gravierende Umwälzungen im Buchhandel ergeben. So werden heutzutage Bücher / Zeitschriften mehr und mehr im Internet / online gekauft / gelesen, so dass diese Umsatzanteile dem stationären Bücher-Einzelhandel verloren gehen. Lag der Marktanteil der online erworbenen Bücher in 2007 noch bei 13 %, so ist deren Marktbedeutung bis 2010 auf 16 % gestiegen und wird auch in Zukunft weiter steigen. Hauptleidtragende dieser Entwicklung sind die Sortimentsbuchhandlungen sowie der Versandhandel, deren Marktanteil im selben Zeitraum von rd. 63 % auf rd. 55 % zurückgegangen sein

soll.

Aus diesem Grund hat z. B. die Thalia-Unternehmensgruppe angekündigt, sich bundesweit von 15 unrentablen Filialen trennen zu wollen bzw. an zahlreichen Standorten ihre Mietfläche zu reduzieren und / oder unter zu vermieten; auch Kooperationen (z.B. mit Spiele Max) wurden eingegangen, mittlerweile aber wieder bereits beendet. Auch Hugendubel hat sein Filialnetz nennenswert ausgedünnt und dabei die acht Standorte geschlossen bzw. an den drei Standorten einen Rückbau der Ladengröße betrieben; geplante Neueröffnungen, wie in Düsseldorf und Detmold wurden ersatzlos gestrichen.

Für die "EMS-GALERIE" Rheine sind neben Flächen aus dem Buchbereich auch im Vergleich weniger produktive Flächen im Bereich Spielwaren geplant. Unter paralleler Berücksichtigung der tiefgreifenden Umwälzungen im Bücherhandel sowie des frühestmöglichen Eröffnung im Jahr 2015, bildet der von der GMA verwandte Durchschnittswert (3.400 € /m<sup>2</sup>) eine zutreffende Basis.

Somit ist festzuhalten, dass die GMA auch in der Warengruppe Bücher, Schreib- und Spielwaren die Bestandssituation in den Hauptgeschäftszentren von Emsdetten und Rheine mit deutlich höheren Flächenleistungen nicht überschätzt und die zu erwartenden Umsätze der Ems-Galerie nicht unterschätzt hat, um entsprechend niedrigere Umsatzumverteilungsquoten zu erhalten.

Die These, dass in der Sortimentsgruppe Bekleidung/Schuhe/Sport bei einer „echten Worst-Case-Betrachtung“ von einer höheren Umverteilungsquote als 10,4 % auszugehen sei, ist nicht näher begründet und von daher auch nicht kommentierbar.

Klarzustellen bleibt noch, dass dem festgesetzten Verkaufsflächenkonzept keineswegs das für die Erstvermietung vorgesehene Plankonzept des Investors zugrunde gelegt worden ist. Es ist vielmehr Vorsorge dafür getroffen worden, dass der Branchenmix innerhalb des durch die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen markierten Korridors veränderten Marktverhältnissen angepasst und bei notwendig werdenden Nachvermietungen zugrunde gelegt werden kann. Das Einkaufszentrum Ems-Galerie ist mit diesem so abgesteckten Nutzungsrahmen einer Zentrenverträglichkeitsprüfung unterworfen worden, die im Ergebnis unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und wesentliche Beeinträchtigungen ihrer zentralen Versorgungsbereiche ausschließt.

Zu 8.

Die Befürchtung, dass es in Emsdetten im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu Geschäftsschließungen kommt und dass daraus massive Funktionsstörungen resultieren würden, wird nicht geteilt. Den für die einzelnen Sortimente und Sortimentsgruppen angeführten Bedenken ist Folgendes entgegenzuhalten:

Beim Sortiment Elektrowaren sind nach den GMA-Erhebungen im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in etwa 15 Betriebsstätten auf rd. 1.730 m<sup>2</sup> diesbezügliche Sortimente vorhanden. Mit einem Anteil von rd. 8 % der hauptgeschäftszentrums- und projektrelevanten Verkaufsfläche ist diese Warengruppe sicherlich eine wichtige Branche im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum. Das Angebots-

spektrum umfasst vier Anbieter mit mehr als 100 m<sup>2</sup> (Expert Media-Park, Elektro Döring, Licht & Design Döring, Photo Porst). Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - die Modellannahme des Büros Wolter/Hoppenberg übernehme, dass einer der vier mittelgroßen Anbieter im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die elektrowarenrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fort- bestehen wird. So würden immerhin noch etwa ein Dutzend Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht in Frage gestellt.

Nicht sachgerecht ist die Behauptung im Falle der Ansiedlung eines Saturn-Marktes in der "EMS- GALERIE" Rheine (was keinesfalls gesichert ist !), stünde der gesamte Handelsstandort Emsdetten in Frage. Bezogen auf den innerstädtischen Einzelhandel nimmt Media-Park gerade einmal weniger als 3 % der Fläche ein. Wählt man die Gesamtstadt als Bezugsgröße läge der Flächenanteil bei etwa 1 %. Diese vergleichende Betrachtung zeigt, dass die Standortentscheidung dieses Betriebes nicht den gesamten Handelsstandort Innenstadt infrage stellen kann. Zudem hatte die GMA während der Gutachtenerstellung mit der Geschäftsführung des Media-Park, für den die GMA in anderer Angelegenheit tätig war, Kontakt. Dort wird dem Wettbewerb mit Rheine keine sonderlich hohe Bedeutung beigemessen. Ob und inwiefern sich der Media-Park Emsdetten im Falle der Neuansiedlung eines Elektronikanbieters nicht zu einer Verlagerung in Emsdetten entscheiden wird, kann nicht abschließend beurteilt werden; ebenso wenig wie Transparenz zu allen anderen betrieblichen Faktoren des Media-Park, z.B. in der Höhe der Miete bzw. Investition, der Ladengröße, dem Ladenzuschnitt, dem Ausstattungsgrad, möglichen (Ausbaukosten-) Zuschüssen, den Finanzierungskosten etc. besteht.

Entsprechendes gilt für das Sportsortiment. Dieses Sortiment wird im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum von einem leistungsstarken Fachbetreiber (Intersport Conny's) und Bekleidungsanbietern mit Sportartikeln als Rand- und Ergänzungssortiment abgedeckt. Die 1956 gegründete Intersport-Gruppe, der auch Intersport Conny's angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mrd. € und rd. 1.400 Betriebsstätten in Deutschland - gemessen an der Umsatz- und Filialzahl - die größte sportrelevante Firmengruppe in der Bundesrepublik dar, bei denen Fachhändler unter der Marke Intersport firmieren. Auch Intersport Conny's, die nach eigenen Angaben neben dem Verkauf von Sportprodukten aller Art auch Serviceleistungen (wie z.B. Trikotdesign, Schuh Coach Schuhberatung) anbietet, agiert unter dem Dach der Intersport-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann Intersport Conny's sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als sport- und service- orientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat Intersport Conny's auch nach Realisierung weiterhin Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.). Für den sehr unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes ist die Position des Anbieters in der Emsdettener Innenstadt näher zu beleuchten.

Aufgrund des geringen Flächenanteiles dieses Ladenlokals (< 600 m<sup>2</sup>, entsprechen weniger als 3 % der Gesamtverkaufsfläche der Emsdettener Innenstadt) ist zunächst grundsätzlich die Frage zu stellen, ob dieser Sportanbieter im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum eine strukturbestimmende Branche darstellt. Auch ist anzunehmen, dass für den Fall des Wegfalls die anderen Bekleidungs- / Schuhanbieter das Sortiment Sportartikel (weiter) führen bzw. dieses Angebotspektrum sogar ausweiten dürften.

Eine massive Funktionsstörung in der Emsdettener Innenstadt ist auch nicht im Hinblick auf das Sortiment Bekleidung zu befürchten. Das Sortiment Bekleidung umfasst in gut 30 Betrieben auf rd. 7.900 m<sup>2</sup> das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ mehr als 95 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m<sup>2</sup> bis rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - die Modellannahme übernehme, dass eines der beiden Textilkaufhäuser im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die bekleidungsrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums trotz der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch über 30 Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht in Frage gestellt.

Entsprechendes gilt für das Sortiment Schuhe und Lederwaren. Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m<sup>2</sup> zwei Anbieter mit mehr als 250 m<sup>2</sup> (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m<sup>2</sup>. Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - wie das Büro Dr. Jansen vermutet, dass ein Betreiber im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe aller drei weiteren Betriebe infolge der Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Schließlich können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die schuhrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der „EMS-GALERIE“ Rheine fortbestehen wird.

Insgesamt kann es nach Einschätzung der GMA bei den im Gutachten durchaus plausibel aufgezeigten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten durchaus in den genannten Branchen zu versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommen, die indessen aber nicht die Grenze zu einer schwerwiegenden Funktionsstörung der Innenstadt überschreiten und die diesen zentralen Versorgungsbereich wesentlich beeinträchtigen könnten.

Die Innenstadt von Emsdetten ist in keiner Hinsicht vorgeschädigt, sondern wirtschaftlich und städtebaulich durchaus stabil. Diese Einschätzung leitet die GMA unter anderem aus folgenden Faktoren ab:

- Etwa 120 Betriebsstätten mit insgesamt rd. 21.000 m<sup>2</sup> VK

- Städtebaulich nahezu durchsanierter Hauptgeschäftsbereich
- Attraktives Geschäftshausensemble
- Vielfältiger, dichter nahezu durchgängiger Geschäftsbesatz im Einzelhandel in den Hauptgeschäftslagen
- Vielfältige ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich und der Gastronomie im Verbund mit dem Einzelhandel
- Ergänzende öffentliche Einrichtungen in der Innenstadt
- Für ein Mittelzentrum dieser Größe recht hohe Passantenfrequenzen
- Kein wesentlicher Leerstand
- Gute MIV- / ÖPNV-Erreichbarkeit und ausreichend Stellplätze im / am Hauptgeschäftsbereich
- Stabile Attraktivität (aus Basis der Kundenbefragungen der EWG für Rheine GmbH)

Da die GMA bei ihren Untersuchungen auch die städtebaulichen Folgewirkungen der angenommenen Umsatzumverteilungen für die Funktionsfähigkeit der Emsdettener Innenstadt einbezogen hat, ist dem Hinweis entsprochen, dass es bei Leitsortimenten nicht bei der Betrachtung berechneter Umsatzumverteilungen verbleiben könne. Die vorgenommene städtebauliche Folgenabschätzung widerlegt die Annahme, dass die geplante Ems-Galerie zu einem vollständigen Angebotsausfall bei den zentrenrelevanten Leitsortimenten führen werde und dass Emsdetten seine mittelzentrale Funktion nicht mehr erfüllen könne. Dass es zu einer derartigen Situation kommen könnte, ist weder in der Stellungnahme hinreichend belegt noch sonst wie erkennbar.

## **2.13 , IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, Postfach 30 80, 49020 Osnabrück;**

Stellungnahme vom 31. 08. 2012

### Inhalt:

*„Vielen Dank für die Möglichkeit zum o. g. Planvorhaben eine Stellungnahme abzugeben. Wir bitten um eine kurze schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs.*

#### **Beschreibung des Planvorhabens**

*Die Stadt Rheine (Nordrhein-Westfalen) beabsichtigt durch die Projektentwicklung den städte-baulich und funktional mindergenutzten Bereich in der westlichen Innenstadt „Im Coesfeld“ eine nachhaltig zu stärken und dadurch die Attraktivität der gesamten Innenstadt zu erhöhen.*

*Das Quartier wird auf der Südseite durch den Kardinal-Galen-Ring begrenzt, der als B 65 und Bestandteil des Inneren Ringes um die Innenstadt von Rheine eine optimale Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr bietet. Mit der Emsstraße und der Münsterstraße wird der Bereich sowohl nördlich als auch westlich an die Fußgängerzone angebunden. Die Emsstraße ist die Hauptachse des Einkaufsbereiches, die Münsterstraße ist im Laufe der letzten Jahre auf das Niveau einer Nebenachse zurück gefallen. Das überplante Quartier grenzt im Osten an das Emsufer an. Das westliche innerstädtische Ufer wird im betroffenen Abschnitt*

geprägt durch die Hochwasserschutzmauer mit vorgelagertem Emsuferweg/Kettelerufer (Emsradweg).

Auf den zur Verfügung stehenden Flächen soll ein Einkaufszentrum mit einer max. Verkaufsfläche von 14.000 qm entstehen. Darüber hinaus soll das Angebot durch Gastronomie und Dienstleistungen in einer Größenordnung von 2.000 qm ergänzt werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes. Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche ermöglicht dies eine Feinsteuerung über die Vorgabe der zulässigen Hauptsortimente. Für jede Sortimentsgruppe wird durch textliche Festsetzungen ebenfalls eine maximal zulässige Verkaufsfläche vorgegeben. Hiernach ergeben sich folgende bauplanungsrechtlich zulässige Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum":

Nahrungs- und Genussmittel 2.240 qm (VKZ 0,16)  
Gesundheit und Körperpflege 1.960 qm (VKZ 0,14)  
Blumen, zoologischer Bedarf 140 qm (VKZ 0,01)  
Bücher, Schreib-, Spielwaren 1.260 qm (VKZ 0,09)  
Bekleidung, Schuhe, Sport 8.710 qm (VKZ 0,63)  
Elektrowaren, Medien, Foto 2.380 qm (VKZ 0,17)  
Hausrat, Einrichtung, Möbel 840 qm (VKZ 0,06)  
Optik, Uhren, Schmuck 280 qm (VKZ 0,02)

Des Weiteren sind Schank- und Speisewirtschaften mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 2.000 qm Nutzfläche vorgesehen sowie der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe wie Friseur, Bäcker, Fleischer, Schneider, Schuster. Ab dem 1. Obergeschoss dürfen zudem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen und Wohnungen untergebracht werden.

Nach dem Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Rheine als Mittelzentrum zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitzustellen.

Für die Beurteilung der räumlich funktionalen Einordnung der Planung und der Beurteilung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche stehen zur Verfügung:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Rheine (mit Aktualisierung), Junker und Kruse, Dortmund 2005 / 2006

Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Junker und Kruse, Dortmund, Juni 2011

Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der "Ems-Galerie" in Rheine, GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg / Köln, Juni 2012

### **Bewertung und Anregungen zum Planvorhaben**

Wir haben aus städtebaulicher Sicht an der Zulässigkeit des Planvorhabens auf Basis der uns vorliegenden Planunterlagen und gutachterlichen Ausführungen keine Bedenken. Der Standort befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich in integrierter Lage. Darüber hinaus kann das Vorhaben zur Belebung des gesamten innerstädtischen Handels führen und unterstützt somit die mittelzentrale Versorgungsfunktion. Des Weiteren begrüßen wir die Ausweisung des Sondergebietes als Sondergebiet Einzelhandel.

