N i e d e r s c h r i f t
STEWA/032/2012

über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine am 24.10.2012

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen und - wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 15:00 Uhr im Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender

Mitglieder:

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

beratende Mitglieder:

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

Vertreter:

Herr Alfred Holtel	FDP	Vertretung für Herrn Jörg Niehoff
Herr Ignatz Holthaus	CDU	Vertretung für Herrn Christian Kaisel
Herr Friedrich Theismann	CDU	Vertretung für Herrn José Azevedo

Verwaltung:

Herr Jan Kuhlmann	Erster Beigeordneter
Herr Werner Schröer ab 17:15 Uhr	Fachbereichsleiter FB 5
Herr Stephan Aumann	Leiter Stadtplanung
Herr Horst Wodniok	
Frau Anke Fischer	Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Ratsmitglied
Herr Christian Kaisel	CDU	Ratsmitglied
Herr Jörg Niehoff	FDP	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Suat Özcan	Sachkundiger Einwohner f. Integrationsrat

Herr Dewenter begrüßt alle Anwesenden herzlich zu der heutigen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, insbesondere die Presse und das Internetfernsehn Herein TV und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Dewenter begrüßt alle Anwesenden herzlich zu der heutigen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, insbesondere die Presse und das Internetfernsehn herein.tv und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Herr Dewenter empfiehlt den Ausschussmitgliedern, dem Vertreter von herein.tv die Aufnahmen zu erlauben, da es sich um eine wegweisende Sitzung heute handele.
Die Ausschussmitglieder stimmen den Filmaufnahmen während der Sitzung – öffentlicher Teil - zu.

Weiter weist Herr Dewenter auf die zweite Ergänzung zur Vorlage 314/12/2 hin, die während der Beschlussfassung entsprechend berücksichtigt werde.

Die Niederschrift 031/2012 wird von der Verwaltung abgesetzt.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift Nr. 31 über die öffentliche Sitzung am 19.09.2012

00:03:00

Die Niederschrift wurde von der Verwaltung zurückgezogen.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 19.09.2012 gefassten Beschlüsse

00:03:48

Herr Kuhlmann teilt mit, dass an der Bürgerwerkstatt für den Rahmenplan Innenstadt in der Stadthalle 150 Personen teilgenommen hätten. Er bedankt sich explizit bei Frau Gleffe vom Planungsamt und beim Büro BPW, Bremen, für die gute Vorbereitung und Durchführung. Durchweg seien positive Eindrücke aus der Bürgerwerkstatt mitgenommen worden und es seien viele gute und zum Teil ausgearbeitete Gedanken aus der Bürgerschaft in die Bürgerwerkstatt eingebracht worden. Diese große Ideensammlung gelte es nun von der Verwaltung entsprechend aufzuarbeiten. Voraussichtlich im ersten Quartal 2013 werden die nächsten Schritte im Verfahren folgen. Hier würden wie bisher auch die Akteure und die Experten besonders eingebunden.

3. Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine -Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts- I. Vorstellung des Masterplans II. Offenlegungsbeschluss Vorlage: 388/12

00:05:40

Die Verwaltung verweist auf die Vorlage.

Herr Dewenter begrüßt Herrn Lorenzen, Junker und Kruse, Dortmund, der anhand der beigefügten Präsentation (Anlage 1) die Fortschreibung des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (Masterplan Einzelhandel) vor.

Herr Gude fragt nach, ob die Wohnbauflächenentwicklung in Gellendorf und Elte bei der Bewertung berücksichtigt worden seien. Insbesondere in diesem Bereich fehle ein Lebensmittelanbieter.

Herr Lorenzen weist darauf hin, dass im Einzugsbereich Gellendorf nur Potenzial für ca. 500 qm Verkaufsfläche im nahversorgungsrelevanten Bereich vorhanden sei. Für einen marktrelevanten Markt müsste daher ein zentraler Versorgungsbereich völlig neu ausgewiesen werden und dieses sollte angesichts der unklaren Marktbehauptung des Zentrenstandortes an der Elter Straße und der Siedlungsentwicklung in Eschendorf Süd abgewartet werden.

Nach Ansicht von Herrn Holtel sei eine Ansiedlung eines Discounters im Bereich Gellendorf dringend erforderlich, da auch die Entwicklung der Gartenstadt politisch gewollt war.
Herr Lorenzen warnt jedoch vor einer voreiligen Ausnahme von den eigenen Konzeptregeln. Damit werde das gesamte Konzept hinfällig.

Herr Niehues erklärt, er sehe zwei Diskussionspunkte, zunächst die gescheiterte Erweiterung des EDEKA-Marktes im Bereich Eschendorf und als zweites die Entwicklung in Gellendorf. Er wünscht sich, dass sich die Stadtteilbeiräte, die Handelsvertreter und Bürger mit in die öffentliche Diskussion einbringen.

Zuletzt regt Herr Niehues an, den Bereich Angelbedarf der Tiernahrung zuzuschreiben und nur den Bereich Jagd- und Schusswaffen im Sonderbereich zu lassen.

Beschluss:

I. Vorstellung des Masterplans

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt den Entwurf des Masterplans Einzelhandel zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zur Kenntnis genommen

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass unter Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des „Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine“ – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Nach der Offenlage soll über mögliche Anregungen und Hinweisen entschieden und der Masterplan als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen werden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen
2 Gegenstimmen
1 Enthaltung

. 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
Vorlage: 314/12

00:39:49

Herr Dewenter betont in seiner Vorrede, dass der Stadtentwicklungsausschuss hier einen Entwicklungsprozess von immenser Bedeutung für Rheine auf den Weg bringe. Viele Stunden intensiver Arbeit seien nötig gewesen, sowohl seitens der Verwaltung, aber auch seitens der Ausschussmitglieder, die die mehr als 300-seitige Vorlage studieren mussten.

Herr Kuhlmann ist der Auffassung, dass Rheine diesen Innovationsschub für die Innenstadt brauche, auch wenn die Nachbarkommunen einige Kritik geäußert hätten. Im Verlauf der Entwicklung sei klar geworden, dass ein kleines, schwaches Center der Stadt Rheine keinen Nutzen bringen würde. Ferner dürften die Bedingungen für den Investor nicht zu eng und starr gestaltet werden. Ein Investor für ein solch großes Projekt müsse Handlungsspielräume haben, um dieses Center zum Erfolg zu führen und erfolgreich zu halten Nunmehr werde ein eher kleines, aber regional angepasstes Einkaufszentrum auf den Weg gebracht. Im

Weiteren betont Herr Kuhlmann, dass zwei Gutachten in Auftrag gegeben worden seien, um das richtige Maß für eine gerechte Abwägung – auch im wirtschaftlichen Sinne - erkennen zu können.
Kritisch äußert sich Herr Kuhlmann über die enorme Menge an Eingaben eines einzelnen Bürgers. Hier könne durchaus schon vom Missbrauch der Beteiligungsrechte der Bürger gesprochen werden.
Zuletzt gilt sein Dank Herrn Wodniok und Herrn Dr. Janning für die hervorragende Arbeit an diesem Projekt - Ems-Galerie, ebenso wie an Herrn Hofschröer von der EWG. Auch den Herren Dr. Schulte und Klaas gebühre besonderer Dank.

Herr Niehues betont, dass sich die CDU-Fraktion trotz des engen zeitlichen Rahmens intensiv mit der Vorlage befasst habe. Der Bau der Ems-Galerie sei für Rheine bedeutsam, daher wurde jede Eingabe entsprechend abgewogen. Sensibel müsste mit den Eingaben der unmittelbaren Nachbarschaft umgegangen werden. Da dies gelungen sei, werde die CDU-Fraktion dem Beschluss zustimmen.

Wie Herr Niehues dankt auch Herr Löcken allen Mitwirkenden in diesem Verfahren für die gute Zusammenarbeit. Trotz des Verständnisses für die Bedenken der Nachbarstädte, sei auch das Ziel, Kaufkraft in Rheine zu binden in die Abwägung einzustellen. Daher werde auch die SPD-Fraktion dem Beschluss zustimmen.

Herr Grawe ist davon überzeugt, dass mit der Ems-Galerie das regionale Zentrum Rheine gestärkt werde, zum Wohle der Ems-Stadt.