*Aus raumordnerischer und absatzwirtschaftlicher Sicht äußern wir jedoch erhebliche Bedenken, da eine Beeinträchtigung vorhandener und gewachsener Versorgungsstrukturen im engeren Einzugsbereich des Vorhabens durch die Ansiedlung in der geplanten Größenordnung und deren Gesamtsortimentsstruktur nicht zu auszuschließen ist. Eine abschließende Einschätzung insbesondere der raumordnerischen Auswirkungen kann auch aufgrund der unterschiedlichen gutachterlichen Ausführungen sowie des geprüften Branchenmixe und der daraus differenzierten Ergebnisse nicht erreicht werden. Eine Vergleichbarkeit der Gutachten der Büros Junker und Kruse Juni bzw. November 2011) und der GMA (Juni 2012) ist aus unserer Sicht nicht gewährleistet, da zum einen eine unterschiedliche Brancheneinteilung als Grundlage für die Beurteilungen, als auch ein unterschiedlich großes Markteinzugsgebiet zugrunde gelegt worden ist.*

*Hinsichtlich der ergänzenden Stellungnahme des Büros Junker und Kruse (November 2011) ist die Verteilung freier Kapazitäten bei den Nahrungs- und Genussmitteln (1.500 qm) auf andere Branchen nicht nachvollziehbar. Im Gutachten von Junker und Kruse (Juni 2011) werden regional verträgliche Maximalverkaufsflächen z.B. im Bereich Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Elektronik/Multimedia von insg. 1.000 qm empfohlen (Tabelle 16, S. 63) und nachvollziehbar ermittelt. In der ergänzenden Stellungnahme werden diese Flächen um 800 qm auf insgesamt 1.800 qm erweitert und im Wesentlichen mit freier Kapazitäten aus anderen Branchen begründet. Während schon ein solches sortimentsübergreifendes Übertragen von Verkaufsflächen Fragen aufwirft, sollen nun auf Grundlage des GMA-Gutachtens (Juli 2012) insbesondere im Bereich Elektrowaren, Medien, Foto die Verkaufsflächen auf 2.380 qm sowie im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 7.700 qm (Junker und Kruse, Juni 2011) auf 8.710 qm erhöht werden.*

*Diese vermeintlich unbedenklichen Verkaufsflächenerweiterungen sind in der nun geplanten Größenordnung wegen der widersprüchlichen Qualität der Gutachten weder hinreichend belegt noch nachvollziehbar begründet. Insgesamt überschreiten die nun vorgelegten aktualisierten Verkaufsflächen aus Sicht IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim die Beeinträchtigungsschwellenwerte, die als kritisch zu bewerten sind und damit abwägungsrelevant sind („10%-Schwelle“). Um eine Zulässigkeit des Planvorhabens herbeizuführen, halten wir daher Folgendes für erforderlich:*

*Eine Reduzierung der Verkaufsfläche insbesondere in den Bereichen Bekleidung, Schuhe und Elektronik auf ein für die bisherige Haupteinkaufslage und den direkten Verflechtungsbereich mit seinen Anbietern verträgliches Maß, das die Umsatzumlenkung in den Leitsortimenten des Einzelhandels deutlich reduziert. Die ursprünglich von Junker und Kruse (Juni 2011) vorgeschlagene Größenordnung in diesen Sortimenten erscheint diskussionswürdig.*

*Einen öffentlichen Erörterungstermin, an dem die vorgenannten Gutachter ihre unterschiedlichen Berechnungswege /-konzeptionen deutlicher präsentieren und zu Diskussion stellen.*

*Bitte teilen Sie uns das Gesamtergebnis der Abwägungsberatung über die eingegangenen Stellungnahmen zum Planvorhaben mit.*

*Bitte übersenden Sie uns eine Zusammenfassung des Beteiligungsergebnisses.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu) Gutachten von J+K und GMA lassen abschließende Einschätzung der raumordnerischen Auswirkungen nicht zu. Fehlende Vergleichbarkeit der Gutachten.

Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen bei GMA beruhen auf für die analysierten Mitgliedsgemeinden des Kammerbezirkes Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim zutreffend ermittelten Werten. Die für die Samtgemeinde Spelle und für Salzbergen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelten Umsatzumverteilungsvolumen (Spelle: rd. 2,0 Mio. €; Salzbergen: rd. 1,6 Mio. €) sind zutreffend aufbereitet. In keinem Sortiment wird eine Umverteilungsquote von mehr als 9 % erreicht. Auch die beiden analysierten zentralen Versorgungsbereiche im Kammerbezirk Osnabrück - Emsland – Grafschaft Bentheim (Hauptgeschäftszentrum Spelle und Hauptgeschäftszentrum Salzbergen) sowie das raumordnerisch nicht integrierte Einkaufszentrum Schulte in Schapen bei denen die absoluten Umverteilungsvolumina zwischen (deutlich) unter 100.000 und rd. 600.000 € schwanken und mittlere Umverteilungsquoten aufweisen, werden in ihren Versorgungsaufgaben nicht nennenswert beeinträchtigt.

Zu) Marktgebiet zwischen J+K und GMA unterschiedlich groß

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnortenerhebung 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 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.

Zu) Verkaufsflächenobergrenzen im Bereich Elektrowaren und Bekleidung / Schuhe / Sport werden durch die GMA im Vergleich zu J+K auf max. 2.380 m<sup>2</sup> bzw. 8.710 m<sup>2</sup> erhöht

Diese Erhöhung war notwendig, um das Projekt der Ems-Galerie starten und auf Dauer wirtschaftlich betreiben zu können. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur Verträglichkeit der "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m<sup>2</sup>) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten und -volumina sind allerdings höchst theo-

retischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m<sup>2</sup> VK (= 78,6 % der maximalen Warengruppenszusammensetzung) entstehen können. Im Ergebnis ist ausgeschlossen, dass in allen Branchen die Höchstmenge der Verkaufsfläche erreicht wird, 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. Es ist also sicher, dass der Umverteilungsumsatz per Saldo in den betrachteten Gemeinden deutlich darunter liegen wird.

Zu) Überschreitung der Beeinträchtigungsschwellenwerte, die als kritisch und abwägungsrelevant (10%-Schwelle) anzusehen sind

Die Einwärende führt an, dass der Beeinträchtigungsschwellenwert von 10 % überschritten wird. Unabhängig davon, dass eine solche feste Schwelle für wesentliche Beeinträchtigungen rechtlich nicht fixiert ist und niedrige sowie merkliche höhere Umverteilungsquoten auf zentrale Versorgungsbereiche in der deutschen Rechtsprechung nicht automatisch als schädlich sowie schädlich angesehen werden, ist eine Umsatzumverteilungsquote von über 10 % außerhalb Rheines lediglich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Emsdetten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (10,4%) zu erwarten. Selbst für Emsdetten sieht die GMA keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art, die zu unzumutbaren Auswirkungen und wesentlichen Beeinträchtigungen der Emsdettener Innenstadt führen könnten.

Nicht zutreffend ist, dass die Umverteilungsquoten in den zum Kammerbezirk Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim gehörenden Mitgliedstädten / -gemeinden einen Wert von 10 % erreichen bzw. übertreffen. Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen bei GMA beruhen auf für Mitgliedsgemeinden des Kammerbezirkes Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim zutreffend ermittelten Werten. Die für die Samtgemeinde Spelle und Salzbergen für die "EMSGALERIE" Rheine ermittelten Umsatzumverteilungsvolumen (Spelle: rd. 2,0 Mio. €; Salzbergen: rd. 1,6 Mio. €) sind zutreffend aufbereitet. In keinem Sortiment wird eine Umverteilungsquote von mehr als 9 % erreicht. Auch die beiden analysierten zentralen Versorgungsbereiche im Kammerbezirk Osnabrück - Emsland – Grafschaft Bentheim (Hauptgeschäftszentrum Spelle und Hauptgeschäftszentrum Salzbergen) sowie das raumordnerisch nicht integrierte Einkaufszentrum Schulte in Schapen bei denen die absoluten Umverteilungsvolumina zwischen (deutlich) unter 100.000 und rd. 600.000 € schwanken und mittlere Umverteilungsquoten aufweisen, werden in ihren Versorgungsaufgaben nicht nennenswert beeinträchtigt.

Zu) Reduzierung auf die ursprüngliche Größenordnung von J+K erscheint diskussionswürdig

Festzustellen ist, dass die Reduzierung der Verkaufsflächen auf die von J+K ermittelten Größenordnungen aus Sicht der GMA für die Stadt Rheine nicht zu empfehlen ist. Nach Einschätzung der GMA könnte sich die Ems-Galerie dann nicht auf Dauer wirtschaftlich behaupten. Für die Stadt Rheine würde mit einem in der Attraktivität deutlich verringerten Einkaufszentrum kein städtebaulich we-

sentlicher Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig ungenutzten, hochzentralen Quartiers sowie auch zur gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt geleistet werden. Für den Fall, dass das ‚neue Quartier‘ auf der Grundstücksareal der "EMS-GALERIE" Rheine von vornherein ernsthaft unter konzeptionellen Problemen ‚krankt‘ und negative städtebauliche Begleiterscheinungen (u.a. Leerstand in der "EMS-GALERIE" Rheine, Vagabundismus etc.), unter denen dann auch das Standortumfeld leiden würde, eintreten, würden die städtebaulichen Ziele nicht erreicht.

Da der Investor es inzwischen ablehnt, das Projekt mit den von Junker + Kruse empfohlenen Flächenkonzept zu starten, stellt sich diese Reduzierungsfrage nicht mehr. Vergl. Zu dieser Entscheidungssituation die überarbeitete Planbegründung (Abschnitt I.4).

## **2.14 , Landkreis Emsland, Ordeniederung 1, 49716 Meppen;** Stellungnahme vom. 04. 09. 2012

### Inhalt:

„Sie haben den Landkreis Emsland mit Schreiben vom 17.07.2012 über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs informiert und um Stellungnahme zum geplanten Vorhaben gebeten.

Die vorliegenden Unterlagen sollen zur Klärung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen beitragen, lassen eine abschließende Einschätzung insbesondere der raumordnerischen Auswirkungen jedoch leider nicht zu.

Um eine Vergleichbarkeit der Gutachten der Büros Junker und Kruse (Juni bzw. November 2011) und der GMA (Juni 2012) zu gewährleisten, ist es zunächst zwingend notwendig, dass der Zweitgutachter (GMA) die Branchen auf Grundlage der Brancheneinteilung des Erstgutachters (Junker und Kruse) abgrenzt und ebenso differenziert darstellt.

Bei der Abgrenzung des Einzugs- und des Untersuchungsgebietes bestehen zwar keine erheblichen Unterschiede, dennoch bedarf es einer Klärung, welches Einzugs-/Untersuchungsgebiet realistisch zugrunde gelegt werden kann.

Hinsichtlich der ergänzenden Stellungnahme des Büros Junker und Kruse (November 2011) ist die Verteilung freiwerdender Kapazitäten bei den Nahrungs- und Genussmitteln (1.500 m<sup>2</sup>) auf andere Branchen nicht nachvollziehbar. Im Gutachten von Juni 2011 (Junker und Kruse) werden regional verträgliche Maximalverkaufsflächen z.B. im Bereich Elektrohaushaltsgeräte/Leuchten und Elektronik/Multimedia von insg. 1.000 m<sup>2</sup> empfohlen (Tabelle 16, S. 63) und nachvollziehbar ermittelt. In der ergänzenden Stellungnahme werden diese Flächen um 800 m<sup>2</sup> auf insg. 1.800 m<sup>2</sup> erweitert und im Wesentlichen mit freiwerdenden

Kapazitäten aus anderen Branchen begründet. Während schon ein solches sortimentsübergreifendes Übertragen von Verkaufsflächen unzulässig ist, sollen nun auf Grundlage des GMA-Gutachtens insbesondere im Bereich Elektrowaren, Medien, Foto die Verkaufsflächen auf 2.380 m<sup>2</sup> sowie im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 7700 m<sup>2</sup> (Junker und Kruse, Juni 2012) auf 8.710 m<sup>2</sup> erhöht werden.

Diese vermeintlich unbedenklichen Verkaufsflächenerweiterungen sind in der nun geplanten Größenordnung wegen der widersprüchlichen Qualität der Gutachten weder hinreichend gutachterlich belegt noch nachvollziehbar begründet. Insbesondere das Zweitgutachten von Junker und Kruse als auch das GMA-Gutachten erwecken den Eindruck, unverträgliche Verkaufsflächenerweiterungen im Nachhinein „schön rechnen“ zu wollen.

Gegen die nun vorgelegten aktualisierten Verkaufsflächen bestehen aus Sicht des Landkreises Emsland daher erhebliche Bedenken.

Im Übrigen verweise ich auf die Stellungnahmen der Samtgemeinde Spelle und der Gemeinde Salzbergen.“

#### Abwägungsempfehlung:

Zu) Gutachten von J+K und GMA lassen abschließende Einschätzung der raumordnerischen Auswirkungen nicht zu. Fehlende Vergleichbarkeit.

Um Vergleichbarkeit zu gewährleisten, muss Zweitgutachter (GMA) zwingend die Brancheneinteilung des Erstgutachters (J+K) übernehmen und ebenso differenziert darstellen.

Die Berechnungen zu den Umsatzumverteilungen bei GMA beruhen auf für Mitgliedsgemeinden des Landkreises Emsland zutreffend ermittelten Werten. Die für die Samtgemeinde Spelle und für Salzbergen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelten Umsatzumverteilungsvolumen (Spelle: rd. 2,0 Mio. €; Salzbergen: rd. 1,6 Mio. €) sind zutreffend aufbereitet. In keinem Sortiment wird eine Umverteilungsquote von mehr als 9 % erreicht. Auch die beiden betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Landkreis Emsland (Hauptgeschäftszentrum Spelle und Hauptgeschäftszentrum Salzbergen) sowie das raumordnerische nicht integrierte Einkaufszentrum „Schulte“ in Schapen, bei denen die absoluten Umverteilungsvolumina zwischen (deutlich) unter 100.000 und rd. 600.000 € schwanken und mittlere Umverteilungsquoten aufweisen, werden in ihren Versorgungsaufgaben nicht nennenswert beeinträchtigt.

Gegenstand der GMA-Einzelhandelsuntersuchung in Rheine war es, in einem ersten Schritt die betriebswirtschaftlich erforderlichen Grundvoraussetzungen für ein wirtschaftlich dauerhaft erfolgreiches Einkaufszentrum zu definieren sowie in einen „Flächenpool“ umsetzen. In einem zweiten Schritt waren die regionalen Auswirkungen dieser Centerlösung aufzubereiten und die Zentrenverträglichkeit zu untersuchen.

Die erste Analyse hat klar gezeigt, dass hinter den im Vorentwurf des B-Planes vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen mit Blick auf den nachhaltig erfolgreichen Betrieb eines Einkaufszentrum ein dickes Fragezeichen zu setzen wäre. Eine hinreichende Flächenflexibilität, die dem Eigentümer angesichts des sprichwörtlichen Wandels im Handel eine Neu- / Umstrukturierung und Neuvermietung der Ladenflächen ermöglicht, ist unabdingbar. Ohne hinreichende Flächenflexibilität vor allen in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, sowie Elektrowaren / Medien / Foto ist ein Engagement für die "EMS-GALERIE" Rheine betriebswirtschaftlich nicht tragfähig und ein hochriskantes Unterfangen.

Dass die verschiedenen Gutachterbüros unterschiedliche Warengruppensystematiken verwenden, ist richtig und macht eine vergleichende Betrachtung nicht einfach. Der Zweitgutachter muss nicht zwingend die Branchensystematik des Erstgutachters übernehmen. Eine Vergleichbarkeit kann auch ohne die Übernahme der Brancheneinteilung des Erstgutachters hergestellt werden.

Zu) Erhöhung der Verkaufsflächen ggü. Junker + Kruse auf 2.380 m<sup>2</sup> (Elektrowaren, Medien, Foto) und 8.710 m<sup>2</sup> (Bekleidung, Schuhe Sport) weder gutachterlich belegt noch nachvollziehbar.

Unverträgliche Verkaufsflächenerweiterungen im Nachhinein schön rechnen.

Warum die Stadt Rheine das Verkaufsflächenkonzept der GMA in die Festsetzung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen übernommen hat, ist in der Planbegründung im Abschnitt I.4 dargelegt. In den von der GMA definierten VK-Obergrenzen für die Sortimente spiegeln sich unabdingbare Festsetzungsempfehlungen an die Stadt Rheine wider. Die Ableitung der Verkaufsflächenobergrenzen im Flächenpool wurde durch die GMA hinreichend plausibel und nachvollziehbar begründet. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m<sup>2</sup>) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen.

Die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten und -volumina sind allerdings höchst theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m<sup>2</sup> VK (= 78,6 % der maximalen Warengruppensammensetzung) entstehen können und somit in jedem Fall ein geringes Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Im Ergebnis ist ausgeschlossen, dass 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 in den dem Landkreis Emsland angehörigen Mitgliedsgemeinden deutlich darunter liegen wird und daher nicht von zentrenchädigenden Auswirkungen auszugehen ist.

Der Vorwurf des „Schönrechnens unverträglicher Verkaufsflächenerweiterungen“ ist nicht näher belegt und wird als unberechtigt zurückgewiesen.

**2.15 , Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle;**  
Stellungnahme vom 03. 09. 2012

Inhalt:

„Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird hiermit zur obigen Bauleitplanung folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die Planung bestehen aufgrund der im Änderungsentwurf enthaltenen Verkaufsflächen erhebliche Bedenken, da in den Gutachten des Büros Junker und Kruse sowie der GMA die zu erwartenden raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen m. E. nicht nachvollziehbar ermittelt worden sind.