Wie seine Vorredner, ist auch Herr Holtel von der positiven Entwicklung des Einkaufzentrums für Rheine überzeugt. Die Münsterstraße und die Emsstraße würden dadurch eine Aufwertung erfahren.

Beschluss:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Zu 4-7: Es ist zutreffend, dass die Gesamtstadt Rheine in vielen Branchen bereits über eine gute quantitative Angebotsausstattung verfügt, wobei sich vor allem in zentrenrelevanten Branchen ein Angebotsschwerpunkt in der Innenstadt befindet. Hieraus ist jedoch nicht abzuleiten, dass keine Weiterentwicklung dieses Angebotes mehr möglich ist – vor allem mit Blick auf die Anbietervielfalt und die Qualität der Angebote.
Das prozentuale Verhältnis von großflächigem Einzelhandel zu kleineren Betrieben stellt für sich alleine genommen ohne Bezug zur räumlichen Verteilung keinen Maßstab für eine tragfähige Einzelhandelslandschaft dar. Generell ist der im Marktgeschehen zu beobachtende Trend zu größeren Verkaufsflächen pro Ladeneinheit ungebrochen. Die räumliche Verteilung von groß- und kleinflächigen Ladeneinheiten im Stadtgebiet Rheine ist sehr stabil (s. aktuelles EHZK). Es ist jedoch festzustellen, dass größere Flächenangebote in der Innenstadt fehlen.
In der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse wurde insoweit dargelegt, dass durch das Planvorhaben eine Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt – als dem Hauptzentrum der Stadt Rheine

– an zentraler Stelle ermöglicht werden kann. Dies gilt u. a. im Hinblick auf die speziell im Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches bislang unterrepräsentierten größeren Betriebsstrukturen sowie qualitative Ergänzungen. Mögliche – partielle – Funktionseinschränkungen untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche sind mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abzuwägen.

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

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

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

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

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

Zu 12-14, 17 u. 32: Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist vor dem Hintergrund der Frequenzbringerfunktion für den Kernbereich der Innenstadt, in dem ein solcher Markt bislang nicht vorhanden ist, grundsätzlich positiv zu bewerten. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse von Junker und Kruse (2011, S. 55ff) wurde dargelegt, dass eine strukturelle Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Folge der Ansiedlung nicht zu erwarten ist.
Die Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse dient der Definition eines übergeordneten, quantitativen Entwicklungsrahmens für das Vorhaben. Um für die Stadt Rheine einen möglichst hohen Mehrwert zu generieren, sind durch Stadt und Investor weitere Anforderungen zu erfüllen. Hierzu zählt u. a. die Ergänzung des Bestandes durch neue Angebote, Betriebsformen und Betriebsgrößenstrukturen (vgl. Junker und Kruse 2001, S. 103f). Gleichzeitig sind realistischerweise aber auch Verlagerungen bestehender Betriebe bei einem entsprechenden Vorhaben nicht gänzlich auszuschließen. Sofern jedoch kein flächendeckendes Wegbrechen oder eine ersatzlose Verlagerung strukturrelevanter Anbieter eintritt, können die innerstädtischen Strukturen hiervon auch profitieren, wenn Verlagerungen dem Betriebserhalt am Standort Rheine, z. B. durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, dienen.
Die möglichen weitreichenden Folgewirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Innenstadt werden Gegenstand des aktuell begonnenen Rahmenplanverfahrens Innenstadt. In Form eines integrierten Handlungskonzeptes wird ein Maßnahmenkomplex erarbeitet, der sämtliche städtebaulich relevanten Faktoren berücksichtigt und den innerstädtischen Quartieren Aufwertungsmöglichkeiten aufzeigt.

Da am Standort die Etablierung von mittel- bis höherpreisigem Facheinzelhandel mit einer typischerweise relativ hohen Beschäftigungsintensität geplant ist, ist eine signifikant negative Beschäfti-

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

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

Zu 18.: Bei dem Areal für die Ems-Galerie handelt es sich um einen Bereich, der bereits vollständig überplant ist. Die Realisierung der durch rechtskräftige Bebauungsplaninhalte vorgezeichneten Bebauung ist jedoch in den letzten Jahren an verschiedenen Gründen gescheitert, so dass in weiten Teilen eine städtebaulich-funktionale Brachfläche entstanden ist. Die Aktivierung dieser Brache folgt dem generellen städtebaulichen Ziel, den Flächenverbrauch – insbesondere von freiem Landschaftsraum – durch die Wiedernutzung von Brachflächen

zu minimieren. Dieses Ziel wird mit der Realisierung der Ems-Galerie erreicht. Zusätzlich laufen vielfältige Bemühen der Stadt Rheine – insbesondere auch der EWG – zur Aktivierung der angesprochenen Hertie-Immobilie. Es besteht großes Interesse von Akteuren aus dem Bereich des Einzelhandels, dieses Objekt wieder zu nutzen, diese Aktivitäten scheitern jedoch vorrangig an den beim Eigentümer bestehenden Vorstellungen bezüglich eines Verkaufserlöses bzw. der Miethöhe des Objektes.
Mit weiteren Schritten auf dem Weg zur Vernetzung der Ems-Galerie und zur Erarbeitung des Rahmenplanes Innenstadt (beides zusammen als Bausteine für eine Qualitätsoffensive Innenstadt Rheine) ist mit einer deutlich besseren Vermarktungsmöglichkeit der Hertie-Immobilie zu rechnen.

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

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

Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens bearbeiten zu können, wurde das Verkehrsaufkommen aus der Obergrenze der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente abgeleitet (vgl. Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2011, Seite 9).

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

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

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

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

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

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

ZU 33 tlw.: Es ist beabsichtigt, am Standort ein mittel- bis höherpreisiges Facheinzelhandelsangebot zu etablieren. In diesem Segment weist die Innenstadt von Rheine – wie in der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse dargelegt – ein Defizit auf. Im Übrigen kann das Angebotsniveau im Bebauungsplan nicht festsetzt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

keit des Gebäudes gesichert wird. Aber auch die Zufuhr von ausreichender Belichtung und Belüftung ist auf Grund der tatsächlichen – genehmigten – Verhältnisse gesichert.

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

Die Planungen zur Ems-Galerie sind das Endergebnis eines langen Planungsprozesses zur Entwicklung des Areals „Im Coesfeld“. Dabei geht es nicht um das Interesse eines einzelnen Investors, sondern die städtebauliche und funktionale Aufwertung des Quartiers steht im Vordergrund der Planung (vgl. Begründung Kapitel 1). Die tlw. Einbeziehung der Straßenfläche „Im Coesfeld“ in das Konzept der Ems-Galerie ist somit im allgemeinen Interesse und ist auf Grund der bisher vorliegenden Planentwürfe zur Ems-Galerie funktional notwendig. Sofern vom Mandanten ebenfalls Interesse am Erwerb/Bebauung von angrenzenden Verkehrsflächen besteht, ist ein entsprechender Planungsprozess denkbar, jedoch müssten hier – wie bei der Ems-Galerie auch – erst entsprechende Vorentwürfe seitens des Mandanten vorgestellt werden, um die städtebauliche Dimension beurteilen zu können.

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

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

Zu 4-5) Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der im Planentwurf festgesetzten Geschossigkeit ist auf die gegenwärtig bereits bestehenden planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 10 h hinzuweisen: die für den in Frage stehenden Bereich geltenden Inhalte der 11. Änderung des Bebauungsplanes sieht bereits eine maximal III-geschossige Bauweise in geschlossener Form an der Nachbargrenze vor. Die Zulässigkeit einer III-geschossigen, geschlossenen Bauwei-

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

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

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

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

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt stehen die exakten Standorte der Gastronomie nicht fest. Die angesprochenen Geräuschemissionen – insbesondere die besonders zu beachtenden Geräusche der entlang der Ems geplanten Außengastronomie – sind in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen (vgl. Schalltechnischer Bericht Nr. LL6934.1/01 zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ in Rheine, Seite 20 ff). Unter Berücksichtigung aller weiterer Lärmquellen der „Ems-Galerie“ und

der im Gutachten enthaltenen Vorgaben kommt die Analyse für den Immissionspunkt 10 (Emsstraße 38, 2. OG, Himmelsrichtung Südost) zu dem Ergebnis, dass die Richtwerte der TA Lärm zum Teil deutlich unterschritten werden (Tagwert: Zulässig im MK: 60 dB(A), berechnet : 43 dB(A), Nachtwert: Zulässig im MK: 45 dB(A), berechnet 41 dB(A), unter Berücksichtigung der Tatsache, dass eine Erhöhung um 3 dB(A) in etwa einer Verdoppelung der Lautstärke entspricht, wird deutlich, dass auch der Nachtwert deutlich unterhalb des Richtwertes der TA Lärm liegt. Die angesprochenen Vorgaben des Gutachters umfassen u.a. auch die geforderte Beschränkung der Betriebszeiten für Außengastronomie auf den Zeitraum 6:00 Uhr – 22:00 Uhr. Auf die Einhaltung dieser Vorgabe wird im Rahmen einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung geachtet.