Meine Bedenken richten sich insbesondere gegen die Branchen Bekleidung/Textilien, Sport und Elektronik. Die Gutachter ermitteln dazu für die Mitgliedsgemeinden Spelle und Schapen Umsatzumverteilungen von bis zu 9 %. Die Branchen werden von den Gutachtern z. T. unterschiedlich definiert bzw. abgegrenzt, so dass keine direkte Vergleichbarkeit der Ergebnisse möglich ist.

Die Ergebnisse für die Elektronik-Branchen werden zudem aus folgenden Gründen kritisiert: In der vom Büro Junker u. Kruse im Juni 2011 erstellten Wirkungsanalyse wird auf Seite 21 eine mögliche Verkaufsfläche für die Elektronik-Branchen von insgesamt 2.500 qm erwähnt. Die Gutachter kommen sodann auf Seite 105 zu dem Ergebnis, dass diese Branche auf lediglich 1.000 qm beschränkt werden sollte, um eine Verträglichkeit zu gewährleisten.

In der Ergänzung vom November 2011 sehen die Gutachter einen Verkaufsspielraum aufgrund einer Reduzierung des geplanten Lebensmittelmarktes von 2.300 qm auf 800 qm Verkaufsfläche. Von diesem Spielraum werden den Elektronik-Branchen zusammen 800 qm Verkaufsfläche zugerechnet, so dass sich eine neue Verkaufsfläche von zusammen 1.800 qm ergibt. Für die Gemeinde Spelle wurde diesbezüglich eine Umsatzumverteilung von 9 % ermittelt. Dieser Wert liegt somit im Bereich der kritischen 10 %-Marke.

Es bleibt unerwähnt und damit nicht nachvollziehbar, aus welchem Grunde die zunächst auf eine verträgliche Größe von 1.000 qm Verkaufsfläche beschränkte Branche Elektronik anschließend auf 1.800 qm erweitert werden können soll.

Die GMA geht schließlich sogar von einer Verkaufsfläche von 2.380 qm aus, die entsprechend im Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurde. Auch diese nochmalige Erhöhung der Verkaufsfläche für die Branche Elektronik bleibt unbegründet und nicht nachvollziehbar. Dies halte ich jedoch für geboten, da eine Verkaufsfläche von 2.380 qm im Gutachten Junker u. Kruse wohl zu einer Umsatzumverteilung für die Gemeinde Spelle von mehr als 10 % geführt hätte.

Ähnliches gilt für den Branchenbereich Bekleidung/Schuhe/Sport. Das Büro Junker und Kruse empfiehlt hierfür eine Beschränkung auf zusammen 7.700 qm Verkaufsfläche. Der Bebauungsplanentwurf sieht dagegen nunmehr eine Verkaufsfläche von 8.710 qm vor. Für die Gemeinden Spelle und Schapen sind gemäß Junker u. Kruse jedoch bereits bei 7.700 qm Verkaufsfläche in den einzelnen Segmenten Bekleidung und Sport jeweils deutliche Umsatzumverteilungen von 7 % und 8 % ermittelt worden.

Die Ergebnisse der Gutachten Junker und Kruse sowie GMA sind nicht miteinander zu vergleichen, da ihnen unterschiedliche Kundeneinzugsbereiche und Kauf-

*kraftvolumen zugrunde liegen. Ein zu groß festgelegter Einzugsbereich führt jedoch zu unrealistischen Umsatzumverteilungsquoten. Es drängt sich daher die Annahme auf, dass das Gutachten der GMA deshalb einen größeren Kundeneinzugsbereich abgrenzt, um so unterhalb der kritischen 10 %-Marke zu bleiben.*

*Aufgrund der nicht vergleichbaren und sich z. T. widersprechenden Gutachten sind m. E. keine nachvollziehbaren und realistischen Aussagen zu raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbarkommunen möglich. Da entsprechende negative Auswirkungen auf die Gemeinden Spelle und Schapen nicht ausgeschlossen werden können, werden die im Entwurf der Bebauungsplanänderung aufgeführten Verkaufsflächen abgelehnt.*

*Diese Stellungnahme ergeht zugleich im Namen der Mitgliedsgemeinden Spelle und Schapen.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu) Zu erwartende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die Nachbarkommunen nicht nachvollziehbar

Inbesondere die Branchen Bekleidung/Textilien, Sport und Elektronik – Die Gutachter haben die Branchen unterschiedliche definiert / abgegrenzt, so dass Vergleichbarkeit der Umverteilungen von bis zu 9 % nicht möglich ist.

J+K hat 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Elektronik als Obergrenze definiert. Weitere GMA Erhöhung ggü. Junker + Kruse auf 2.380 m<sup>2</sup> unbegründet und nicht nachvollziehbar, hätte im Gutachten von J+K wohl zu Umverteilung über 10 % geführt

Die Berechnungen der GMA zu den Umsatzumverteilungen beruhen auf für die Samtgemeinde Spelle zutreffend ermittelten Werten. Die Samtgemeinde Spelle wird von der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine mit einem Umsatzumverteilungsvolumen von rd. 2,0 Mio. € tangiert werden. Die Umsatzumverteilungsquoten bewegen sich zwischen nicht nachweisbar und 7,2 %. In keinem Sortiment wird eine Umverteilungsquote von mehr als 8 % erreicht. Auch das Hauptgeschäftszentrum Spelle und das (raumordnerisch nicht integrierte) Einkaufszentrum Schulte in der Mitgliedsgemeinde Schapen, bei denen die absoluten Umverteilungsvolumina zwischen (deutlich) unter 100.000 und rd. 600.000 € schwanken und mittlere Umverteilungsquoten aufweisen, werden in ihren Versorgungsaufgaben nicht nennenswert beeinträchtigt.

Gegenstand der GMA-Einzelhandelsuntersuchung in Rheine war es, in einem ersten Schritt die betriebswirtschaftlich erforderlichen Grundvoraussetzungen für ein auf Dauer wirtschaftlich tragfähiges Einkaufszentrum zu definieren sowie in einem Flächenpool umsetzen. In einem zweiten Schritt waren die regionalen Auswirkungen dieser Centerlösung aufzubereiten und ihre Zentrenverträglichkeit zu untersuchen.

Die erste Analyse hat klar gezeigt, dass hinter den im Vorentwurf des B-Planes vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen mit Blick auf den nachhaltig erfolgreichen Betrieb eines Einkaufszentrum ein dickes Fragezeichen zu setzen wäre.

Eine hinreichende Flächenflexibilität, die dem Eigentümer angesichts des sprichwörtlichen Wandels im Handel eine Neu- / Umstrukturierung und Neuvermietung der Ladenflächen ermöglicht, ist unabdingbar. Ohne hinreichende Flächenflexibilität insbesondere in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, sowie Elektrowaren / Medien / Foto ist ein Engagement für die "EMS-GALERIE" Rheine betriebswirtschaftlich auf Dauer nicht tragfähig und daher ein hochriskantes Unterfangen. Insofern spiegeln sich in den von der GMA definierten VK-Obergrenzen für die Sortimente unabdingbare Festsetzungsempfehlungen an die Stadt Rheine wider.

Dass die verschiedenen Gutachterbüros unterschiedliche Warengruppensystematiken verwenden, ist richtig und macht eine vergleichende Betrachtung nicht einfach aber auch nicht unmöglich. Die Warengruppensystematik der GMA ist sachgerecht. Die Zusammenfassung der Teilsortimente Bekleidung/Schuhe/Sport ist der gebotenen Flexibilität geschuldet.

Zu) J + K und GMA: verschiedene Kundeneinzugsbereiche und Kaufkraftvolumen, Ergebnisse daher nicht vergleichbar. GMA hat Kundeneinzugsbereich größer abgegrenzt um unter 10% Marke zu bleiben.

Aufgrund nicht vergleichbarer und sich widersprechender Gutachten können negative Auswirkungen auf die Gemeinden Spelle und Schapen nicht ausgeschlossen werden, Ablehnung des Projektes

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnortenerhebung 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. Im Übrigen kann von der Größe des Einzugsbereiches nicht automatisch auf den Umverteilungswert geschlossen werden.

Dass der zentrale Versorgungsbereich von Spelle durch die Ems-Galerie nicht geschädigt wird, ist von der GMA plausibel dargelegt worden.

Warum die Stadt Rheine der Einschätzung der GMA gefolgt ist und deren Verkaufsflächenkonzept in die Sondergebietsfestsetzung übernommen hat, ist in der überarbeiteten Planbegründung in Abschnitt I.4 offengelegt.

**2.16 , Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen;**  
Stellungnahme vom 07. 09. 2012

Inhalt:

*„Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der Stadt Rheine nehme ich gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Salzbergen vom 04. September 2012 wie folgt Stellung:*

- 1) Seitens der Gemeinde Salzbergen wird bei der Umsetzung der „Ems-Galerie“ mit einer max. Obergrenze von 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit erheblichen negativen Auswirkungen für das Hauptgeschäftszentrum in Salzbergen gerechnet. Dies ist aus dem Gutachten des Büros Junker und Kruse von Juni 2011 deutlich zu entnehmen.  
Die Sortimente „Schuhe und Lederwaren“ (in Salzbergen nur noch durch das Schuhhaus Feldmann angeboten) sind mit negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Höhe von 10 % gemäß der Wirkungsanalyse (evtl. werden die Auswirkungen noch gravierender) derart unzumutbar betroffen, dass hier eine Reduzierung der Auswirkungen durch Verkaufsflächenreduzierung in der Ems-Galerie zwingend gefordert wird.*
- 2) Ferner werden entgegen der Aussage in der raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse strukturelle Beeinträchtigungen in der Branche „Bekleidung/Textilien“ befürchtet. Die in der Analyse erwähnte mögliche Schließung eines Bekleidungsgeschäftes wäre für das Hauptgeschäftszentrum von Salzbergen ein herber Rückschlag. Die negativen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind in der Analyse auf 9 % beziffert. Zu berücksichtigen ist hier, dass von den drei betroffenen Bekleidungsfachgeschäften (Fa. KIK ausgenommen) zwei Geschäfte von einer Inhaberin geführt werden. Sofern Schließungen in der Branche zu befürchten sind, hätte Salzbergen gegebenenfalls zwei etablierte Bekleidungsfachgeschäfte weniger. Auch hier wird die Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen gefordert.*
- 3) Zu berücksichtigen ist bei den beiden zuvor genannten Branchen („Schuhe/Lederwaren“ und „Bekleidung/Textilien“) auch, dass potentielle Käufer/innen bei möglichen Einkäufen gezielt diese Branchen ansteuern. Demnach verfügt der örtliche Einzelhandel hier über ein für Kunden höchstinteressantes „Paket“ (knapp 20 % gemäß der Wirkungsanalyse). Auch betreffen die Auswirkungen mittelbar auch weitere Branchen (Gastronomie, Lebensmittel etc.).*
- 4) Auch ist hinsichtlich der ergänzenden Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse von Junker u. Kruse bezüglich der Modifizierung der branchenspezifischen Obergrenzen das Fachgeschäft Bertling-Boyer, das ein breites Branchenspektrum (u. a. Wohneinrichtung, GPK/Haushaltswaren, Spielwaren sowie Bau- und Gartenmarktsortimente) führt und in der Analyse auch als größerer Anbieter und Magnetbetrieb mit einer Verkaufsfläche zwischen 600 – 800 m<sup>2</sup> genannt ist, durch die Erhöhung der Verkaufsflächen in der Ems-Galerie in den zuvor genannten Be-*

*reichen erheblich betroffen. Eine genauere Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist notwendig.*

- 5) *Abschließend wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Salzbergen an der Realisierung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Verbesserung der Versorgung im Hauptgeschäftszentrum der Gemeinde Salzbergen mit erheblichem finanziellen Aufwand arbeitet und sich jegliche Beeinträchtigungen und Rückschritte gerade mit Blick auf den örtlichen Einzelhandel negativ auswirken können. Erfolge aus jüngster Vergangenheit in Bezug auf Erweiterungen und Ansiedlungen im Hauptgeschäftszentrum dürfen nicht gefährdet werden.*

*In Bezug auf die vorherige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ems-Galerie“ und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sowie der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 16. Flächen-nutzungsplanänderung verweise ich nochmals auf meine Stellungnahme vom 23. August 2011.*

*Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen und weitere Gespräche zur Verfügung.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es ist zwar zutreffend, dass das Gutachten von Junker und Kruse für Salzbergen branchenspezifische Umsatzumverteilungen von bis zu 10 % prognostiziert. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden jedoch einer vertiefenden städtebaulichen Bewertung unterzogen, in deren Ergebnis der Gutachter eindeutig zu dem Ergebnis kommt, dass für das Grundzentrum Salzbergen nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu rechnen ist (vgl. Junker und Kruse 2011, S. 84ff).

In die Bewertung floss hierbei u. a. ein, dass die Gemeinde mit dem Anbieter Feldmann, der über eine Verkaufsfläche knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit verfügt und sich zudem auch als Übergrößenpezialist profiliert, über ein Angebot verfügt, welches bei einer branchenspezifischen Zentralität von 2,45 deutlich über die Eigenversorgung der Gemeinde hinausreicht. Die prognostizierten Umsatzentzüge von 10 % bzw. 0,2 Mio. Euro werden in Salzbergen zu einem Absinken der branchenspezifischen Zentralität auf einen Wert von 2,20 führen, der nach wie vor deutlich über die grundzentrale Versorgungsfunktion hinausreicht. Die branchenspezifische Zentralität von Salzbergen liegt zudem auch nach der Vorhabenrealisierung sogar noch deutlich über der Zentralität des Mittelzentrums Rheine von dann 1,79 (vgl. Junker und Kruse 2011, S. 84ff). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die errechneten Werte bereits auf dem Worst-Case-Ansatz beruhen und somit die maximal zu erwartenden Vorhabenauswirkungen widerspiegeln. Demnach ist nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen, wie von der Gemeinde Salzbergen vermutet, noch höher als errechnet ausfallen könnten.

Zu 2) Auch in der Branche Bekleidung / Textilien kam die städtebauliche Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungen von maximal 9 % im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen nicht zu einem Umschla-

gen in negative städtebauliche Auswirkungen führen werden (vgl. Junker und Kruse 2011, S. 84ff). In die Bewertung wurde hierbei eingestellt, dass die Zentralität der Gemeinde Salzbergen auch in der Branche Bekleidung mit einem Wert von 0,94 relativ hoch ausfällt und durch das Vorhaben auf einen – in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion – nach wie vor überdurchschnittlichen Wert von 0,86 sinken wird. Die Auswirkungen liegen mit maximal 9 % deutlich unterhalb einer Größenordnung, in der ein flächendeckendes Wegbrechen des Bekleidungsangebotes zu erwarten ist. Auch in Bezug auf die beiden Bekleidungsfachgeschäfte, die von einer Inhaberin geführt werden, ist in Anbetracht der grundsätzlich nicht existenzbedrohenden Größenordnung des Umsatzentzuges nicht als wahrscheinlich einzustufen, dass ein vollständiger Rückzug aus Salzbergen erfolgt. Ein Betriebserhalt, ggf. verbunden mit betrieblichen Anpassungsmaßnahmen, erscheint auch hier grundsätzlich realistisch. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Anteil der beiden betreffenden Betriebe an der gesamten branchenspezifischen Verkaufsfläche des Zentrums von 1.200 m<sup>2</sup> nur bei knapp 30 % liegt. So existieren neben dem Fachdiscounter Kik noch ein größeres Fachgeschäft sowie verschiedene Randsortimentsangebote mit insgesamt über 800 m<sup>2</sup> Bekleidungsverkaufsfläche. Selbst im Falle der von der Stadt Salzbergen befürchteten Aufgabe von zwei Fachgeschäften, die gutachterlicherseits als nicht wahrscheinlich eingestuft wird, wäre somit, auch in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion, nach wie vor keine Beeinträchtigung des Versorgungsauftrages des Zentrums abzuleiten.