Insgesamt wird deutlich, dass es nicht erforderlich ist, die bestehende schalltechnische Untersuchung zu überarbeiten oder zu vertiefen, da im Rahmen der Bauleitplanverfahren der generelle Nachweis vorliegt, dass die „Ems-Galerie“ in Bezug auf die Emissionen in einer Weise errichtet werden kann, die nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte führt. Im Rahmen notwendiger Baugenehmigungsverfahren werden zusätzlich mögliche weitere Details einer Begutachtung unterzogen, sofern die entsprechenden Sachverhalte nicht bereits durch das bestehende Gutachten abgedeckt werden. Auch die Einhaltung der Vorgaben aus dem verbindlichen Bauleitplan wird im Rahmen der möglichen Erteilung von Baugenehmigungen nachgehalten.

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 3: Der Anregung wird in der Weise gefolgt, als eine ausreichende Wendemöglichkeit am zukünftigen Endpunkt der Straße „Im Katthagen“ festgesetzt wird. Die vorhandene Verkehrsfläche des Katthagen wird aus verkehrstechnischer Sicht für ausreichend angesehen, die Andienung der angesprochenen Stellplatzanlage im Blockinnenbereich zu sichern. Damit wird insgesamt eine ungehinderte Zufahrt – zumindest für PKW – zur im Bebau-

ungsplan und durch Umlegungsregelung festgesetzten Geh- und Fahrrechten im Blockinnenbereich gesichert. Über diese interne Erschließung wird auch weiterhin die rückwärtige Anfahrbarkeit für Stellplätze sowohl für das Grundstück Münsterstraße 23 und 25 als auch für das Grundstück Emsstraße 30 und 32 gesichert. Die Andienung für die in den Gebäuden vorhandenen geschäftlichen Nutzungen ist entsprechend der derzeitigen Regelung auch weiterhin über die Fußgängerzone Emsstraße bzw. Münsterstraße gesichert. Damit ist insgesamt die Erschließung gesichert.

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

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

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

Die Stellplätze innerhalb der Ems-Galerie werden – nach Aussagen des Investors – sowohl bezüglich der Fahrbahngassen- als auch der Stellplatzbreite optimiert, um die Annahme der Parkplätze durch Besucher und Kunden zu gewährleisten. Die mangelnde bauliche Gestaltung des Parkhauses „Zentrum“ soll hier nicht

übernommen werden. Die Anzahl der Stellplätze steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht exakt fest. Hier ist auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen. Es lässt sich jedoch zum jetzigen Zeitpunkt schon sagen, dass die sich aus den einschlägigen Vorgaben ergebende Stellplatzzahl nicht vollständig realisiert werden wird. Vielmehr wird über ein spezielles Gutachten der Stellplatzbedarf ermittelt, wobei bereits in der Innenstadt und der direkten Nachbarschaft vorhandene Stellplatzanlagen und die gute Erreichbarkeit mit ÖPNV-Einrichtungen Berücksichtigung finden.

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

Stellungnahme vom 11. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen, 48133 Münster;
Stellungnahme vom 02. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 15. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Ergänzende Stellungnahme vom 20. Juni 2012/Verkehrsplanung

Abwägungsempfehlung:

Verkehrsplanung:

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

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

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

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

meinheit belegt, sodass auch weiterhin eine öffentliche Nutzung der Fläche garantiert werden kann.

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

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

Entwässerung

<u>Wahl des Entwässerungssystems</u>
Zwischenzeitlich hat eine Abstimmung mit der TBR und den zuständigen Fachbehörden bezüglich der Entwässerung der Ems-Galerie stattgefunden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass das gesamte Bauvorhaben der Ems-Galerie an die vorhandenen Entwässerungsanlagen im Mischsystem angeschlossen werden kann. Der Anregung bezüglich der Entwässerung wird deshalb nicht gefolgt.

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

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

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

Fazit

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 10. August 2011

Abwägungsempfehlung:

Den vorgetragenen Bedenken wurde entsprochen. Es erfolgte eine Umplanung des Knotenpunktes: der ursprünglich vorgesehene separate Linksabbieger auf den Kardinal-Galen-Ring wurde zugunsten einer weiteren Fahrspur innerhalb des Straßenraumes der Münsterstraße aufgegeben. Dieses überarbeitete Konzept ist – entsprechend dem Vorschlag des Landesbetriebes Straßenbau NRW – zwischenzeitlich mit allen genannten Beteiligten abgestimmt worden. Als Ergebnis ist festzustellen, dass der Landesbetrieb Straßenbau NRW die Umplanung mit trägt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 17. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 17. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.13 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen

Stellungnahme vom 23. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Der angesprochene Versorgungsbereich entlang der Salzbergener Straße liegt außerhalb des Bereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h der Stadt Rheine. Generell gelten für diesen Bereich aber die Aussagen des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK) der Stadt Rheine. Im EHZK ist der Bereich „Aldi“ als Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Damit ist für die übrigen gewerblichen Flächen entlang der Salzbergener Straße die Zulässigkeit von Han-

delsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der „Rheiner Sortimentsliste“ weitgehend ausgeschlossen. Lediglich für vorhandene Ladenlokale bestehen hier – unter bestimmten Voraussetzungen - Ausnahmemöglichkeiten. Insgesamt wird jedoch über das Zentrenkonzept eine weitere Entwicklung des angesprochenen Bereichs entlang der Salzbergener Straße mit weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.14 Samtgemeinde Spelle, Postfach 1164, 48478 Spelle

Stellungnahme vom 26. August 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.15 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten

Stellungnahme vom 15. September 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Zu1: Zur Vergleichbarkeit mit dem vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen erstellten Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten ist vorauszuschicken, dass die diesem Konzept zugrunde liegenden Erhebungen und Berechnungen Ende des Jahres 2008 vorgenommen wurden, während die aktuelle Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse den Stand März / April 2011 aufweist. Abweichungen können somit auch auf den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen beruhen.
Auch das Büro Junker und Kruse hat bereits in der Vergangenheit Erhebungen und Bewertungen der Einzelhandelssituation in der Innenstadt Emsdetten durchgeführt, so u. a. in den Jahren 2005/06 sowie zu Beginn des Jahres 2010, und ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich mit den lokalen Entwicklungen vertraut. Nach dem Kenntnisstand des Büros Junker und Kruse haben sich seit dem Jahr 2008, aus dem Erhebung des Büros Dr. Jansen datiert, verschiedene Veränderungen in der Emsdettener Innenstadt ergeben, so u. a. eine Neuansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann sowie die Aufgabe des Real-Marktes und Nachnutzung der Immobilie durch den Betreiber Kaufland. Letzterer weist nach entsprechenden Veröffentlichungen der GfK eine durchschnittlich 20 % höhere Flächenproduktivität als der Betreiber Real auf, weshalb infolge des Betreiberwechsels ein Unsatzzuwachs anzunehmen ist.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dem Einzelhandelskonzept und der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegenden Umsatzzahlen jeweils um Schätzungen auf Basis der erhobenen Verkaufsflächen durch die jeweiligen Gutachter handelt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Emsdetten weist für die Innenstadt jedoch keine branchenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze aus, weshalb ein Abgleich der Zahlen von Junker und Kruse mit den im Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Jansen angesetzten, branchenspezifischen Flächenproduktivitäten der Innenstadt nicht möglich war bzw. ist.
Insgesamt wurden die Flächenproduktivitäten im Bestand seitens des Büros Junker und Kruse entsprechend dem geforderten Worst-Case-Ansatz jedoch eher gering angesetzt – auch und insbesondere in Relation zum Vorhaben in Rheine. Es handelt sich somit nach Einschätzung von Junker und Kruse um angemessene und durchaus nicht zu hoch angesetzte Werte für die Innenstadt Emsdetten. Beispielsweise in der Branche Bekleidung / Wäsche wurde seitens Junker und Kruse für die Innenstadt Emsdetten eine unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von (im Mittel) nur 2.700 €/m² angenommen, für das Vorhaben in Rheine hingegen eine von 3.300 €/m².
Zusätzlich wurde in einer ergänzenden Stellungnahme (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) exemplarisch für die Branche Sport und Freizeit dargelegt, dass auch eine weitere Reduzierung der branchenspezifischen Flächenproduktivitäten in Emsdetten nicht zu einem grundlegend abweichenden Ergebnis der Auswirkungsanalyse führen würde.