- Zu 3) Analog zur grundzentralen Versorgungsfunktion weist das Angebot des Hauptgeschäftszentrums Salzbergen einen deutlichen Schwerpunkt in den nahversorgungsrelevanten Branchen auf, auf die über 60 % der projektrelevanten Verkaufsflächen im Zentrum entfallen (vgl. Junker und Kruse 2011, S. 84). Demgegenüber sind die Betriebe der Branchen Schuhe und Bekleidung von nachrangiger Bedeutung für das Angebotsspektrum des Zentrums. Die überwiegend kleinteilig strukturierten Betriebe der Branche Bekleidung fungieren hier auch nicht als klassische Magnetbetriebe oder als Leitbranche, wie es in größeren Städten der Fall ist. Entsprechend werden die branchenspezifischen Auswirkungen auch in keinem Fall zu einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches insgesamt führen, zumal sich der zentrale Versorgungsbereich mit einer projektrelevanten Verkaufsfläche von über 9.000 m<sup>2</sup> in Anbetracht der grundzentralen Versorgungsfunktion insgesamt sehr stark aufgestellt präsentiert.
- Zu 4) Im zentralen Versorgungsbereich von Salzbergen sind in keiner der vom Fachgeschäft Bertling-Boyer geführten Branchen (Wohneinrichtung, GPK / Haushaltswaren, Spielwaren, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher, Bau- und Gartenmarktsortimente) absatzwirtschaftliche Auswirkungen nachweisbar. Dies gilt sowohl für die im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse untersuchte Vorhabendimensionierung als auch für die im Rahmen der ergänzenden Stellungnahme analysierten Modifizierungen der branchenspezifischen Obergrenzen. So ist in der ergänzenden Stellungnahme (S. 2) dargelegt, dass in keinem der untersuchten Grundzentren im Umland, so auch in Salzbergen, in den Branchen GPK / Haus-

haltswaren oder Wohneinrichtungsartikel absatzwirtschaftliche Auswirkungen nachweisbar sind. Somit ist nicht von einer relevanten Beeinträchtigung des Fachgeschäftes Bertling-Boyer auszugehen.

Zu 5) Es ist an dieser Stelle erneut darauf verweisen, dass das Gutachten von Junker und Kruse zu dem Ergebnis kommt, dass für das Grundzentrum Salzbergen durch das Vorhaben mit den im Gutachten empfohlenen Verkaufsflächenkonzept nicht mit einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des insgesamt stabilen und gut aufgestellten Zentrums zu rechnen ist. Auch die Bemühungen der Gemeinde Salzbergen zur weiteren Verbesserung der Versorgung im Hauptgeschäftszentrum werden durch das Vorhaben in Rheine nicht unzulässig behindert. Dies gilt auch im Hinblick auf das von der GMA empfohlene und in die Sondergebietsfestsetzung des Bebauungsplanentwurfs übernommenen sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen.

**2.17 , Stadt Nordhorn, Postfach 2429, 48522 Nordhorn;**  
Stellungnahme vom 05. 09. 2012

Inhalt:

*„Nach den Pressemeldungen in jüngster Zeit ist in der Stadt Rheine die Errichtung einer „Ems-Galerie“ mit einem umfangreichen Einzelhandelsangebot geplant.*

*Aus diesen Veröffentlichungen wurde aber nicht deutlich, ob für das Vorhaben die Durchführung von Raumordnungs- und Bauleitplanverfahren erforderlich oder durch die Stadt Rheine bereits eingeleitet ist.*

*Aufgrund der in der Vergangenheit erfolgten gegenseitigen Beteiligung in den rechtlichen Verfahren zur Schaffung großflächiger Einzelhandelsstandorte mit dementsprechend großen Verkaufsflächen wäre ich Ihnen zunächst für eine kurze Mitteilung über den planungsrechtlichen Sachstand zu dem Vorhaben dankbar.*

*Darüber hinaus bitte ich Sie, die Stadt Nordhorn als Mittelzentrum im angrenzenden Landkreis Grafschaft Bentheim in den für das Verfahren evtl. erforderlichen Raumordnungsverfahren und Bauleitplanverfahren zu beteiligen.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Stadt Nordhorn zwischenzeitlich (mit Datum 10. September 2012) die gewünschten Unterlagen zum Bauleitplanverfahren - zeichnerische Darstellung der Bebauungsplanänderung, Begründung und die Gutachten von Junker + Kruse und der GMA übermittelt worden sind.

Es wird festgestellt, dass die Beteiligung von Kommunen in der Nachbarschaft der Stadt Rheine im Rahmen der Bauleitplanung zur Ems-Galerie auf der Basis der städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse erfolgte: Alle Gemeinden aus dem Kern-, Nah- und Ferneinzugsgebiet wurden im Rahmen der Verfahren nach § 4 Abs. 1 bzw. 2 BauGB beteiligt. Die

Gemeinden im sog. Streueinzugsgebiet – zu denen die Stadt Nordhorn gehört – wurden nicht beteiligt. Das angesprochene Gutachten kommt – bezogen auf die Stadt Nordhorn – zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können (vgl. Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse, Junker + Kruse, Dortmund, Juni 2011, s. S. 103).

## **2.18 , Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt;**

Stellungnahme vom 04. 09. 2012

### Inhalt:

„zum o.g. Planungsvorhaben nehme wie folgt Stellung:

#### **Abfallwirtschaft**

*Im Zuge der Umgestaltung des Areals werden umfangreiche Abbruchmaßnahmen notwendig sein. Es wird darauf hingewiesen, dass die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt im baurechtlichen Verfahren zu beteiligen ist, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung von verunreinigten Bauabfällen sicherzustellen.*

*Da es sich überwiegend um alten Gebäudebestand handelt, wird des Weiteren darauf hingewiesen ist als Anlage zum Abbruchartrag eine Gebäudesubstanzerkundung sowie ein Rückbau- und Entsorgungskonzept mit folgendem Inhalt anzufertigen:*

- *Gebäudebeschreibung*
- *Schadstoffuntersuchungen / Schadstoffkataster*
- *Eingliederung der Abfallarten gem. der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis - Abfallverzeichnis-Verordnung - vom 10.12.2001*
- *Massenschätzung der Rückbaumaterialien*
- *Entsorgungsmöglichkeiten*
- *Darstellung notwendiger Arbeitsschutzkriterien, die beim Rückbau zu beachten sind*
- *Rückbauszenario / Auswahl der Rückbaumethodik*
- *Termin- und Ablaufplanung*

*Das Konzept ist von einem unabhängigen Gutachter / Sachverständigen, der die nötige Sach- und Fachkenntnis besitzt, zu erstellen. Die Wahl des Gutachters ist mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) abzustimmen.*

#### **Immissionsschutz**

*Der zu obiger Planung erstellte Schalltechnische Bericht Nr. LL6934.1/01 durch die Zech Ingenieurgesellschaft mbH Lingen weist nach, dass die Immissionsrichtwerte für den Tageszeitraum an sämtlichen Immissionsorten eingehalten werden.*

*Im Nachtzeitraum ergibt sich jedoch an den Immissionspunkten 1, 3, 15 und 16 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes bzw. eine stark eingeschränkte Möglichkeit für Nachtanlieferungen. Der Gutachter schlägt hierzu verschiedene Maßnahmen vor, um die genannten Überschreitungen zu vermeiden.*

*Diese Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Grundsätzlich wird nachgewiesen, dass die beabsichtigte Planung aus Sicht des Immissionsschutzes machbar ist.*

*Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung.*

*Der Hinweis sei aber gestattet, dass die auf der bauordnungsrechtlicher Ebene zu regelnden Belange des Immissionsschutzes hinsichtlich aktiver und organisatorischer Schutzmaßnahmen nicht ausreichend berücksichtigt zu sein scheinen. Deshalb empfehle ich dringend, sich mit dem für die Beurteilung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren verantwortlichen Mitarbeiter des Sachgebietes 67/3, Herrn Kapke, Tel.-Nr. 02551-69-2512, bezüglich der Detailplanung in Verbindung zu setzen.*

*Abschließend weise ich darauf hin, dass das Sachgebiet 67/3 (Immissionsschutz) des Kreises Steinfurt nicht für die Beurteilung von Straßen- und Schienenverkehrslärm zuständig ist.“*

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die möglichen Abbrucharbeiten von Gebäuden im Plangebiet nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine generell bei Abbruchverfahren in der für die Ems-Galerie notwendigen, großen Umfang den Kreis Steinfurt als untere Abfallwirtschaftsbehörde beteiligt. Im Rahmen dieser Beteiligung besteht die Möglichkeit, die vorgetragenen Anregungen/Vorgaben an den Antragsteller weiter zu geben.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Bezüglich des Hinweises wird festgestellt, dass der Kreis Steinfurt im Rahmen der möglichen Erteilung einer Baugenehmigung von der Stadt Rheine als Baugenehmigungsbehörde beteiligt wird, es besteht somit die Möglichkeit, die geforderte Abstimmung durchzuführen.

### **2.19 , Deutsche Telekom Technik GmbH, Dahlweg 100, 48153 Münster; Stellungnahme vom 27. 08. 2012**

#### Inhalt:

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 17. Juli 2012 nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 13. Juli 2011 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.*

*Der Vorgang wird bei uns unter dem Zeichen w00000040260973 geführt.*

*Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.“*

Ergänzende Stellungnahme vom 25. 09. 2012

Inhalt:

*der uns vorliegende Entwurf zur Abwägung unserer Interessen zum o.a. Bebauungsplan Nr. 10 h sieht eine Folgepflicht der Telekom vor. Diese Sicht teilen wir, wie nachfolgend nochmals erläutert, nicht.*

*In unseren Stellungnahmen im Zuge des Bauleitplanverfahrens haben wir bereits ausführlich dargelegt, dass es sich bei der beabsichtigten Planänderung um eine projektbezogene Maßnahme für einen einzelnen Investor handelt, so dass hier eindeutig eine sogenannte Drittveranlassung vorliegt. Dies wurde darüber hinaus auch in den Koordinierungsgesprächen erläutert.*

*Die Änderungen an den Verkehrswegen erfolgt hier ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten eines Investors. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass Telekom die Anpassung bzw. Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Unsere Rechtsauffassung wird auch durch die Begründung zum BPlan, Pkt. 10, Kosten der Planung entsprechend gestützt: "Die Kostenübernahme durch den Investor für notwendige Maßnahmen im öffentlichen Raum – z. B. Ausbau/Anpassung von Verkehrsflächen, Ausbau eines Rechtsabbiegers aus der Münsterstraße auf den Kardinal-Galen-Ring – wird im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geregelt."*

*Zudem lässt der Wechsel des Grundstückseigentümers für die betroffenen Flächen zwischen der Stadt Rheine und dem Investor darauf schließen, dass es sich um eine projektbezogene Maßnahme eines Investors handelt.*

*Wir hoffen, dass sich die Stadt Rheine unserer Auffassung anschließen kann und im Zuge des Bauleitverfahrens bei der Abwägung die Belange der Telekom entsprechend berücksichtigt. Im anderen Fall behalten wir uns eine rechtliche Prüfung vor.*

*Auch möchten wir im Vorfeld der Planungsaktivitäten im Hinblick auf die Kostentragungspflicht nochmals darauf hinweisen, dass die Telekom weitere Maßnahmen nur einleitet, wenn mit dem Planungsträger eine entsprechende Kostenübernahmevereinbarung abgeschlossen worden ist.*

*Für Fragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Technik GmbH berechtigt ist, für die Deutsche Telekom Stellungnahmen abzugeben.

Bezüglich des Hinweises auf die Stellungnahme vom 13. Juli 2011 und die ergänzende Stellungnahme vom 25. 09. 2012 wird nachfolgend die entsprechende Abwägung wiederholt und ergänzt:

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.

Die zitierten Inhalte der Begründung sind kein Beleg dafür, dass keine Folgepflicht für die Telekom besteht. Aus dem Hinweis, dass im Rahmen des städtebaulichen Vertrages die Kostenübernahme für Ausbaumaßnahmen an öffentlichen Straßen geregelt wird, ist nicht nachzuvollziehen. Aus den vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Rheine und dem Investor kann kein Hinweis abgeleitet werden, dass es sich um eine Planung zugunsten eines Dritten handelt.

Die anvisierte Kostenübernahme durch den Investor ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Hier sind vielmehr direkte Verhandlungen zwischen der Telekom und dem Investor erforderlich.

## **2.20 , Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße46, 40470 Düsseldorf;**

Stellungnahme vom 20. 08. 2012

### Inhalt:

*„Unter Bezug auf Ihr Schreiben teile ich Ihnen mit, das bei Realisierung der o.a. Planung – bei Einhaltung der beantragten Bauhöhen und darüber hinaus bis 25 m über Grund – die von mir wahrzunehmenden Belange nicht berührt werden.“*

### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen Gebäude mit mehr als 25 m Höhe über NN nicht zulässig sind. Der Vorgabe wird somit entsprochen.

## **2.21 , Stadt Lingen, Postfach 20 60, 49803 Lingen;**

Stellungnahme vom 19. 09. 2012

### Inhalt:

*„Mit der Änderung Nr. 13 des Bebauungsplane Nr. 10 h sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einkaufszentrums in der Rheinener Innenstadt geschaffen werden.“*

*Nach den Feststellungen der erstellten Analysen zum geplanten Einkaufszentrum sind bei der rechtlich geforderten Worst-Case-Betrachtung für das im Ferneinzugsgebiet gelegene Stadtgebiet von Lingen (Ems) negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.*

*Seitens der Stadt Lingen (Ems) bestehen somit keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Stadt Lingen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h bestehen.

**2.22 , Fachbereich „Jugend, Familie und Soziales“ Stadt Rheine, Klosterstraße 14, 48431 Rheine;  
Stellungnahme vom 10. 09. 2012**

Inhalt:

*„Aus der Sicht des Fachbereiches „Jugend, Familie und Soziales“ wird vorgeschlagen, folgende Themen gemeinsam mit Frau XXX, Frau YYY und Herrn ZZZ zu besprechen:*

- 1. Spielmöglichkeiten/Spielplätze (z.B. ähnlich wie bei IKEA)*
- 2. Aufenthaltsorte für Kinder und Jugendliche*
- 3. Geeignete WC-Anlagen für alte Menschen (Haltegriffe), Menschen mit Behinderungen und Eltern mit Kindern (evtl. kleine Toilette für Kinder) und entsprechend breite Zugänge und Bereiche, in der man einen Kinderwagen abstellen kann*
- 4. Behindertengerechte Aufzüge*
- 5. Wickel- und Stillraum*
- 6. Aufenthaltsorte (Raucherecken) für Besucher (und Mitarbeiter)*
- 7. Umgang mit Jugendlichen die „abhängen“ (z.B. Schulschwänzer)*
- 8. Notrufsäulen*
- 9. etc.*

*Ich freue mich auf einen Gesprächstermin!“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die genannten Inhalte sich auf die bauliche Ausgestaltung der Ems-Galerie beziehen, die nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden können. Die Inhalte werden jedoch an den Investor bzw. seine Architektengruppe weitergeleitet. Auch der angesprochene Gesprächstermin wird vermittelt.

**2.23 , IHK Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster;  
Stellungnahme vom 26. 09. 2012**

Inhalt:

„zu dem oben genannten Planvorhaben nimmt die IHK Nord Westfalen wie folgt Stellung: Gegen die Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat die IHK Nord Westfalen keine grundsätzlichen Bedenken. Bedenken ergeben sich aber im Hinblick auf die Verkaufsflächengrößen der Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung. Die IHK empfiehlt, diese Sortimente zu reduzieren und eine Verkaufsflächenobergrenze in den in Rede stehenden Bebauungsplan einzuarbeiten, um negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auf Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt von Rheine und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden von vornherein mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

### **1. Standort**

Der vorgesehene Mikrostandort in der Innenstadt von Rheine ist seit Jahren Bestandteil des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheine ist der Standort als potenzieller Ergänzungsstandort mit zentrenrelevanten Nutzungen dargestellt. Insofern greift der oben genannte Bebauungsplanentwurf für diesen Standortbereich bestehende kommunale Zielsetzungen auf.

### **2. Legende**

Seit nunmehr fünf Jahren plant die Stadt Rheine die Bebauung des innerstädtischen Quartiers „Im Coesfeld“. In dem projektbegleitenden Arbeitskreis ist die IHK Nord Westfalen ständig vertreten gewesen und hat das Projekt immer konstruktiv begleitet. Nachdem die Stadt Rheine die raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine durch die Firma Junker und Kruse, Dortmund im Juni 2011 vorgelegt und diese zum Gegenstand der ersten Bauleitplanung gemacht hat, gab es einen breiten Konsens unter den Beteiligten. Die ausgewiesenen Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment, waren jedoch schon eine maximale Obergrenze für die Industrie- und Handelskammer. Sie hat letztendlich diesem Konsens zugestimmt, da auch die Vorstände der Rheinenser Werbegemeinschaften (Innenstadtverein Rheine, Handelsverein Rheine) – die ebenfalls in dem Arbeitskreis vertreten waren – dies als Kompromiss hingenommen haben, da sie anstatt eines Risikos mehr die Chancen der Verwirklichung eines Magnetbetriebes (Einkaufszentrums) gesehen haben.