Zu 2: Das Büro Junker und Kruse hat im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse eine Auseinandersetzung mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen vorgenommen. Dabei wurde dargelegt, dass infolge der Vorhabenrealisierung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Emsdetten zu erwarten sind (S. 71 ff). Bei Umsatzumverteilungen von maximal 7% in der Innenstadtleitbranche Bekleidung sind Aufgaben der Modehäuser Roters und Wissing als funktionsfähige Magnetbetriebe, die gut integriert im Kernbereich des Zentrums liegen, nicht zu erwarten. Die sonstigen Magnetbetriebe, Kaufland und K + K, sind nur marginal von den Vorhabenauswirkungen betroffen und werden ebenfalls nicht in ihrem Forbestand gefährdet. In den Branchen Schuhe / Lederwaren sowie Sport und Freizeit verteilen sich die Umsatzumverteilungen von maximal 8% jeweils auf mehrere Anbieter dieser Branchen im Haupt- und Nebensortiment, so dass selbst durch die mögliche Einschränkung die Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter kein strukturelles Problem für den zentralen Versorgungsbereich von Emsdetten resultieren würde (vgl. Wirkungsanalyse, S. 74). Eine exakte Prognose darüber, welche Anbieter im einzelnen am stärksten von den Auswirkungen betroffen sein werden, ist hingegen nur bedingt leistbar, da diese u. a. von betriebsinternen Faktoren sowie auch der konkreten Anbieterstruktur des Vorhabens Ems-Galerie abhängen wird.
Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, das die von der Stadt Emsdetten genannten Umsatzumverteilungen von „8-9%“ nicht der Wirkungsanalyse entstammen, sondern einer ergänzend vorgenommenen Berechnung des Büros Junker und Kruse (vgl. Junker und Kruse (2011): Anregungen der Stadt Emsdetten im Bauleitplanverfahren – ergänzende Stellungnahme zur

raumordnerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine, Dortmund) auf Basis der von der Stadt Emsdetten in Eigenregie erhobenen Verkaufsflächen der Innenstadt. Diese ergänzenden Berechnungen und Bewertungen erfolgten abseits einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Diskrepanzen der Verkaufsflächenzahlen.
Aus Sicht des Büros Junker und Kruse ist in diesem Zusammenhang daher explizit zu betonen, dass es sich hierbei um Alternativberechnungen, nicht um Neuberechnungen handelt.
Diese Alternativberechnungen führten zu dem Ergebnis, dass der in einigen Branchen zu verzeichnende Anstieg der Umsatzumverteilungen bei Verwendung der Zahlen der Stadt Emsdetten gegenüber der im Rahmen der Wirkungsanalyse errechneten Zahlen so gering ausfällt, dass sich die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse auch auf die modifizierten Berechnungsergebnisse übertragen lassen.

Zu 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5: Die untersuchte Planung der Ems-Galerie stellt ein eigenständiges Vorhaben dar, welches vom Büro Junker und Kruse auf seine möglichen Auswirkungen untersucht wurde. Die ehemalige Hertie-Immobilie wird von Junker und Kruse im Rahmen der Auswirkungsanalyse ebenfalls thematisiert. Da jedoch keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientierten Nachnutzung vorlagen bzw. vorliegen, konnte eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Mit der Wiederaufnahme eines traditionellen Warenhauses kann nicht mehr gerechnet werden, da diese Betriebsform sich für Mittelstädte wie Rheine weitgehend überholt hat. Die Wiedervermietung der VK im Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich.
Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.

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

<u>Abwägungsempfehlung:</u>

Die Stadt Emsdetten spricht in ihrer Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung Diskrepanzen bezüglich der vom Büro Junker und Kruse aktuell ermittelten Verkaufsflächen- und Umsatzangaben zu den vom Büro Dr. Jansen für das Einzelhandelskonzept der Stadt (2009) ermittelten Zahlen an. Dabei fällt auf, dass die Verkaufsflächenangaben bei weitestgehend identischer Summe relevante brachenspezifische Abweichungen aufweisen, von denen die absolut mit Abstand größte auf die von der Stadt Emsdetten als Beispiel angeführte Branche

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

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

Das Büro Junker und Kruse hat sich in seiner Auswirkungsanalyse vertiefend mit einem möglichen Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in negative städtebauli-

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.16 Stadt Steinfurt, Postfach 2480, 48553 Steinfurt

Stellungnahme vom 20. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

und Kruse in der von der Stadt Steinfurt zitierten Verträglichkeitsanalyse (Junker und Kruse 2006 und 2010) Rechnung getragen. Eine Anwendbarkeit auf das Vorhaben in Rheine ist nicht gegeben

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.17 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine

Stellungnahme vom 14. Juli 2011

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.18 sonstige Stellungnahmen

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

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

Gemeinde Neuenkirchen
Gemeinde Nordwalde
Stadt Ochtrup
Gemeinde Ohne
Gemeinde Recke
Gemeinde Saerbeck
Gemeinde Schapen
Samtgemeinde Schüttorf
Gemeinde Suddendorf
Gemeinde Wettringen

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

II. Beratung der Stellungnahmen

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

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

ne/Stadtplanung zu erörtern. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage entsprochen. Durch die Internetbeteiligung wurde eine zusätzliche Informationsmöglichkeit geboten.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. – 4.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Diese Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird.
Richtig ist, dass Herr Ellrott diese Aussage anlässlich der Präsentation am 12.07.2012 vor dem Stadtentwicklungsausschuss getätigt hat, um die Richtungsentscheidung vor der Rheine steht, zu verdeutlichen. Falsch ist aber der Zusammenhang, in dem der Einwänder diese einwendet. Mitnichten hat Herr Ellrott hier die Wahl der "EMS-GALERIE" Rheine als Wohl oder Übel für die Stadt

Rheine hingestellt, sondern vielmehr auf die Nachfrage aus dem Ausschuss geantwortet, ob die "EMS-GALERIE" Rheine nicht denselben Umsatzerfolg hätte, wenn sie etwas kleiner wäre. Hier sieht Herr Ellrott die Stadt Rheine vor einer Richtungswahl im Sinne des Zitats des Einwänders: Entweder wird die "EMS-GALERIE" Rheine auch in den einzelnen Sortimenten groß genug, um nachhaltig erfolgreich zu sein und abgewanderten Umsatz aus der Region wieder zurückzuholen, oder an der in den letzten Jahren rückläufigen Marktposition Rheines wird sich nichts ändern.

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

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

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

Zu 13. – 16.) Nicht zutreffend ist das pauschalisierende Urteil, dass „… Randlagen noch schlechtere Karten … als jetzt schon …“ haben, da sich unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Lagen ergeben werden. Unzweifelhaft ist, dass die Münsterstraße, die bisher eher eine 2. Lage im Innenstadtkontext darstellt, eine einzelhändlerische Aufwertung erfährt. Für den centerfernen Bereich Thie / Marktstraße haben die Gutachter der GMA festgestellt, dass hier eine unterdurchschnittliche Entwicklung zu verzeichnen sein wird, diese Lagebereiche aber – unabhängig von der "EMS-GALERIE" Rheine – bereits heute an einzelhändlerischer Lagequalität verloren haben. Für die schwierige Revitalisierung der Hertie-Immobilie, die sicherlich seit dem Leerstand ein tristes Bild in Rheine liefert, sind zwei Entwicklungsansätze denkbar: single-tenant-Lösung vs. multi-tenant-Lösung. Angesichts der Lagequalität wären Lebensmittelflächen aus Sicht der GMA für Teile des ehemaligen Hertie eine denkbare Variante, um diesem Bereich

wieder Leben zu geben. Für den Bülthof und das eec zeigen die Analysen der GMA ebenfalls unterschiedliche Entwicklungen. Das eec wird durch seinen Nahversorgungsschwerpunkt sowie sein großzügiges kostenloses Parkplatzangebot eine entsprechende tägliche Grundfrequenz induzieren und damit wettbewerbsunanfälliger im Markt aufgestellt sein. Für die weitere Entwicklung der östlichen Emsstraße wird der Erhalt der flächengroßen Anbieter sehr wichtig sein; dies wird vom Einwänder richtig eingeschätzt.