### **3. Vorhaben**

Geplant ist die Errichtung eines Einkaufszentrums mit insgesamt maximal 14.000 m<sup>2</sup> Einzelhandels-Verkaufsflächen, das sind im Einzelnen

2.240 m<sup>2</sup> Nahrungs- und Genussmittel  
1.960 m<sup>2</sup> Gesundheit und Körperpflege  
140 m<sup>2</sup> Blumen, zoologischer Bedarf  
1.260 m<sup>2</sup> Bücher, Schreib-, Spielwaren  
8.710 m<sup>2</sup> Bekleidung, Schuhe, Sport  
2.380 m<sup>2</sup> Elektrowaren, Medien, Foto  
840 m<sup>2</sup> Hausrat, Einrichtung, Möbel  
280 m<sup>2</sup> Optik, Uhrenschmuck

Darüber hinaus sind 2.000 m<sup>2</sup> Nutzflächen für Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe wie Fleischer, Schneider, Bäcker, Frisör und Schuster vorgesehen.

Zur Beurteilung des vorgenannten Planvorhabens liegt ein Verträglichkeitsgutachten der Firma Junker + Kruse, Dortmund, aus Juni 2011 vor, welches im Wesentlichen die absatz- wirtschaftlichen Auswirkungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten ermittelt, allerdings darüber hinaus auch die Kompatibilität des Vorhabens mit weiteren kommunalen, regionalen und landesplanerischen Vorgaben überprüft.

Zusätzlich hat die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH den Auftrag zur Erstellung einer betriebswirtschaftlich orientierten Analyse (Marktanteilskonzept) mit Fokus auf den Investitionserfolg des Vorhabens Ems-Galerie erteilt. Die GMA hat im Juni 2012 ihre „Einzelhandelsuntersuchung zur Etablierung der Ems-Galerie in Rheine“ als sogenannte Machbarkeitsanalyse erstellt. Die Ergebnisse dieser Studie gehen vollständig in die Begründung zum o. g. Bebauungsplan ein.

#### **4. Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation**

Die Abgrenzung des von der GMA gewählten Einzugsgebietes für die „Ems-Galerie“ in Rheine ist nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar. Warum z. B. sollten die Bürger der Orte Ochtrup und Nordwalde eine Fahrzeit von mindestens 30 Minuten und mehr nach Rheine in Kauf nehmen, obwohl sie jeweils nur maximal 15 Minuten benötigen, wenn sie sich entscheiden nach Enschede oder in das Oberzentrum Münster zu fahren.

#### **5. Auswirkungen des Planvorhabens**

Die Einschätzung der durch die geplanten Verkaufsflächen erwarteten Gesamtumsätze hängt zunächst von den jeweiligen Verkaufsflächengrößen und von den Sortimenten ab. Die im GMA-Gutachten auf Seite 58 in der Tabelle 13 aufgeführten Leistungsdaten (Flächenproduktivitäten) des Planvorhabens „Ems-Galerie“ in den jeweiligen Warengruppen erscheint uns ebenfalls als zu gering angesetzt.

Die IHK verwendet Zahlen des Kölner EHI Retail-Institutes und in der nachfolgenden Tabelle möchten wir einmal die von uns normalerweise verwendeten Flächenleistungen der jeweiligen Sortimente gegenüberstellen:

Sortimente	Flächenproduktivität	Flächenproduktivität EHI-Retail, Köln (€ /
Nahrungs- und Genussmit-	4.000	3.800
Gesundheit, Körperpflege	5.600	9.250
Blumen, zool. Bedarf	2.900	--
Bücher, Schreib-, Spielwa-	3.400	
- Bücher		3.800
- Schreibwaren		4.500
Bekleidung, Schuhe, Sport-	3.100	
bekleidung		
- Bekleidung		4.500
- Schuhe		4.000
- Sportbekleidung		3.400
Elektrowaren	5.200	7.500
Hausrat, Einrichtung, Mö-	2.500	
- GPK/Hausrat ohne Möbel		3.000
- Möbel		1.800
Optik / Uhren, Schmuck	7.500	
- Optik		4.000
- Schmuck		5.500

Bei dem Vergleich fällt auf, dass die Flächenproduktivitäten insbesondere der in Kritik stehenden Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung bei dem GMA-Gutachten deutlich geringer angesetzt werden und die Umsätze in der sogenannten Worst-Case-Betrachtung folglich geringer ausfallen, als sie wahrscheinlich auftreten werden.

## 6. Absatzwirtschaftliche Betrachtungen

Kern einer jeden Auswirkungsanalyse ist die modellgestützte Schätzung von Umsatzumverteilungseffekten gegenüber bestehenden Betrieben, die Sortimente des geplanten Vorhabens führen. Mittels eines Simulationsmodells werden die Umverteilungswirkungen des Vorhabens berechnet bzw. mithilfe des Modells geschätzt. Allerdings ist ein solches Simulationsmodell zur Umsatzumverteilungsschätzung sehr fragil und störanfällig.

*Wäre die Worst-Case-Flächenleistung mit den von uns verwendeten Zahlen errechnet worden, so würde der Gesamtumsatz des Planvorhabens nicht 68 Millionen sondern 90 Millionen Euro hoch sein. Die gesamten Umverteilungsrechnungen für die Standorte und Betriebe im Untersuchungsraum hätten komplett andere Ergebnisse.*

*Nur zur Klarstellung: Die von den Gutachtern zugrunde gelegte Flächenproduktivität in der Auswirkungsanalyse muss nicht falsch sein. Der zuvor angeführte höhere Wert soll lediglich aufzeigen, dass das Modell der Umverteilungsrechnung, auf dessen Basis die Bewertung zu den städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens beruht, in seinen grundlegenden Parametern sehr stark variieren kann und dann sofort zu völlig unterschiedlichen Ergebnissen und Schlussfolgerungen führt.*

*Nach Auffassung der IHK haben die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Emsdetten (Mittelzentrum) erhebliche negative städtebauliche Folgen.*

*Nach Aussagen der GMA-Gutachter entzieht das Planvorhaben „Ems-Galerie“ der Stadt Emsdetten insgesamt 7,5 Millionen Euro. Die Umverteilung im Einzelnen soll das Hauptzentrum mit insgesamt 5,1 Millionen Euro und die übrigen Versorgungsbereiche mit 0,3 Millionen Euro treffen. Die dann verbleibenden gut 2,1 Millionen Euro verteilen sich offenbar irgendwo innerhalb der Stadtgrenzen Emsdettens. Es bleibt offensichtlich vorerst das Geheimnis der Gutachter, welche Betriebe diese Umsatzverluste treffen. Wir kennen keine erwähnenswerten Einzelhandelsunternehmen, die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Emsdetten gelegen sind und eine Überschneidung mit den Sortimenten des Einkaufszentrums aufweisen. Solange die GMA keine Erklärung dafür hat, gehen wir davon aus, dass die Umsatzumverteilung in Höhe von 2,1 Millionen Euro nicht korrekt dargestellt ist und mit großer Wahrscheinlichkeit dem zentralen Versorgungsbereich zusätzlich entzogen wird.*

## **7. Fazit**

*Das entstehende Einkaufszentrum „Ems-Galerie“ in Rheine hat negative städtebauliche Folgen, nicht nur im benachbarten Mittelzentrum Emsdetten, sondern auch für die zentralen Versorgungsbereiche der im Einzugsbereich dieses Vorhabens liegenden Städte und Gemeinden.*

*Darüber kann auch das sehr unkritische Verträglichkeitsgutachten der GMA nicht hinweggehen. Die alleinige Orientierung der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz eines Vorhabens an leicht manipulierbaren Prognosen der Umsatzumverteilungs- bzw. Kaufpreisabschätzungsquoten ist nicht sachgerecht, da die städtebaulichen Folgen der absatzwirtschaftlichen Auswirkung auf die Einzelhandelsbetriebe in den betroffenen Zentren von sehr verschiedenen Umständen abhängen. Außerdem dürfen solche verharmlosenden Prognosen nicht dazu herhalten, die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu suggerieren.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben insbesondere wegen der völlig überzogenen Dimensionierung der Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe und Sportbekleidung in keiner Weise raumverträglich ist; das hier in Rede stehende Vorhaben verstößt vielmehr eindeutig gegen das Gebot des § 2 Abs. 2 BauGB der gegenseitigen Rücksichtnahme bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten.*

*Insgesamt sehen die Gutachter der GMA „das Risiko einer funktionalen Beeinträchtigung der Emsdettener City auf einem hinnehmbaren Niveau“. Das bedeutet, dass sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Emsdetten durch das Einkaufszentrum in der zur Beurteilung vorliegenden Größenordnung prognostizieren. Hier kommt die IHK in diesem Punkt zu einer anderen Bewertung als die Gutachter der GMA. Dabei weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass das Ausscheiden einzelner Betriebe durch projektbedingte Umsatzverlagerungen aus dem Markt an sich noch keine wesentliche Auswirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO als Maßstab der Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens darstellt.*

*Erst das Umschlagen wirtschaftlicher Folgen des Wettbewerbs in städtebauliche Negativwirkungen wird von der Rechtsprechung als problematisch eingestuft. So kann es nicht Zielsetzung gemeindlicher Planungen sein, Betriebe vor Konkurrenz zu schützen. Das wettbewerbsbedingte Ausscheiden einzelner Betriebe in der Emsdettener Innenstadt durch das Planvorhaben wäre erst dann problematisch, wenn zu erwarten wäre, dass die Versorgungsfunktion der Emsdettener Innenstadt als Hauptzentrum beeinträchtigt würde.*

*Eine Beeinträchtigung der Einzelhandelsfunktion durch das wettbewerbsbedingte und auf die Ansiedlung in Rheine zurückzuführende Ausscheiden eines der zwei strukturprägenden größeren Textilkaufhäuser, auf der Rheiner Straße in Emsdetten gelegen, wäre eine negative städtebauliche Auswirkung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, mit entsprechenden Konsequenzen für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens in Rheine. Die IHK weist darauf hin, dass eine Gefährdung dieser Betriebe ein städtebauliches Problem zur Folge hätte,*

*welches eine deutliche Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs nach sich ziehen würde. Die Gutachter der GMA schließen für diese Textilkaufhäuser in Emsdetten „eine individuelle Existenzgefährdung im Einzelfall“ aus. Für die IHK ist nicht nachvollziehbar, dass die Textilkaufhäuser, die eine komplette Sortimentsüberschneidung mit dem Einkaufszentrum haben, nicht in einem Maße betroffen sein sollen wie die anderen, jeweils deutlich kleineren Betriebe mit Angebotsschwerpunkten auf den hier betrachteten projektrelevanten Sortimenten.*

*Die IHK hat aus den zuvor geschilderten Gründen Bedenken in Bezug auf die Größe der Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung. Die Dimensionierung dieser Sortimente bewirkt ein nach Auffassung der IHK nicht hinnehmbares Risiko, dass strukturprägende Einzelhandelsbetriebe im Mittelzentrum Emsdetten in zentralen Versorgungsbereichen durch wettbewerbsbedingte Umsatzumverteilung unter die Rentabilitätsschwelle geraten und ihre Betriebe aufgeben müssen. Wir regen deshalb an, eine deutliche Reduzierung der maximal zulässigen Verkaufsflächen in den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung im Bebauungsplan festzusetzen. Auch muss die Zusammenfassung der einzelnen Sortimente zu sogenannten Warengruppen aufgegeben werden.*

#### Abwägungsempfehlung:

#### Zur Empfehlung zur Reduzierung der Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimentsgruppe Bekleidung / Schuhe / Sport

Die im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung von der GMA durchgeführten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen dieses Einkaufszentrums basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m<sup>2</sup>), bei dem betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Mindestmaß 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 in der Gastronomie zu erwarten, wobei dies selbstverständlich immer im Abgleich zwischen den absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten zu erfolgen hat. Insofern ist ein perspektivischer Flächenanteil von rd. 60 % - rd. 65 % für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport bei einem Objekt, das an der Untergrenze der wirtschaftlichen Realisierbarkeit für ein Shoppingcenter liegt, unverzichtbar. Die GMA hat sich dafür entschieden, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit dem Durchschnitt von 62 % zu arbeiten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten muss die Stadt Rheine höchstes Interesse an einem nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg der EMS-GALERIE haben. Ein wirtschaftlicher Misserfolg würde auch einen großen Schaden in städtebaulicher Hinsicht zur Folge haben.

Städtebaulich sind für den Einsatz dieses Schwellenwertes folgende Argumente zwingend heranzuziehen:

- Naturgemäß spielt die Leitbranche Bekleidung / Schuhe / Sport in deutschen Innenstädten eine herausgehobene Rolle und stellt die Domäne des City-Einzelhandels dar; dies gilt auch für innerstädtische Shoppingcenter. Mit einer Unterschreitung des obig skizzierten Flächenanteils, den die GMA im Mittelwert mit gut 62 % angegeben hat, steigt in der langjährigen Betrachtung von deutschen Einkaufszentren durch die GMA die Wahrscheinlichkeit, dass das Einkaufszentrum seine überregionale Ausstrahlungskraft nicht in gewünschter Weise entfalten kann und erheblich an Centerattraktivität einbüßt.
- Im Falle einer Unterschreitung dieses Flächenanteils in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport kann der gewünschte übergreifende Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig untergenutzten, aber hochzentralen Quartiers nur eingeschränkt erbracht werden. Auch würde die von der Stadt Rheine gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt, die in den letzten Jahren - dies belegen die Daten zu Umsatz, Einzugsgebiet und Kundenzuspruch - nicht im wünschenswertem Umfang ausfallen bzw. hierzu kein nennenswerter Beitrag geleistet.
- Für den Fall einer Verkleinerung wäre kaum auszuschließen, dass das ‚neue Quartier‘ auf der Grundstücksareal der "EMS-GALERIE" Rheine von vornherein ernsthaft unter konzeptionellen Problemen ‚krankt‘ und an negativen städtebaulichen Begleiterscheinungen (u.a. Leerstand in der "EMS-GALERIE" Rheine, Vandalismus etc.) leiden würde.
- Damit würde auch insbesondere die von der Stadt Rheine gewünschte städtebauliche und einzelhändlerische Attraktivierung der 1a-Lage Emsstraße sowie der 2. Lage Münsterstraße nicht den erhofften Verlauf nehmen, weil das Standortumfeld der "EMS-GALERIE" Rheine hiervon negativ betroffen (z.B. in Form von weiteren trading-down-Effekten, Ladenleerständen etc.) sein würde.

Aus diesen Gründen kann die Stadt Rheine der IHK Empfehlung nicht folgen, die Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport zu reduzieren.

#### Zu 4. (Einzugsgebiet)

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnortenerhebung 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 Schüttoorf, Samern, Emsbüren dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Suddendorf, 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 belegen, dass das Einzugsgebiet der Innenstadt von Lingen nennenswert erweitert werden konnte; ein Umstand, der auch für zahlreiche andere Städte ähnlicher Ortsgröße mit innerstädtischen Ein-

kaufszentren, die seit 2007 neueröffnet / erweitert wurden (u.a. Hameln, Hattin- gen, Langenhagen etc.), zu konstatieren ist.

Festzustellen ist, dass das von der GMA abgegrenzte Einzugsgebiet eine realisti- sche Basis für das Einzugsgebiet der "EMS-GALERIE" Rheine abbildet.

#### Zu 5. (Flächenproduktivitäten)

Durch die über 40jährige Beratungstätigkeit der GMA sowie eine Vielzahl von be- gleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtun- gen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die zu erwartenden Einzel- handelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren ab- geglichen.