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.4 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail vom 03.08.2012 10:11 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Zu 7. – 9.) Es wird festgestellt, dass es sich bei der zitierten Meinung aus einem Leserbrief um die Auffassung lediglich eines einzelnen Bürgers von Rheine handelt. Wie die übrigen Presseartikel belegen und auch die Resonanz aus der Offenlage belegt, gibt es nur eine äußerst geringe Anzahl von Bürgern, die sich negativ zur Ems-Galerie äußern. Die bisher vorliegenden Entwürfe zur äußeren Ges-

taltung der Ems-Galerie sind in allen Fachausschüssen bzw. –gremien aufgrund der gelungenen Architektur auf große Zustimmung gestoßen. Es ist deshalb lediglich eine persönliche Meinung des Einwänders, dass es sich um ein hässliches Gebäude handelt.
Das GMA-Gutachten ist insbesondere erstellt worden um die notwendige Dimensionierung der Galerie im Sinne einer nachhaltigen Investition zu ermitteln. Die Stadt Rheine geht deshalb davon aus, dass der vom Einwänder vermutete Leerstand nicht eintreten wird und keine Bau-Ruine entsteht. Dabei spielt es dann keine Rolle, dass die Wohnbebauung im Bereich des Timmermanufers durch eine Hochwassereinrichtung geschützt werden soll.

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

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

Zu 18. – 24.) Es wird festgestellt, dass das GMA-Gutachten erst sehr spät fertig gestellt worden ist. Die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses, in der über das Gutachten beraten und die Offenlage der Bebauungsplanänderung beschlossen werden sollte, ist deshalb im Vorfeld bereits verschoben worden. Die Endfassung des Gutachtens konnte den Ausschussmitgliedern erst relativ spät zur Verfügung gestellt werden. Das Gutachten wurde jedoch – unabhängig von der späten Bereitstellung im Ratsinformationssystem - im Ausschuss durch den Gutachter vorgestellt und eingehend diskutiert. Abschließend ist festzuhalten, dass letztendlich der Rat der Stadt Rheine den Satzungsbeschluss – nach Einbeziehung aller Stellungnahmen, Begründungen und Gutachten – fassen wird. Zwischen der Vorstellung des Gutachtens am 12. Juli 2012, der Beratung über den

Satzungsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss am 24. Oktober 2012 und dem abschließend zu fassenden Satzungsbeschluss im Rat besteht für die Ratsmitglieder ausreichend Zeit, sich mit den Inhalten des Gutachtens zu befassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Bei dem angesprochenen Leserbrief handelt es sich um die Meinung einer Privatperson. Da der Leserbriefschreiber jedoch nicht selbst über eine Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h diese Meinung vorgetragen hat, wird der Inhalt lediglich zur Kenntnis genommen und nicht detailliert in den Abwägungsprozess eingestellt. Dass das Projekt durchaus gute Chancen am Markt hat, geht insbesondere aus dem GMA-Gutachten hervor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 11:51 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

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

Zu 24.) Die im Oktober 2011 verkündete Schließung der Kaserne Bentlage zum Jahr 2018 wird zu einem geringen Kaufkraftrückgang deutlich unter einem Prozentpunkt führen. Selbst unter der Annahme, dass die Kaufkraft sämtlicher 2.100 Angestellter (darunter 1.700 Soldaten, 400 Zivilangestellte) der Kaserne wegfiele, entspräche dies einem Rückgang um rd. 0,7 % der Einwohner im Einzugsgebiet bzw. rd. 0,7% der Nachfrage.
Bei Soldaten mit überregionalem Wohnsitz (45 % der Soldaten, rd. 760 Personen) handelt es sich zumeist um freiwillig Wehrdienstleistende, die aufgrund geringer Entsoldung (777,30 € - 1.146,30 € / Monat) ohnehin nur von marginaler Relevanz sind.
Relevant sind daher nur die in Rheine und dem 35 km - Umkreis lebenden Soldaten (55% der Soldaten, rd. 940 Personen), die rd. 0,4 % der Einwohner und der Nachfrage repräsentieren und größtenteils den Zeit- und Berufssoldaten zuzurechnen sind. Zeitsoldaten mit Kurzzeitverträgen (4 – 6 Jahre) sind im Allgemeinen (ähnlich den freiwillig Wehrdienstleistenden) auf ihren alten Wohnort orien-

tiert und entwickeln nur eine begrenzte Bindung an einen neuen Standort, während Zeitsoldaten mit längeren Dienstverträgen (6 – 12 Jahre) und Berufssoldaten ihren Lebensmittelpunkt am Standort wahrnehmen und somit, auch durch die bessere Besoldung der in der Regel höheren Dienstgrade, kaufkraftrelevant sind. Die in Rheine und im 35 km-Radius lebenden Soldaten repräsentieren eine projektrelevante Kaufkraft von lediglich rd. 4,2 Mio. € p.a. (= rd. 0,4% der gesamten projektrelevanten Nachfrage).
Im Falle einer Standortschließung ist davon auszugehen, dass die Soldaten versetzt werden, wodurch die relevante Gruppe der längerfristig Dienenden dem Standort als Nachfrager verloren gehen. Jedoch bleibt zu berücksichtigen, dass stets einige standort-treue Soldaten planmäßig oder frühzeitig in Pension gehen und dem Standort erhalten bleiben. Für die rd. 200 in Rheine wohnhaften zivilen Beschäftigten ist anzunehmen, dass sie nicht „mitversetzt“, sondern freigesetzt werden und dem Standort erhalten bleiben. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Bürobeschäftigte sowie Fachkräfte aus den Bereichen Logistik, Wartung und Instandsetzung, deren Anteile an der Einwohnerzahl im Einzugsbereich bei rd. 0,1% liegt.

Zu 25.) Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a., der sich nach GMA-Berechnungen bis zum Ende des Jahrzehnts vollziehen wird, und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. €, wird wegfallendes Potenzial durch die Bundeswehr-Schließung hierdurch kompensiert. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung dem Rückgang der GfK-Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl.: 96,5 im Jahr 2005 zu 95,9 in 2011) bei der Kaufkraftberechnung dahingehend Rechnung getragen worden ist, als dass mit einer Kaufkraftkennziffer von nur 94,3 gerechnet worden ist. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der Kaserne Bentlage übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind und das Worst-Case-Szenario adäquat abbilden.

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

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

Zu 30.) – 35.) Es wird festgestellt, dass die aufgeführten Zitate, Berichte etc. keine inhaltliche Begründung für eine angeblich „bewusste fehlerhafte Abwägung“ liefern. Es ist in diesem Zusammenhang zudem darauf hinzuweisen, dass es sich bei den in den Presseberichten dargestellten Auswirkungen nicht um die Auswirkungen speziell auf die Kaufkraft handelt, sondern um die gesamtwirtschaftlichen Folgen. Zum einen tritt die Bundeswehr selbst als Nachfrager auf für Dienstleistungen, Güter und Sachleisten in der Region (z.B. Verpflegung der Soldaten, Bauleistungen und Unterhaltungsarbeiten für Gebäude, Hangars etc.),