Mit einem theoretisch maximalen Brutto-Umsatz von maximal rd. 27,0 Mio. € für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport errechnet sich - bezogen auf die theoretisch maximale Flächenausstattung von maximal rd. 8.710 m<sup>2</sup> - eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.100 € /m<sup>2</sup>. Dies ist für ein in der Ortsgröße von Rheine situiertes Einkaufszentrum realistischer und anspruchsvol- ler Wert, der die bestehende Konkurrenzsituation in der Region und Münster / Osnabrück den Worst Case-Ansatz angemessen berücksichtigt. Das Büro Junker & Kruse hat in seiner Studie in 2011 einen Wert von 3.300 € / m<sup>2</sup> angenommen, der bezogen auf die GMA-Flächenempfehlung (rd. 8.710 m<sup>2</sup> VK) einem Plus von rd. 1,7 Mio. € bzw. 6,3 %-Punkten entspricht. Diese Betrachtung macht deutlich, dass die beiden Büros bei den angesetzten Flächenproduktivitäten im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport nicht weit auseinander liegen.

In einer Gegenüberstellung zu den von der GMA errechneten Bestandsumsätzen in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport liegt der Produktivitätsansatz für die "EMS-GALERIE" Rheine mit 3.100 € / m<sup>2</sup> um 26 – 27 % höher, als in der Rheinenser und Emsdettener Innenstadt.

Insgesamt sind die von der GMA erwarteten Umsätze der Ems-Galerie realistisch und damit nicht zu niedrig angesetzt.

#### Zu 6 (Gesamtumsatz)

Nicht zutreffend ist, dass die GMA den zukünftigen Umsatz der "EMS-GALERIE" Rheine insgesamt zu niedrig eingeschätzt und kein Worst Case-Szenario ver- wandt hat.

Durch die über 40jährige bundesweite Tätigkeit der GMA sowie eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit flächendeckende Echtum- sätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Ver- fügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die Einzelhandelsumsätze der "EMS- GALERIE" Rheine ermittelt und mit den GMA vorliegenden Umsätzen bundes- deutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen.

Mit einem theoretisch Brutto-Umsatz von maximal rd. 68,2 Mio. € (das Büro Junker + Kruse hat in ihrer Stellungnahme vom November 2011 einen Maximal-Umsatz von rd. 68,3 Mio. € für die "EMS-GALERIE" Rheine ausgewiesen) errechnet sich - bezogen auf die theoretisch maximale Flächenausstattung von maximal rd. 17.810 m<sup>2</sup> eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m<sup>2</sup>. Dies ist für ein in der Ortsgröße von Rheine situiertes Einkaufszentrum realistischer und anspruchsvoller Wert, der die bestehende Konkurrenzsituation in der Region und Münster / Osnabrück angemessen berücksichtigt. Die von der IHK verwandte Größenordnung würde einer Raumleistung von rd. 5.050 € / m<sup>2</sup> entsprechen, einer Größenordnung die von den allermeisten bundesdeutschen Einkaufszentren spürbar unterschritten wird.

Selbst die Münster Arkaden in dem dominierenden Oberzentrum der Region Münster, das Rheine aufgrund seiner Einwohner- / Einzugsgebetsituation und der ökonomischen Perspektive deutlich 'in den Schatten stellt', erreichen diesen Wert nach vierjähriger Marktpräsenz bei weitem nicht.

Vergleicht man modellhaft die vier flächenintensiv bestückten Warengruppen Gesundheit & Körperpflege, Bücher / Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport sowie Elektrowaren (maximal rd. 54,7 Mio. € des GMA-Umsatzes bzw. ca. 80 %) der GMA im Vergleich zu Junker & Kruse lassen sich folgende Feststellungen treffen. Basierend auf den von Junker + Kruse verwandten Produktivitäten würde sich ein Maximal-Umsatz in diesen vier Warengruppen von rd. 59,6 Mio. € ergeben, der knapp 9 % über dem GMA-Wert läge. Geringe Differenzen wären bei Gesundheit & Körperpflege (+ 0,4 Mio. € bzw. 3,6 %-Punkte) sowie - unter Berücksichtigung des Flächeneinsatzes von rd. 8.710 m<sup>2</sup> VK auch bei - Bekleidung / Schuhe / Sport (+ 1,7 Mio. € bzw. 6,3 %-Punkte) zu konstatieren. Nur bei Bücher / Schreib- und Spielwaren sowie Elektrowaren (jeweils + 1,4 Mio. €, 32,6 %-Punkte bzw. 11,3 %-Punkte) sind die Differenzen zwischen den beiden Gutachterbüros bei den Umsätzen etwas größer.

Da die letztgenannten beiden Warengruppen - wie in dem GMA-Gutachten ausführlich dargestellt - besonders von der rasanten Umsatzentwicklung und -umschichtung seit 2009 in den Onlinehandel betroffen sind (siehe Ausführungen zu 3.3 und 3.8), die für diese Branchen (stark) umsatzmindernde Effekte induzieren, kann der GMA-Ansatz als realistisch eingeschätzt werden und unterzeichnet den Brutto-Umsatz des Planvorhabens nicht.

#### Noch zu 6. (Umsatzumverteilung außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Emsdetten)

Die Kritik der IHK, die Umsatzumverteilung in Emsdetten sei nicht korrekt dargestellt, ist nicht berechtigt.

Nach den Erhebungen der GMA sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Emsdetten in knapp 100 Betriebsstätten rd. 21.900 m<sup>2</sup> "EMS-GALERIE" Rheine-projektrelevante Verkaufsfläche anzutreffen. Setzt man ein übliches Umlageverfahren von Mehrbranchenbetriebe an, stellt sich die Struktur wie folgt dar; es entfallen

- rd. 11.200 m<sup>2</sup> auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m<sup>2</sup> auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m<sup>2</sup> auf Blumen / Zoo
- < 700 m<sup>2</sup> auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren

- < 1.300 m<sup>2</sup> auf Bekleidung / Schuhe / Sport
- < 1.200 m<sup>2</sup> auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m<sup>2</sup> auf Hausrat / Einrichtung / Möbel
- < 300 auf Optik / Uhren Schmuck.

Die Darstellungen zu dem Umverteilungsvolumen der IHK Nordwestfalen, dass außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Emsdettens an solitären Standorten bzw. in dezentralen Emsdettener Lagen in einer Größenordnung von gut 2,1 Mio. € umverteilt wird, sind grundsätzlich richtig. Nach den Modellrechnungen der GMA entfallen von diesem Umverteilungsvolumen aber rd. 1,5 Mio. € (also mehr als 70 %) auf Kurzfristbedarfssortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen / zoologischer Bedarf), die aufgrund der geringen Entfernung Emsdettens zu Rheine im Gravitationsmodell realistisch sind.

Die Umverteilungsvolumina in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien sind demgegenüber deutlich geringer angesetzt, da in diesen Warengruppen nach den GMA-Erhebungen u.a. Schuh Hörster, Deichmann, KPK Ausstattungen, Elektronik Shop Emsdetten, EP Lanvers, LED-Haus sowie zahlreiche Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen anzutreffen sind (u.a. Thomas Phillips, Praktiker, Dänisches Bettenlager etc.). Aber auch für diese Betriebe werden sich Umsatzumverteilungen ergeben.

#### Zu 6 (Kritik am GMA-Gutachten)

Unzutreffend ist, dass die GMA-Studie ein „unkritisches Verträglichkeitsgutachten“ darstellt. Richtig ist, dass die EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH, Rheine, der GMA, den Auftrag erteilt hat, eine zweistufige Einzelhandelsuntersuchung für die in Projektierung befindliche "EMS-GALERIE" in Rheine zu erstellen. Um eine nachhaltig tragfähige Entwicklung und den langfristigen Betrieb der "EMS-GALERIE" sicher zu stellen, sollten in dem ersten Schritt die Entwicklungsspielräume in den projektrelevanten Warengruppen in Rheine analysiert und Empfehlungen zur betriebswirtschaftlich sinnvollen Flächenkonfiguration für die "EMS-GALERIE" ausgesprochen werden. Im zweiten Schritt sollten deren mögliche städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen auf die relevanten Einzelhandelsstrukturen insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche in der Region aufbereitet werden.

Dieses Verträglichkeitsgutachten der GMA kann nicht einfach als „unkritisch“ abqualifiziert werden. Der pauschale Vorwurf verharmlosender Prognosen zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit ist nicht haltbar. Es wird etwa verwiesen auf die Ausführungen im Gutachten S 102.

*„... Lokal wird insbesondere das Hauptgeschäftszentrum Rheine in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Gesundheit, Körperpflege sowie Optik, Uhren / Schmuck betroffen sein, so dass unter städtebaulichen Verträglichkeitsaspekten eine Anpassung des Flächenkonzeptes des Planvorhabens wünschenswert wäre. Dies würde allerdings bedeuten, dass die Stadt Rheine deutliche Abstriche im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit bis hin zur Aufgabe des Projektes einkalkulieren sollte. Insgesamt gilt es somit die negativen Auswirkungen für einzelne Lagen / Betriebe in der Innenstadt in der*

*Gesamtschau mit der zu erwartenden angebotsseitigen Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches abzuwägen.*

*Regional wird vor allem im benachbarten Mittelzentrum Emsdetten das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt tangiert; dies betrifft insbesondere die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren. Dennoch ist vor dem Hintergrund der aufgezeigten erhöhten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten nicht davon auszugehen, dass die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art überschritten wird, die für Emsdetten unzumutbar sind und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches führen. Gutachterlicherseits wird empfohlen, den begonnenen Dialog mit den Vertretern der Stadt Emsdetten, der Industrie- und Handelskammer sowie der Bezirksregierung zur Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine fortzuführen."*  
Auf Seite 103 heißt es: .

*„Gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen können – wie bereits aufgeführt – im Falle des Mittelzentrums Emsdetten in der Branche Bekleidung, Schuhe, Sport nicht ausgeschlossen werden.*

*Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Bekleidung, Schuhe und Sport auf mehrere Anbieter im Haupt- und Nebensortiment verteilen, so dass selbst aus der zu vermutendem Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Unternehmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne schwerwiegender Funktionsstörungen für den Hauptversorgungsbereich resultieren."*

Dass die GMA bei Umverteilungsquoten von mehr als 20 % in Rheine und über 10 % in Emsdetten „ ... *verharmlosende Prognosen...*“ zur städtebaulichen / raumordnerischen Verträglichkeit getroffen hat, ist somit nicht erkennbar.

Die GMA hat in ihrem Gutachten auch keineswegs die städtebauliche und raumordnerische Relevanz allein an Prognosen der Umsatzumverteilungen bzw. Kaufkraftabschöpfungsquoten orientiert. Sie hat vielmehr nach den absatzwirtschaftlichen Untersuchungen auch die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsgebiet im Abschnitt 5 sehr konkret analysiert und dokumentiert.

#### Noch zu 6 (Auswirkungen insbesondere auf die Emsdettener Innenstadt)

Die Einschätzung der IHK, dass das geplante Vorhaben insbesondere wegen einer völlig überzogenen Dimensionierung der Verkaufsflächen für Bekleidung, Schuhe und Sport in keiner Weise raumverträglich sei und gegen das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB verstoße, ist als unhaltbar zurückzuweisen.

Diese allgemeine Negativeinschätzung wird in der IHK-Stellungnahme nicht nachvollziehbar begründet. Eine konkrete Auseinandersetzung mit der von der GMA vorgenommenen Analyse der städtebaulichen Auswirkungen findet nicht statt.

Allein die Vermutung der Schließung eines der beiden Textilkaufhäuser in der Emsdettener Innenstadt als Folge der Ems-Galerie kann eine solche weitreichende allgemeine Bewertung bei weitem nicht tragen.

Mit dieser Vermutung kann nicht einmal speziell für Emsdetten die Erwartung einer „deutlichen Funktionsstörung“ der Innenstadt hinreichend belegt werden.

Dies können folgende Hinweise zur Situation in der Emsdettener Innenstadt in Hinblick auch auf die von der IHK besonders herausgestellten Leitsortimente Bekleidung, Schuhe und Sport verdeutlichen:

- **Bekleidung / Schuhe / Sport:** Nach den GMA-Erhebungen sind im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in knapp 40 Betriebsstätten auf rd. 9.385 m<sup>2</sup> diesbezügliche Sortimente vorhanden. Mit einem Anteil von rd. 45 % der hauptgeschäftszentrums- und projektrelevanten Verkaufsfläche ist diese Warengruppe zweifelsohne eine strukturbestimmende Branche im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum.
- **Bekleidung:** Das Sortiment Bekleidung umfasst in gut 30 Betrieben auf rd. 7.900 m<sup>2</sup> das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ mehr als 95 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m<sup>2</sup> bis rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - unterstellt, dass eines der beiden Textilkaufhäuser im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die bekleidungsrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch über 30 Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung nicht in Frage gestellt.

Ob und welcher Bekleidungseinzelhändler als direkte Folge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine den Geschäftsbetrieb einstellen muss / wird, kann naturgemäß - weder von Gutachtern, noch der IHK Nordwestfalen - plausibel und nachvollziehbar beantwortet und erläutert werden, dazu wären sehr detaillierte Einblicke in die Unternehmens-, Ertrags- und Kostensituation eines jeden Betriebes erforderlich. Auch wäre es zwingend notwendig, sich detailliert mit möglichen Kostensenkungspotenzialen auseinander zu setzen, schließlich könnte jeder Einzelhändler mögliche Umsatzrückgänge durch eine Senkung der Kostensituation (zumindest teilweise) kompensieren (z. B. durch Kostensenkungen bei der Miete, beim Wareneinsatz, bei der Logistik, beim Vertrieb, bei der Werbung, beim Personal etc. und / oder bei allem zusammen).

- **Schuhe / Lederwaren:** Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m<sup>2</sup> zwei Anbieter mit mehr als 250 m<sup>2</sup> (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m<sup>2</sup>. Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - vermutet, dass ein Betreiber im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe aller drei weiteren Betriebe infolge der Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Schließlich können die

Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem / den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die schuhrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird.

- **Sport:** Das Sortiment Sport wird im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum von einem leistungsstarken Fachbetreiber (Intersport Conny's) und Bekleidungsanbietern mit Sportartikeln als Rand- und Ergänzungssortiment abgedeckt. Die 1956 gegründete Intersport-Gruppe, der auch Intersport Conny's angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mrd. € und rd. 1.400 Betriebsstätten in Deutschland - gemessen an der Umsatz- und Filialzahl - die größte sportrelevante Firmengruppe in der Bundesrepublik dar, bei denen Fachhändler unter der Marke Intersport firmieren. Auch Intersport Conny's, die nach eigenen Angaben neben dem Verkauf von Sportprodukten aller Art auch Servicedienstleistungen (wie z.B. Trikotdesign, Schuh Coach Schuhberatung) anbietet, agiert unter dem Dach der Intersport-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann Intersport Conny's sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als sport- und serviceorientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat Intersport Conny's auch nach Realisierung weiterhin Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.). Für den sehr unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes ist die Position des Anbieters in der Emsdettener Innenstadt näher zu beleuchten.  
Aufgrund des geringen Flächenanteiles dieses Ladenlokals (< 600 m<sup>2</sup>, entsprechen weniger als 3 % der Gesamtverkaufsfläche der Emsdettener Innenstadt) ist zunächst grundsätzlich die Frage zu stellen, ob dieser Sportanbieter im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum eine strukturbestimmende Branche darstellt. Auch ist anzunehmen, dass für den Fall des Wegfalls die anderen Bekleidungs- / Schuhanbieter das Sortiment Sportartikel (weiter) führen bzw. dieses Angebotsspektrum sogar ausweiten dürften.

Nicht zutreffend ist, dass die GMA die „... *individuelle Existenzgefährdung für die beiden Textilkaufhäuser ausschließt.*“ Korrekt zitiert heißt es (Seite 103): „ ... *Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Bekleidung, Schuhe und Sport auf mehrere Anbieter im Haupt- und Nebensortiment verteilen, so dass selbst aus der zu vermutendem Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Unternehmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne schwerwiegender Funktionsstörungen für den Hauptversorgungsbereich resultieren.*“

Unterschiede bestehen in der Beurteilung. Während die IHK aus möglichen betrieblichen Umsatzrückgängen eines flächengroßen bekleidungsrelevanten Einzelbetreibers ein Umschlagen in eine Funktionsstörung des gesamten zentralen Emsdettener Versorgungsbereiches sieht, ist bei der GMA die Betrachtungsebene die der gesamten Branche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Dieser letztgenannten Betrachtung schließt sich die Stadt Rheine an.

Die Stadt Rheine teilt auch die Gesamteinschätzung der GMA, dass gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen im Falle des Mittelzentrums Emsdetten nicht ausgeschlossen werden können, dass aber die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art nicht überschritten wird, die zu einer beachtlichen Funktionsstörung und damit zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Emsdettener Innenstadt führen würden.