zum anderen fragen Bundeswehrangehörige nicht nur mögliche Einzelhandelsangebote nach, sondern auch weitere Angebote z.B. Bauleistungen, Autos, Mietwohnungen. Es wird deutlich, dass die Auswirkungen des Abzuges sich nicht primär auf die mögliche Reduzierung der Kaufkraft für die im geplanten Einkaufszentrum angebotenen Waren bezieht, sondern dass in den übrigen Bereichen wesentlich größere Auswirkungen festzustellen sind.
Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, von einer Befangenheit oder Vorbefassung des Rates zu sprechen. Der angesprochene Beschluss zur Offenlage ist ordnungsgemäß zustande gekommen und nicht rechtswidrig. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, das Änderungsverfahren zu beenden oder neu zu starten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Zu 5.), 7) -10) Der angesprochene Abwägungsbeschluss des Rates am 14. 12. 2011 geht dem Feststellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine voraus. Die dem Beschluss zu Grunde liegende Abwägung ist nicht fehlerhaft – wie bereits ausgeführt vgl. Abwägung zu II Punkt 1.6. Die in der zitierten Pressemitteilung genannten Auswirkungen sind kein Beleg für eine fehlerhafte Abwägung. Die angesprochenen Auswirkungen der Aufgabe der Bundeswehrstandorte in der Region gehen über die reine Kaufkraft bezogen auf die Ems-Galerie weit hinaus:
Zum einen tritt die Bundeswehr selbst als Nachfrager auf für Dienstleistungen, Güter und Sachleisten in der Region (z.B. Verpflegung der Soldaten, Bauleistungen und Unterhaltungsarbeiten für Gebäude, Hangars etc.), zum anderen fragen Bundeswehrangehörige nicht nur mögliche Einzelhandelsangebote nach, sondern auch weitere Angebote z.B. Bauleistungen, Autos, Mietwohnungen. Es wird deut-

lich, dass die Auswirkungen des Abzuges sich nicht auf die untersuchte mögliche Reduzierung der Kaufkraft für die im geplanten Einkaufszentrum angebotenen Waren bezieht, sondern in den übrigen Bereichen wesentlich größere Auswirkungen festzustellen sind. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, von einer Befangenheit oder Vorbefassung des Rates zu sprechen. Der angesprochene Beschluss zur Offenlage ist ordnungsgemäß zustande gekommen und nicht rechtswidrig, es wird keine Notwendigkeit gesehen, dass Änderungsverfahren zu beenden oder den Satzungsbeschluss nicht zu fassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 11. – 13.) Nicht zutreffend ist, dass die GMA die externen Herausforderungen des Einzelhandels wie Kostensituation, Witterungsbedingungen, Online-Handel, branchen- und betreiberseitige Entwicklungen unberücksichtigt gelassen hat. Die GMA-Erhebungen, die im April 2012 die Grundlage in über 1.100 Betriebsstätten

des landesgrenzenüberschreitenden Einzelhandels in fünf nordrhein-westfälischen und zwei niedersächsischen Städten erarbeitet hat, stellen stets Stichtagsbetrachtungen zu der Umsatz- und Verkaufsflächensituation dar und spiegeln insofern immer den ganz aktuellen Rand der standortspezifischen Einzelhandelssituation in der jeweiligen Gemeinde / Stadt wider. Dies ist ein bei Verträglichkeitsstudien allgemein anerkanntes Verfahren und damit ist das GMA-Gutachten als Grundlage für das B-Planverfahren geeignet.

Zu 14. – 16.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird. Formulierungen wie „Havarie im Handel“ sind die persönliche Meinung des Verfassers, die nicht belegt werden können.

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

Zu 21. und 23.) Es wird festgestellt, dass die Aussage, dass nach Schlecker die Absturzangst in vielen Unternehmen dominiert und die Pleite des Konzerns der deutlichste Hinweis auf das Ausmaß der Probleme darstellt, persönliche Meinungen des Verfassers widerspiegelt. Da ein Schlecker für die "EMS-GALERIE" Rheine nicht geplant ist und da in der Rheinenser Innenstadt nur ein einziger Schlecker-Markt (Standort: Bahnhofstraße) betrieben wurde und für die Schlecker-

Insolvenz mannighafte Gründe heranzuführen sind (u.a. falsche Produkt-, Standort-, Kommunikations-, Vertriebs- und Preispolitik, Managementfehler etc.) ist ein Zusammenhang zur Planung der "EMS-GALERIE" Rheine nicht vorhanden.

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.12 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 03.08.2012 18:37 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 15.) – 17.). Die Vermutung, dass die Erwerber der Namensrechte ihren Firmensitz nach Rheine verlegen könnten, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich hierbei jedoch um eine privatwirtschaftliche Entscheidung, die im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht zu beeinflussen ist.
Zur Einbeziehung der Verkaufsflächen im ehemaligen Hertie-Gebäude wird festgestellt, dass derzeit keine konkreten Planungen zu einer einzelhandelsorientier-

ten Nachnutzung vorliegen. Es konnte deshalb eine rechnerische Einbeziehung in die Auswirkungsanalyse nicht erfolgen. So ist unklar, ob, und falls ja, in welchem Umfang und mit welchen Branchen, zukünftig eine einzelhandelsseitige Nachnutzung dieser mehrgeschossigen Immobilie zu erwarten ist. Eine Nachnutzung als traditionelles Warenhaus scheidet aus, weil sich diese Betriebsform zumindest in Mittelstädten überlebt hat. Die Wiedervermietung der VK im Obergeschoss ist nach den Erfahrungen mit den Nachfolgenutzungen für mehrgeschossige, aufgegebene Warenhäuser eher unwahrscheinlich.
Auch die Wiedernutzung der erdgeschossigen VK in der früheren Karstadt/Hertie-Immobilie wird schwierig werden, wie die jahrelangen bisher vergeblichen Bemühungen um eine Nachfolgenutzung belegen. Aufgrund dieser Unsicherheiten ist eine belastbare Prognose nicht möglich.
Der Auffassung, dass die avisierte 13. Änderung nicht zulässig bzw. rechtswidrig ist wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.16 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 05.08.2012 08:10 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.17 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 05.08.2012 09:20 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

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

Die Personalstruktur am Bundeswehrstandort Rheine umfasst nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster insgesamt ca. 2.120 beschäftigte Personen. Hierunter befinden sich rd. 1.700 Soldaten und rd. 400 Zivilbeschäftigte. Bei genauerer Betrachtung ist festzuhalten, dass ein Teil der in der Theodor-Blank Kaserne Beschäftigten überregional wohnhaft ist. So sind rd. 340 Soldaten (20%) in Rheine und 600 Soldaten (35%) in einem Umkreis von 35km bzw. im

Kreis Steinfurt wohnhaft. Die übrigen 45% der Soldaten, ca. 760 Personen, haben einen überregionalen Wohnsitz. Von den etwa 400 Zivilbeschäftigten wohnen nach Angaben des Bundeswehrdienstleistungszentrums Münster rd. 200 Personen in Rheine und rd. 230 Personen in einem Umkreis von etwa 35km. Vor diesem Hintergrund lässt sich festhalten, dass **rd. 1.300** der in der Theodor Blank Kaserne Beschäftigten in Rheine bzw. im Kreis Steinfurt wohnhaft sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 13) vgl. Punkt 6.) – 7)

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.18 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 05.08.2012 12:15 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 10 – 17) – Es wird festgestellt, dass die Stadt Emsdetten nach den Ergebnissen der vorliegenden Gutachten – Junker + Kruse, GMA – am meisten von der geplanten Ems-Galerie betroffen ist. Es ist deshalb sinnvoll, die betreffende Kommune – in Sinne einer guten interkommunalen Zusammenarbeit – vorab über die Inhalte eines Gutachtens zu informieren und zu erörtern und nicht allein im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB die Gutachten, Pläne etc. zu übersenden. Die anderen genannten Kommunen sind von den Auswirkungen weniger betroffen als Emsdetten. Eine Ungleichbehandlung ist in dieser Verfahrensweise nicht zu sehen; es ergibt sich hieraus auch keine Unzulässigkeit des Ver-

fahrens oder eine Rechtswidrigkeit. Der Forderung, das Verfahren zu beenden, wird deshalb nicht entsprochen. Es wird festgestellt, dass das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Verfahrens- oder Formfehler werden seitens der Stadt Rheine im bisher abgelaufenen Verfahren nicht gesehen, alle eingegangenen Stellungnahmen werden in die Abwägung einbezogen.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.19 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 05.08.2012 18:36 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 3.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zu 13 - 14) Wie die Ausführungen zu 10) dargestellt, wird die Fassadengestaltung von den beteiligten Fachleuten als gelungen angesehen. Dabei wurde insbesondere die vorgesehene Gliederung in einzelne Abschnitte, unterstrichen durch

unterschiedliche Materialwahl hervorgehoben. Mit der Gliederung wird Bezug genommen auf die vorhandene kleinteilige Struktur in der Innenstadt von Rheine. Bezüglich der Stellplätze ist festzustellen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt – aufgrund der noch nicht exakt feststehenden Nutzungen innerhalb des Centers – der genaue Stellplatzbedarf noch nicht feststeht. Die Bauleitplanung bereitet zumindest die Realisierung eines Großteils der erforderlichen Stellplätze vor. Genaue Aussagen sind erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren möglich. Die vorgesehene Stellplatzanlage ist so verortet, dass sie direkt vom Kardinal-Galen-Ring als Bestandteil des Inneren Ringes angefahren werden kann. Der Standort ist damit aus verkehrstechnischer Sicht optimal gewählt.

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

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

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

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

Zu 20) Es wird festgestellt, dass nach den skizzierten Anfangsschwierigkeiten zwischenzeitlich mit dem aktuellen Investor eine offene und vertrauensvolle Zu-

sammenarbeit bestand bzw. besteht, die dazu beigetragen hat, dass das Einkaufszentrum einen großen Schritt in Richtung Realisierung vorangetrieben werden konnte.

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Zu 7 – 8)) Der angesprochene Investor ist – nach eigenen Aussagen – sehr stark daran interessiert, das Center nach seiner Fertigstellung im Eigentum zu behalten, entsprechend der Verfahrensweise mit der Lookentor-Passage in Lingen: der Investor in Rheine betreibt dieses Einkaufszentrum nach der Fertigstellung auch weiterhin. Die Spekulation über das künftige Verhalten des Investors ist zudem nicht abwägungsrelevant.

Für die die Aussage „Prognosen für ein Scheitern der Ems-Galerie sind nicht schlecht“ wird keine Begründung geliefert. Es kann deshalb nur auf das GMA-Gutachten hingewiesen werden, dass insbesondere eine Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit des Einkaufszentrums untersucht und entsprechende Vorschläge unterbreitet, die in das Bauleitplanverfahren eingegangen sind. Die vorliegenden Einzelhandelsgutachten kommen insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch die Ems-Galerie die Attraktivität der Innenstadt von Rheine vor dem Hintergrund eines Kaufkraftabflusses in Nachbarsstädte wieder steigen wird. Die zitierte Aussage der Bürgermeisterin der Stadt Rheine hat damit weiterhin Bestand, auch vor dem Hintergrund, dass über die geplante Außengastronomie der Ems-Galerie die Aufenthaltsqualität im Sinne einer Einbeziehung der Ems als wesentliches Element in der Innenstadt aufrecht gehalten werden kann.

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 12) – 17). Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligungsverfahren über das rechtlich vorgegeben Maß hinaus (Planentwurf, Begründung, Gutachten) dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend auch Pläne zur architektonischen Gestaltung des Einkaufszentrums zur Verfügung standen. Diese waren und sind noch jederzeit in der Stadtplanung, der EWG oder im Internet zugänglich. Die Öffentlichkeit ist damit über dieses Projekt umfassend informiert (worden). Bezüglich der Hertie-Immobilie ist festzustellen, dass es umfangreiche Bemühungen der Stadt und insbesondere der EWG gab und auch noch gibt, die Hertie-Immobilie zu aktivieren. Über die entsprechenden Anfragen/Pläne/Konzepte

kann/konnte jedoch nicht öffentlich berichtet werden, da es sich hier um Gespräche zwischen einem privaten Eigentümer und privaten Investoren/Projektentwicklern/Mietern handelt. Die Stadt Rheine kann in diesem Verfahren nur als Vermittler auftreten, da sie nicht Eigentümer des Gebäudes ist. Außerdem besteht für die aufgegebene Nutzung noch eine verbindliche Baugenehmigung. Wie dargestellt, hat die Stadt Rheine bzw. deren Tochtergesellschaft bereits viel Arbeitszeit in die Aktivierung der Immobilienbrache investiert. Die allgemeinen Folgen des Leerstands der Hertie-Immobilie für die Innenstadt sind ablesbar in dem sich ausbreitenden Leerstand im Rathauszentrum und in dem Kaufkraftabfluss insbesondere durch auswärtige Kunden, die den Wegfall eines Kaufhauses in Rheine bedauern. Die Ems-Galerie soll diese Kunden für Rheine zurückgewinnen. Die Frage nach den Gründen für die vergangene Wirtschafts- und Finanzkrise ist so allgemein gestellt, dass eine Beantwortung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nicht möglich und auch nicht abwägungsrelevant ist. Es ist deshalb obsolet, im Rahmen der hier anstehenden Planung auf mögliche Lehren für Politik oder Verwaltung einzugehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Auszug der Buchhandelskette aus einem Einkaufscenter in der Bundesrepublik Deutschland nicht in direktem Zusammenhang mit der Ems-Galerie steht. Darüber hinaus handelt es sich bei der Aussage, dass die entsprechende Handelskette in die „Ems-Galerie“ einzieht bzw. nach Einzug gleich wieder aufgibt, um eine reine Spekulation, die nicht abwägungsrelevant ist.
Es wird festgestellt, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens nur sehr geringe Möglichkeiten bestehen, direkten Einfluss auf die tatsächlichen Mieter in einem Einkaufszentrum zu nehmen. Es besteht die Möglichkeit, die Verkaufsflächen durch Obergrenzen –auch für einzelne Sortimente – vorzugeben. Von dieser Möglichkeit wird beim 13. Änderungsverfahren Gebrauch gemacht. Ergänzend enthält der städtebauliche Vertrag Regelungen bezüglich möglicher Umzüge aus dem Bestand in der Innenstadt von Rheine in die Ems-Galerie. Nach Aussage des Investors wird es sich bei einem Großteil der Mieter in der Ems-Galerie um Angebote handeln, die noch nicht in Rheine vertreten sind.
Das angeführte Argument für die Schließung der Thalia-Buchhandlung wird sich – entsprechend den allgemeinen Ausführungen der Handelskette – auf die wirtschaftliche Situation des Buchhandels allgemein beziehen, der durch den Internethandel eine erhebliche Konkurrenz erfährt. Der Verweis auf die Schließung der Kaserne Bentlage findet sich bereits an mehreren Stellen des Einwänders vgl. insbesondere Punkt II 1.6 Abwägung zu 24 – 25).
Durch den Hinweis auf die Forensik ändert sich nichts an den getroffenen Aussagen, da die Anzahl der Arbeitsplätze in der Forensik gegenüber den Arbeitsplätzen bei der Bundeswehr mit ca. 140 äußerst gering ist.
Die Auswirkungen der Aufgabe der Kaserne bzw. der Forensischen Klinik sind damit – bezogen auf die Kaufkraft für Angebote in der Ems-Galerie – so gering, dass sie keine abwägungsrelevanten Auswirkungen verursachen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Bezüglich des Hinweises auf den „Katthagen“ ist festzustellen, dass hiermit auf die Erschließungssituation der Gebäude Münsterstraße 23/25 und Emsstraße 34 und 34 a Bezug genommen wird. Generell erfolgt die Haupterschließung für diese Gebäude über die Münster- bzw. Emsstraße. Für die erstgenannten Grundstücke befindet sich auf dem Grundstück Münsterstraße 23 und 25 rückwärtig eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das festgesetzte Recht umfasst gem. rechtskräftigem Inhalt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h die Befugnis, für die angrenzenden Grundstücke eine Zu- und Abfahrt anzulegen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Bezugsebene für dies Zu- und Abfahrt ist die Straße „Katthagen“ im Anschlussbereich. Die lichte Durchfahrtshöhe muss mindestens 2,50 m betragen. Aus dieser Festsetzung