Nach Auffassung der Stadt Rheine wird die Ems-Galerie nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf Emsdetten und damit auch nicht zur Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes führen. Die gegenteilige, nicht konkret und auch nicht nachvollziehbar begründete Auffassung der IHK wird zurückgewiesen.

## **2.24 , Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster;**

Stellungnahme vom 03. 10. 2012

### Inhalt:

*„Ich komme zurück auf Ihre Bitte um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o.a. Entwurf eines Bauleitplans.*

*1. Als Regionalplanungsbehörde ist es Aufgabe der Bezirksregierung, die Auswirkung von Bauleitplänen auf die Verwirklichung der Erfordernisse der Raumordnung zu beurteilen.*

*Die Erfordernisse der Raumordnung betreffend einzelhandelsbezogene Planungen sind derzeit im Entwurf des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 normiert. Die darin formulierten Ziele sind als Ziele in Aufstellung derzeit noch einer Abwägung zugänglich.*

*Für einzelhandelsbezogene Planungen bestehen Erfordernisse hinsichtlich der Lage im Gemeindegebiet, der vorgesehenen Sortimente und der Verträglichkeit für die Versorgungsfunktion von Gemeinden im Einzugsgebiet. Letzteres ist auch wesentlich für das Abstimmungsgebots nach § 2 Abs. 2 BauGB.*

*2. Hinsichtlich der Lage der Ems-Galerie im Gemeindegebiet werden von Seiten der Regionalplanungsbehörde keine Bedenken erhoben. Angesichts der vorgesehenen zentrenrelevanten Sortimente erhält das mit der Planung ermöglichte Einzelhandelsvorhaben die raumordnungsrechtlich richtige Lage im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rheine.*

*3. Bedenken werden jedoch wegen der Verträglichkeit für die Versorgungsfunktion benachbarter Gemeinden erhoben.*

*3.1 Diese Bedenken beziehen sich nicht auf die Gesamtdimensionierung des Projekts mit 14.000 qm Verkaufsfläche. Ein Einkaufszentrum dieser Größe wird*

*für ein Mittelzentrum in der Situation von Rheine grundsätzlich für angemessen gehalten und kann - wie das Gutachten des Büros Junker und Kruse vom Juni 2011 belegt - durchaus auch für die Gemeinden im Einzugsgebiet verträglich ausgestaltet werden.*

*Bedenken werden jedoch wegen der den Sortimenten zugewiesenen maximalen Verkaufsflächen erhoben. Nach Ziel 3 des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel dürfen Festsetzungen von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot). Nach den Erläuterungen zu Ziel 3 liegt eine derartige Funktionsstörung eines ZVB dann vor, wenn ein zentraler Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr erfüllen kann.*

*Sie halten dieses landesplanerische Erfordernis aufgrund des GMA-Gutachtens für erfüllt. Im GMA-Gutachten ist zur Verträglichkeit ausgeführt:*

*"Sieht man einmal von den Rheinenser Standorten ab, ergeben sich - bei der worst case-Betrachtung - insbesondere für das Emsdettener Hauptgeschäftszentrum bei den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport (10,4 %) sowie bei Elektrowaren (9,3 %) erhöhte Umverteilungsquoten. Bei Umverteilungen dieser Größenordnung können unter Berücksichtigung der konkreten Vor-Ort-Situation in Emsdetten gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen sind jedoch nicht zu erwarten. Dies kann vor dem Hintergrund der stabilen städtebaulichen Ausgangssituation sowie der bestehenden Einzelhandelsausstattung in diesen Branchen eingeschätzt werden. Aus Gutachtersicht ist zudem eine qualifizierte Abwägung im Hinblick auf die erhöhten Umverteilungsquoten auf das Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport (rd. 10,4 %) möglich." (S. 98)*

*Ihre Beurteilung basiert somit bezüglich Emsdetten wesentlich auf der Erwartung, dass der Umsatzabfluss im Hauptgeschäftszentrum bei maximaler Ausnutzung der festgesetzten Verkaufsflächen für die Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport höchstens 10,4% und für die Sortimentsgruppe Elektrowaren nur 9,3 % beträgt und dass die städtebaulichen Gegebenheiten und die Einzelhandelsausstattung im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum derartig stabil sind, dass dort keine Funktionsstörung zu erwarten ist.*

*3.2. Diese Einschätzung erscheint aus unterschiedlichen Gründen auch nach Auswertung der Stellungnahme der GMA zu den im Schreiben vom 09.08. gestellten Fragen fragwürdig.*

*3.2.1 Die Umsatzumverteilungsquote von 10,4 % für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten ergibt sich aus einem erwarteten Umverteilungsvolumen von 2,4 Mio. €. Beides bezieht sich auf die drei Sortimente Bekleidung, Schuhe und Sport zusammengenommen.*

*Diese Zusammenfassung von Sortimenten entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf, in denen sich der Wunsch des Investors nach einer größeren Flexibilität bei der Belegung der Geschäfte der Ems-Galerie widerspiegelt. Je*

nach Aufteilung der Verkaufsfläche von maximal 8.710 qm zwischen diesen drei Sortimenten kann sich das Umverteilungsvolumen mehr oder weniger auf eines der drei Sortimente konzentrieren, sodass sich für eines der Sortimente Bekleidung oder Schuhe oder Sport eine deutlich höhere Umverteilungsquote als 10,4 % ergeben kann. Beispielsweise wurde im Gutachten von Junker und Kruse bei einer Verkaufsfläche von 1.575 qm für das Sortiment Sport und Freizeit (S. 21) eine Umsatzumverteilungsquote für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten von 16 % prognostiziert wurde (S. 59).

Es kann dann die Situation eintreten, dass der Umsatzabfluss bei einem Sortiment so erheblich ist, dass es zu Geschäftsaufgaben kommt und das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten seinen Versorgungsauftrag für dieses Sortiment nicht mehr erfüllen kann. Dies würde eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs im Sinne von Ziel 3 bedeuten. Der LEP - Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel legt im Übrigen eine getrennte Betrachtung der drei genannten Sortimente nahe, was sich aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente in den Erläuterungen zu Ziel 2 ergibt. Dort werden - auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Untersuchung - Bekleidung/Wäsche, Schuhe/Lederwaren und Sportbekleidung/Sportschuhe/Sportartikel als jeweils ein zentrenrelevantes Sortiment bezeichnet.

Eine Abschätzung der möglichen Umverteilungsquote bezogen auf jedes einzelne der drei bezeichneten Sortimente enthält das GMA-Gutachten jedoch nicht. Eine sortimentsweise Betrachtung der Umverteilungswirkung - ggf. auf der Grundlage einer realistischen anstelle einer maximal möglichen Flächenzuweisung zu den einzelnen Sortimenten - erscheint somit im Rahmen der von Ihnen anzustellenden Abwägung naheliegend.

3.2.2 Die Umsatzumverteilungsquote für das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten von 10,4 % für die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport und von 9,3 % für das Sortiment Elektrowaren ergeben sich aus einem Umverteilungsvolumen von 2,4 Mio. € bzw. 0,8 Mio. €. Diese Volumina beruhen auf einem prognostizierten Umsatzumverteilungsvolumen für die gesamte Stadt Emsdetten über alle Sortimente von 7,5 Mio. € (S. 63 des GMA-Gutachtens), das sich nach der Erläuterung, die GMA unter dem 17.09.2012 gegeben hat, wie folgt zusammensetzt:

Hauptgeschäftszentrum	5,1 Mio. € (Summe der Spalte HGZ auf S. 67),
übrige ZVB (Anzahl: 2)	ca. 0,2 Mio. € (Summe Spalte übrige ZVB),
sonstige Lagen	ca. 2,2 Mio. € (7,5 Mio. € - 5,1 Mio. € - 0,2 Mio. €).

Es erscheint nicht plausibel, dass knapp 30 % des aus Emsdetten in die Ems-Galerie Rheine abfließenden Umsatzes für zentrenrelevante Sortimente von außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche abfließen soll, da es sich bei den dort platzierten Betrieben nach Auswertung des Emsdettener Einzelhandelskonzepts um 9 überwiegend der Nahversorgung dienende Lebensmittelmärkte handelt. Wahrscheinlicher erscheint die Annahme, dass auch der den Streulagen zugewiesene Umsatzabfluss in erheblichem Umfang aus dem Hauptgeschäftszentrum abfließen wird.

*Dann sind aber für die genannten Sortimentsgruppen Umverteilungsquoten weit über 10,4 % bzw. 9,3 % zu erwarten, die zu einer Funktionsstörung einzelner Branchen im Hauptgeschäftszentrum führen können.*

*3.2.3 Die angenommenen Umsatzumverteilungsquoten beruhen auf der Annahme, dass das auf Emsdetten entfallende Umsatzumverteilungsvolumen 7,5 Mio. € beträgt.*

*Auch diese Annahme erscheint zweifelhaft.*

*Ausweislich der Darstellungen auf den Seiten 62 und 63 des GMA-Gutachtens summieren sich die Umsatzvolumina der Städte der Zone II des Einzugsgebiets einschl. Wettringen auf 15,6 Mio. €. Zu dieser Zone gehört auch Emsdetten.*

*In einer ersten Untersuchungsstufe ging das Gutachten davon aus, dass diese Städte (ohne Wettringen) einen Umsatz von 20,7 Mio. € zum theoretischen Maximal-Umsatz von 68,2 Mio. € beitragen (S. 59).*

*Die Differenz von 5,1 Mio. € ergibt sich nach Darstellung von GMA dadurch, dass die Zahl von 20,7 Mio. € nach dem "Marktanteilskonzept" allein durch eine Betrachtung der nachfrageseitigen Parameter (u.a. Kaufkraft, Entfernung zum Vorhaben) zustande gekommen ist. In einer zweiten Stufe wurden nach dem "Umsatzumverteilungsmodell" angebotsseitige Parameter (u.a. aktuelle Ausstattung der Kommunen des Einzugsgebiets, Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben, großräumige Wettbewerbssituation) betrachtet. Dabei wurden die in der ersten Stufe ermittelten Umsätze nach Zonen, Kommunen und Branchen gewichtet.*

*Welche Annahmen und Einschätzungen dazu geführt haben, für die Kommunen in Zone II in der zweiten Stufe ein Viertel weniger Umsatzverlust zu erwarten als nach der ersten Stufe und welche Annahmen und Einschätzungen dabei für die Stadt Emsdetten angestellt wurden, ist nicht dargelegt.*

*3.4 Angesichts dieser Bedenken erscheint es bei Ihrer Abwägung auch erläuterungsbedürftig, warum der Verträglichkeitseinschätzung des GMA-Gutachtens der Vorzug vor der Einschätzung gegeben wird, zu der das ein Jahr zuvor erstellte Gutachten des Büros Junker und Kruse gelangt ist. Dieses hat für das Vorhaben mit den ursprünglichen Sortimentsflächen einen deutlich höheren theoretischen jährlichen Maximal-Umsatz von 78,1 Mio. € ermittelt (Summe Tabelle 4 auf Seite 23; GMA: 68,2 Mio. €) und deutlich geringere Maximal-Verkaufsflächen je Sortiment für verträglich gehalten als GMA.*

*4. Abschließend möchte ich erneut betonen, dass auch die Regionalplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Planung an sich erhebt, die auf der Grundlage der ursprüngliche vorgesehenen Verkaufsflächen bei Vorlage des Änderungsentwurfs des Flächennutzungsplans für raumordnerisch*

*verträglich gehalten wurde. Für die jetzt vorgesehenen Verkaufsflächen kann die Unbedenklichkeit jedoch nicht mehr bestätigt werden."*

Abwägungsempfehlung:

Die Bezirksregierung hat keine Bedenken gegen das Einkaufszentrum Ems-Galerie am vorgegebenen Standort mit einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 14.000 m<sup>2</sup>.

Bedenken werden allerdings gegen die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppe vorgetragen.

Die Bezirksregierung befürchtet, dass das Projekt mit diesem Verkaufsflächenkonzept zu einer Funktionsstörung der Emsdettener Innenstadt führen und damit das landesplanerische Verbot verletzen könnte, zentrale Versorgungsbereiche wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Bezirksregierung teilt die gegenteilige Einschätzung der Stadt nicht, und hält das dieser Einschätzung zu Grunde liegende Gutachten der GMA für „fragwürdig“.

Die gegen das Gutachten der GMA vorgebrachten Einwände der Bezirksregierung können aber nicht überzeugen.

Die GMA-Studie kommt bei ihrer Analyse der Auswirkungen auf die Innenstadt von Emsdetten zu folgenden Ergebnis (siehe Seite 79):

*„ ... Gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen können bei Umverteilungen in den skizzierten Größenordnungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen dieses zentralen Versorgungsbereiches sind jedoch nicht zu erwarten. Dies kann vor dem Hintergrund der stabilen städtebaulichen Ausgangssituation sowie der bestehenden Einzelhandelsausstattung in diesen Branchen so eingeschätzt werden. ...“.* Die Einschätzungen der GMA zur stabilen städtebaulichen Ausgangssituation leiten sich u.a. aus folgenden Faktoren ab:

- Etwa 120 Betriebsstätten mit insgesamt rd. 21.000 m<sup>2</sup> VK
- Städtebaulich nahezu durchsanierter Hauptgeschäftsbereich
- Vielfältiger, dichter nahezu durchgängiger Geschäftsbesatz im Einzelhandel in den Hauptgeschäftslagen
- Vielfältige ergänzende Nutzungen aus dem Dienstleistungsbereich, Gastronomie im Verbund mit dem Einzelhandel
- Ergänzende öffentliche Einrichtungen in der Innenstadt
- Für ein Mittelzentrum vergleichbar recht hohe Passantenfrequenzen
- Bis auf wenige Ausnahmen kein Leerstand
- Gute MIV- / ÖPNV-Erreichbarkeit und ausreichend Stellplätze im / am Hauptgeschäftsbereich
- Stabile Attraktivität (aus Basis der Kundenbefragungen der EWG für Rheine GmbH)

Selbst wenn - wie vorstehend ausgeführt - im Falle der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine ein flächengrößerer Betreiber (wofür es bislang keinerlei Anhaltspunkte gibt) tatsächlich schließen wird, wird sich an den übrigen Parametern für die Emsdettener Innenstadt nichts ändern, so dass Anpassungsmaßnahmen nicht auszuschließen, aber schwerwiegende Funktionsstörungen infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine unwahrscheinlich sind.

Die Überprüfung der dagegen von der Bezirksregierung vorgetragenen Bedenken führt zu folgendem Ergebnis:

Zu 3.2.1 (Gefahr höherer Umsatzumverteilungsquoten durch die Zusammenfassung der Sortimente Bekleidung/Schuhe/Sport?)

Theoretisch ist es richtig, dass der Investor die Gesamtverkaufsfläche z.B. in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport von rd. 8.710 m<sup>2</sup> für ein Teilsortiment nutzen könnte. Faktisch ist diese Vorgehensweise aber komplett auszuschließen, da ein wesentliches Erfolgskriterium eines Einkaufszentrums ein ausgewogener Branchenmix darstellt. Ohne einen ausgewogenen Branchenmix wird auch der nachhaltige Erfolg der "EMS-GALERIE" Rheine nicht garantiert werden können.

Auch betriebswirtschaftlich würde diese Vorgehensweise eine weithin spürbar schlechtere Rentabilität bedeuten, da die erzielbaren m<sup>2</sup>-Mietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den m<sup>2</sup>-Mietpreisen flächengroßer Ladenlokale rangieren. Dass ein Teilsortiment Bekleidung oder Schuhe oder Sport die gesamte Fläche belegen wird, kann für das Center "EMS-GALERIE" Rheine somit ausgeschlossen werden.

Wenn also im Rahmen der betriebswirtschaftlich zwingend erforderlichen Flexibilität der Zusammensetzung des Branchenmixes in einem Sortiment Bekleidung, oder Schuhe, oder Sport im Rahmen der möglichen Obergrenzen anteilig höhere Flächen betrieben würden und damit zwangsläufig ein höheres Sortimentsumsatzvolumen (also für Bekleidung oder für Schuhe oder für Sport) anzusetzen wäre, würde ebenso zwangsläufig in der/den andere(n) Sortimente(n) ein Minderumsatzvolumen mit entsprechenden Minderumverteilungseffekten anzusetzen sein, damit die Gesamtgrößenordnung nicht überschritten wird.

Im Detail ist zu den drei Sortimenten festzuhalten:

Der Befürchtung, dass das Hauptgeschäftszentrum von Emsdetten seinen Versorgungsauftrag für die Sortimente Bekleidung/Schuhe/Sport nicht mehr erfüllen könnte, ist folgendes entgegenzuhalten:

- Bekleidung / Schuhe / Sport: Nach den GMA-Erhebungen sind im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum in knapp 40 Betriebsstätten auf rd. 9.385 m<sup>2</sup> diesbezügliche Sortimente vorhanden. Mit einem Anteil von rd. 45 % der hauptgeschäftszentrums- und projektrelevanten Verkaufsfläche ist diese Warengruppe zweifelsohne eine strukturbestimmende Branche im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum.
- Bekleidung: Das Sortiment Bekleidung umfasst in gut 30 Betrieben auf rd. 7.900 m<sup>2</sup> das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ fast 85 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m<sup>2</sup> bis rd. 1.000 m<sup>2</sup>. Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt - die Annahme anstellt, dass eines der beiden Textilkaufhäuser im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe des zweiten Großflächenbetriebs infolge der Ansiedlung der EMS-GALERIE sehr unwahrscheinlich. Schließlich könnten dann die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem /den anderen An-

bieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die bekleidungsrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird. So würden immerhin noch über 30 Betriebe in dieser Warengruppe agieren und die mittelzentrale Versorgung der Bevölkerung ist nicht in Frage gestellt.

- Schuhe / Lederwaren: Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m<sup>2</sup> zwei Anbieter mit mehr als 250 m<sup>2</sup> (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m<sup>2</sup>. Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - vermutet, dass ein Betreiber im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine schließen müsste, erscheint die Geschäftsaufgabe aller drei weiteren Betriebe infolge der Ansiedlung sehr unwahrscheinlich. Schließlich können die Umsätze eines Anbieters bei Geschäftsaufgabe von dem / den anderen Anbieter/n teilweise absorbiert werden und diese dann auf einer höheren Umsatzbasis agieren, so dass die schuhrelevante Versorgungssicherheit des Emsdettener Hauptgeschäftszentrums auch mit der "EMS-GALERIE" Rheine fortbestehen wird.
- Sport: Das Sortiment Sport wird im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum von einem leistungsstarken Fachbetreiber (Intersport Conny's) und Bekleidungsanbietern mit Sportartikeln als Rand- und Ergänzungssortiment abgedeckt. Die 1956 gegründete Intersport-Gruppe, der auch Intersport Conny's angehört, stellt mit einem Umsatz von rd. 2,9 Mrd. € und rd. 1.400 Betriebsstätten in Deutschland - gemessen an der Umsatz- und Filialzahl - die größte sportrelevante Firmengruppe in der Bundesrepublik dar, bei denen Fachhändler unter der Marke Intersport firmieren. Auch Intersport Conny's, die nach eigenen Angaben neben dem Verkauf von Sportprodukten aller Art auch Servicedienstleistungen (wie z.B. Trikotdesign, Schuh Coach Schuhberatung) anbietet, agiert unter dem Dach der Intersport-Verbundgruppe und kann die Vorteile des Firmenverbundes (Einkauf, Werbung / Marketing, Service etc.) nutzen. Bereits heute kann Intersport Conny's sich in einem relativ umkämpften Markt adäquat positionieren und wirbt nach eigener Auskunft als sport- und serviceorientiertes Unternehmen. Da sich seine Service- / Kostenvorteile auch durch die "EMS-GALERIE" Rheine nicht ändern werden, hat Intersport Conny's auch nach Realisierung weiterhin Profilierungschancen im Wettbewerb (z.B. durch Umstellung des Sortimentes, Änderung der Werbung bzw. des Werberadius, Verringerung der Kosten etc.). Für den unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustrittes ist die Position des Anbieters in der Emsdettener Innenstadt näher zu beleuchten. Aufgrund des geringen Flächenanteiles dieses Ladenlokals (< 600 m<sup>2</sup>, entsprechen weniger als 3 % der Gesamtverkaufsfläche der Emsdettener Innenstadt) ist zunächst grundsätzlich die Frage zu stellen, ob dieser Sportanbieter im Emsdettener Hauptgeschäftszentrum eine strukturbestimmende Branche darstellt. Auch ist anzunehmen, dass für den Fall des Wegfalls die anderen Bekleidungs- / Schuhanbieter das Sortiment Sportartikel (weiter) führen bzw. dieses Angebotspektrum sogar ausweiten dürften und / oder sich ein neuer Betrieb hier niederlässt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stadt Emsdetten auch nach der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine ihren mittelzentralen Versorgungsauftrag weiterhin erfüllen kann, bei den aufgezeigten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten die städtebauliche Situation stabil bleibt und

die Angebotskompetenz im qualifizierten Bedarf weiterhin Bestand hat. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art überschritten wird, die für Emsdetten unzumutbar sind und zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches in der Innenstadt führen.

### Zu 3.2.2 (Umsatzumverteilung innerhalb von Emsdetten)

Die Bezirksregierung hält die Annahme der GMA nicht für plausibel, dass knapp 30% des aus Emsdetten in die Ems-Galerie abfließenden Umsatzes für zentrenrelevante Sortimente von Betreibern außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kommen sollten.

Auch dieser Vorbehalt lässt sich ausräumen.

Nach den Erhebungen der GMA sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Emsdetten in knapp 100 Betriebsstätten rd. 21.900 m<sup>2</sup> "EMS-GALERIE" Rheine-projektrelevante Verkaufsfläche (ohne Baumarktfläche und sonstige Sortimente) anzutreffen. Nicht nachvollziehbar ist insofern die Aussage der Bezirksregierung Münster, dass es sich „... nach Auswertung des Emsdettener Einzelhandelskonzeptes um 9 überwiegend der Nahversorgung dienende Lebensmittelmärkte handelt ... „ (siehe Seite 6).

Setzt man ein übliches Umlageverfahren von Mehrbranchenbetriebe an, stellt sich die Struktur dieser knapp 100 Betriebe mit rd. 21.900 m<sup>2</sup> wie folgt dar; es entfallen

- rd. 11.200 m<sup>2</sup> auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m<sup>2</sup> auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m<sup>2</sup> auf Blumen / Zoo
- < 700 m<sup>2</sup> auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren
- < 1.300 m<sup>2</sup> auf Bekleidung / Schuhe / Sport
- < 1.200 m<sup>2</sup> auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m<sup>2</sup> auf Hausrat / Einrichtung / Möbel
- < 300 auf Optik / Uhren Schmuck.

Die Berechnungen der Bezirksregierung zu dem Umverteilungsvolumen das außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Emsdettens an solitären Standorten bzw. in dezentralen Emsdettener Lagen in einer Größenordnung von knapp 2,2 Mio. € umverteilt wird, sind grundsätzlich richtig, auch wenn dies angesichts der Prüfung eines maximalen Flächenpools nur eine theoretische Größenordnung ist. Nach den Modellrechnungen der GMA entfallen von diesem Umverteilungsvolumen aber rd. 1,5 Mio. € (also mehr als 70 %) auf Kurzfristbedarfssortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Blumen / zoologischer Bedarf), die aufgrund der geringen Entfernung Emsdettens zu Rheine im Gravitationsmodell realistisch sind. Die Umverteilungsvolumina in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren / Medien sind demgegenüber deutlich geringer angesetzt, da in diesen Warengruppen nach den GMA-Erhebungen u.a. Schuh Hörster, Deichmann, KPK Ausstattungen, Elektronik Shop Emsdetten, EP Lanvers, LED-Haus sowie zahlreiche Randsortimente in Mehrbranchenunternehmen anzutreffen sind (u.a. Thomas Phillips, Praktiker, Dänisches Bettenlager etc.). Aber auch für diese Betriebe werden sich Umsatzumverteilungen ergeben.

Nicht zutreffend ist insofern die Annahme der Bezirksregierung, dass die Umsatzumverteilung in stärkerem / höherem Maß das Emsdettener Hauptgeschäftszentrum betrifft und die Umverteilungsquoten über 10,4 % (im Bereich Bekleidung / Schuhe / Sport) sowie 9,3 % (bei Elektrowaren) liegen

### Zu 3.2.3 (Umsatzumverteilungsvolumen für Emsdetten)

Die Bezirksregierung zweifelt das von der GMA für Emsdetten angenommene Umsatzumverteilungsvolumen von 7,5 Mio. € an und vermisst eine Erklärung für die unterschiedlichen Annahmen nach dem Marktanteilkonzept und dem Umsatzumverteilungsmodell.

Hierzu vergleicht die Bezirksregierung die Umsatzrekrutierung aus dem Marktanteilkonzept von 20,7 Mio. € mit dem Umsatzumverteilungsvolumen für die sechs im Detail analysierten Umlandgemeinden von rd. 15,6 Mio. €. Nicht nachvollziehbar ist für die Bezirksregierung, wieso diese beiden Werte auseinander liegen und weshalb sich eine Differenz von rd. 5,1 Mio. € ergibt.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung (S. 62ff) legt die GMA ein in mehreren 1.000 Studien erprobtes und bewährtes, zweistufiges Untersuchungsmodell zugrunde, das aus einem Marktanteilkonzept (= Stufe A) und einem Umsatzumverteilungsmodell (= Stufe B) besteht (siehe Seite 54 des GMA-Gutachtens).

Während bei der Stufe A die nachfrageseitigen Parameter (= Portemonnaie der Einwohner) im Zentrum der Betrachtung stehen und hier rein die Umsatzherkunft unter den Bewohnern des Einzugsgebietes analysiert wird, basiert in der Stufe B zur Ermittlung der Umsatzumverteilungen auf den angebotsseitigen Rahmenbedingungen (= Kassen der Einzelhändler). Somit werden in einem mehrstufigen, gravitationstheoretischen Ansatz in der ersten Stufe zunächst die Einkaufsbeziehungen / Kaufkraftströme aus dem Untersuchungsraum zu den bestehenden Einzelhandelsstandorten vor und nach Realisierung des Planvorhabens aufbereitet und mögliche Veränderungen durch Eintritt infolge des Markteintritts des Planvorhabens aufgezeigt. Zur Ermittlung, wo - und in welchem Umfang - dem Einzelhandel Umsätze verloren gehen, werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze in einer zweiten Stufe anhand von zahlreichen Faktoren gewichtet. Gewichtungsfaktoren sind u.a. die aktuelle Ausstattung in den Kommunen des Einzugsgebietes und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben, die Versorgungsbedeutung und Einzelhandelsausstattung der Kommunen sowie die großräumige Wettbewerbssituation, inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

Die Bezirksregierung übersieht insofern, dass die Kaufkraft der Bürger (= Marktanteilkonzept) an zahlreichen anderen Standorten im und außerhalb des Einzugsgebietes zu Umsatz und an diesen Standorten entsprechend umverteilungswirksam wird (= Umsatzumverteilungsmodell). Nachweislich wird bereits heute Kaufkraft aus der Zone II (u.a. auch aus Emsdetten) in Rheine zu Umsatz und wird mit Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine auch nur innerhalb Rheines umverteilt. Auch wird übersehen, dass teilweise Kaufkraft aus der der Zone II (u.a. auch aus Emsdetten) abfließt und z.B. in Münster, Osnabrück, Ochtrup, Steinfurt, Nordwalde, Greven etc. zu Umsatz wird. Hier wurde im Umverteilungsmodell der GMA unterstellt, dass Teile dieses abfließenden Kaufkraftvolu-

mens mit der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine teilweise umgelenkt werden und nicht mehr an diesen Standorten, sondern in der Rheinenser "EMS-GALERIE" Rheine zu Umsatz werden.

Da hier methodisch zwei grundverschiedene Sachverhalte betrachtet werden, die zwar aufeinander aufbauen, aber aus dem obigen Gründen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen müssen, ergeben sich naturgemäß Differenzen zwischen Umsatzherkunft (= Marktanteilkonzept) und Umsatzumverteilung (= Umsatzumverteilungsmodell).

Zu 3.2.4 (Warum GMA statt Junker + Kruse?, Vergleich der angenommenen Maximal-Umsätze)

Warum das Gutachten der GMA im Auftrag gegeben wurde und warum sich die Stadt den GMA-Einschätzungen anschloss, ist in der überarbeiteten Planbegründung im Abschnitt I 4 ausführlich dargelegt.

Wenn die Bezirksregierung Münster schreibt, dass das Büro Junker & Kruse für „... die ursprünglichen Sortimentsflächen einen deutlich höheren theoretischen jährlichen Maximalumsatz von 78,1 Mio. € ermittelt hat ...“ sind diese Ausführungen lückenhaft und unvollständig. Zwar hat Junker & Kruse in seinem Ursprungsgutachten vom Juni 2011 mit einem Umsatzvolumen von rd.78,1 Mio. € gerechnet, allerdings hierbei auch ein deutlich höheres Flächenvolumen von theoretisch maximal rd. 18.905 m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Junker & Kruse hat sich aber im Juni 2011 für eine flächenseitige Abspeckung der "EMS-GALERIE" Rheine ausgesprochen.

Unberücksichtigt lässt die Bezirksregierung Münster auch, dass Junker & Kruse noch einmal im November 2011 für die "EMS-GALERIE" Rheine tätig war. In der Ausarbeitung vom November 2011 geht Junker & Kruse von einem theoretisch maximalen Flächenprogramm von rd. 17.100 m<sup>2</sup> aus, für das ein Umsatzvolumen von maximal 68,3 Mio. € ermittelt wurde. Auch wenn warengruppenspezifische gewisse Abweichungen zwischen den Ausarbeitungen der GMA und Junker & Kruse bestehen, weichen die in Ansatz gebrachten, theoretischen absoluten Maximalumsatzvolumina nicht wesentlich voneinander ab (GMA: max. 68,2 Mio. €; Junker & Kruse: max. 68,3 Mio. €)

Zu 4

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bezirksregierung Münster keine Bedenken gegen die Planung der "EMS-GALERIE" Rheine auf Grundlage der ursprünglichen vorgesehenen Verkaufsflächen im Entwurf des Flächennutzungsplans erhebt.

Im Gegensatz zur Bezirksregierung hält die Stadt Rheine das Planvorhaben der Ems-Galerie aber auch mit der jetzt festgesetzten Verkaufsflächenkonzeption für städtebaulich und raumordnerisch verträglich. Sie stützt sich dabei auf das GMA-Gutachten, gegen das die Bezirksregierung keine fachlich überzeugenden Bedenken vortragen konnte.

## 2.25 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:

Baureferat der Evangelischen Kirche von Westfalen, Bielefeld

Bischöfliches Generalvikariat, Münster

Gemeinde Emsbüren

Gemeinde Engden

Gemeinde Hopsten

Gemeinde Lünne

Gemeinde Metelen

Gemeinde Mettingen

Gemeinde Nordwalde

Gemeinde Ohne

Gemeinde Quendorf

Gemeinde Recke

Gemeinde Saerbeck

Gemeinde Schapen

Gemeinde Suddendorf

Handwerkskammer Münster

Kampfmittelbeseitigung Bezirksregierung Arnsberg

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Münsterland, Coesfeld

Landesbüro der Naturschutzverbände NRW, Oberhausen

LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur, Münster

Regionalverkehr Münsterland, Ibbenbüren

Samtgemeinde Freren

Samtgemeinde Schüttorf

Stadt Bad Bentheim

Stadt Greven

Stadt Ibbenbüren

Stadt Ochtrup

Unitymedia NRW, Bochum

Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, Rheine

WB Westfalen Bus GmbH, Münster

Zentralrendantur Rheine, Rheine

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:
---

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

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

#### **IV. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB wird festgestellt, dass

- a) durch die Aufnahme eines 3,00 m breiten Leitungsrechtes zugunsten der TBR zwischen der Straße „Im Coesfeld“ und der Straße „Katthagen“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird, sowie
- c) die Änderung vom betroffenen Träger öffentlicher Belange gefordert wurde und die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

Der Rat der Stadt Rheine beschließt die unter Punkt a) beschriebene Änderung des Entwurfes der Bebauungsplanänderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

#### **V. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftssteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3316) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW S. 685) wird die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.