ergibt sich aufgrund der festgesetzten Durchfahrtshöhe, dass lediglich ein Befahren mit PKW's gesichert ist, für LKW's ist die Durchfahrtshöhe nicht ausreichend. Auch der vorhandene Ausbau der Straße Katthagen lässt gegenwärtig eine Zufahrt mit LKW nicht zu. Gegenwärtig erfolgt die Anbindung für diese Erschließungsfläche über den Straßenzug Hohe Lucht/Im Coesfeld/Katthagen. Die Anfahrbarkeit ist zukünftig über Butterstraße und Querung der Emsstraße bis zum Katthagen möglich. Die Querung der Emsstraße als Fußgängerzone ist aus verkehrstechnischer Sicht möglich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die in der Örtlichkeit vorhandenen Stellplätze auch gegenwärtig nur mäßig ausgelastet sind. Der verbleibende Teil des Katthagen wird nur für die Zu- und Abfahrt der rückwärtigen Stellplatzanlage mit PKW genutzt. Eine Nutzung der Verkehrsfläche durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) ist nicht erforderlich. Ebenfalls ist ein Befahren dieses Stichweges durch die Müllabfuhr nicht vorgesehen. Die planungsrechtlich gesicherte Stellplatzanlage erzeugt nur geringe Verkehrsmengen, sodass aus verkehrstechnischer Sicht die zurzeit in der Örtlichkeit vorhandene Straßenbreite des Katthagen für ausreichend angesehen wird insbesondere vor dem Hintergrund das die vorhandene Breite – bis auf einen Abschnitt von ca. 15 m – einen Begegnungsverkehr zwischen PKW's zulässt. Um am zukünftigen Ende des Katthagen eine Wendemöglichkeit für PKW zu schaffen, wird hier eine Aufweitung von 10,0 x 8,00 m eingeplant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass normalerweise nach dem Abstellen von Fahrzeugen auf der Stellplatzanlage beim Wegfahren bereits auf der Stellplatzanlage gewendet wird. Die planungsrechtlich gesicherte Wendemöglichkeit ist demnach nur in den Fällen erforderlich, dass Fahrzeuge in den Katthagen einfahren und die Stellplatzanlage nicht anfahren/benutzen können (z.B. vollständig besetzt) und wenden müssen. Damit ergibt sich für die rückwärtige Erschließung der Gebäude Münsterstraße 23/25, Emsstraße 34 und 34 a keine unzumutbare Beeinträchtigung. Die verbleibende Verkehrsfläche der Straße „Katthagen" und die Aufweitung führen insgesamt zu einer adäquaten Erschließungssituation.
Innerhalb der verbleibenden Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich) wird eine mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche überlagernd festgesetzt. In Verbindung mit einer entsprechenden Beschilderung wird gesichert, dass ein Befahren des Katthagens auch außerhalb der allgemeinen Andienungszeiten für den Fußgängerbereich (7-11:00 Uhr, 13-15:00 Uhr) zum Anfahren der Stellplatzanlage möglich ist. Auch das Queren der Emsstraße als Fußgängerbereich kann über eine entsprechende Beschilderung im Einmündungsbereich Butterstraße/Emsstraße ermöglicht werden.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Die Ausführungen (offenbar aus einem Presseartikel) zur Verlängerung der Veränderungssperre werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Veränderungssperre und deren Verlängerungen den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Es ist von keinem betroffenen Eigentümer der Versuch gestartet wor-

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

verschiedene Medien sind ein Beleg dafür, dass die Verwaltung im Rahmen der Bürgerbeteiligung zur Ems-Galerie auch „moderne“ Mittel einsetzt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Bezüglich der Befürchtung, dass durch die "EMS-GALERIE" Rheine die Situation auf dem Thie / Marktplatz sich noch verschärfen wird oder sogar ein „ *… ganzes Quartier wegzubrechen …*“ droht, ist festzustellen, dass dies von der GMA anders beurteilt wird. Erwartungsgemäß werden die räumlichen Wirkungen unterschiedlich ausfallen, wobei vor allem die centerfernen nordwestlichen Innenstadtrandbereiche Am Thietor, Auf dem Thie und Marktstraße sich unterdurchschnittlich entwickeln werden, aber diese Lagebereiche haben schon heute - unabhängig von der "EMS-GALERIE" Rheine - an einzelhändlerischer Lagequalität verloren.

Weiterhin etwa gleichbleibend wird die Entwicklung des Marktplatzes, welcher auch durch seine Wochenmarktfunktion gestützt wird. Wenn es - wie der Einwänder behauptet - stimmt, dass viele Konkurrenzmärkte und -veranstaltungen in der näheren Umgebung dazu führen, dass der eine oder andere Beschicker nicht nach Rheine kommt, dann sind die wahren Gründe für die teilweise unzufrieden stellende Resonanz an Markttagen woanders zu suchen, jedenfalls nicht in der Planung für ein Einkaufszentrum. Auch sind Wochenmärkte durch ihr sortimentsfokussiertes, frischebetontes Nahrungs- und Genussmittelangebot deutlich resistenter im Hinblick auf die "EMS-GALERIE" Rheine einzustufen, als dies in anderen Branchen der Fall sein wird, da Nahrungs- und Genussmittelsortimente im Branchenkonzept der GMA zur "EMS-GALERIE" Rheine nur rd. 2.240 m² des Flächenpools einnehmen wird (= maximal rd. 12,7 %) und diese Sortimente dort nicht im Fokus stehen.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Aussage, dass es bei der Planung der Ems-Galerie nur eine isolierte Verkehrsbetrachtung gibt, ist unrichtig. Das entsprechende Verkehrsgutachten geht auf die Anbindung der Münsterstraße auf den Inneren Ring/Kardinal-Galen-

Ring/B 65 detailliert ein. Im Rahmen der Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Bundesstraße erfolgte – u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Nicht-Behinderung des Verkehrsflusses auf der B 65 – eine Umplanung der Verkehrsanbindung.

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.35 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 10:36 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

Zu 10) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Bauleitplanverfahrensabschnitte alle notwendigen Unterlagen – Planzeichnung, Begründung, Gutachten – der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt worden. Darüber hinaus bestand – entsprechend dem jeweiligen Planungsstand – die Möglichkeit, sich über die konkrete Architektur zu informieren. Die entsprechenden Darstellungen wurden in den öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt. Sie konnten bzw. können immer noch im Internet hochgeladen und bei der Stadtplanung und der EWG eingesehen werden. Diese Materia-

lien wurden vom Investor bereit gestellt. Selbst in der örtlichen Presse wurden die wesentlichen Elemente der Architektur abgebildet, wie Fassadenansichten. Es wird festgestellt, dass der Einwänder selbst in den betreffenden öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses anwesend war, in denen die angesprochenen Pläne, Zeichnungen etc vorgestellt worden sind.

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

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. – 3.) Zur Stadt-Galerie Hameln lässt sich eine aus der Veröffentlichung der GfK GeoMarketing GmbH vom Oktober 2010 („Untersuchungen der tatsächlichen Entwicklungen in der Innenstadt“) wie folgt zitieren: *„Bei der Gesamtbewertung der Eröffnung der Stadt-Galerie ist festzustellen, dass diese für die Innenstadt der Mittelstadt Hameln einen ausgesprochenen positiven Entwicklungsimpuls so-*

wohl in puncto Ausstrahlung, Attraktivität und Umsatz in einem nicht einfachen wirtschaftlichen Umfeld gesetzt hat. Dies gilt sowohl bezogen auf das gesamtstädtische Gefüge zwischen Innenstadt und den dezentralen Lagen als auch nicht zuletzt im regionalen Gefüge. Wie dargestellt, hat die Centerentwicklung auch moderate Umsatzrückgänge und Bewegung bei den innerstädtischen Bestandslagen (mit) bewirkt. Die größten, im Rahmen der Studie festzustellenden negativen Veränderungen (in der Osterstraße!) wurden allerdings in aller erster Linie durch exogene, nicht von dem Center ausgehende Einflüsse verursacht. … Die Etablierung der Stadt-Galerie hat das innerstädtische Einzelhandelspotenzial von Hameln merlich angehoben …" Mitnichten ist es Fakt, dass die Stadt-Galerie Hameln nur negativ gesehen wird oder zu sehen ist.

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. und 2.) Bei dem Punkt Leerstände gilt es ganz genau zu differenzieren, wie die DSSW-Studie vom Mai 2012 zeigt. „*Bei der Betrachtung der Leerstandsproblematik ist zwischen verschiedenen Leerstandsarten zu unterscheiden: Fluktuative Leerstände sind kurzfristige Leerstände, die bei einem Mieterwechsel entstehen und Bestandteil einer mit dem Strukturwandel im Einzelhandel einhergehenden Betriebsdynamik sind. Ladenlokale, die hingegen aufgrund von Vermietungsproblemen über einen langen Zeitraum leer stehen, werden als strukturelle Leerstände bezeichnet. Darüber hinaus ist als dritte Leerstandsart der versteckte Leerstand anzuführen, der auf Ladenlokale zutrifft, die eine Minder- bzw. Zwischennutzung aufweisen. Zudem spielt bei der Betrachtung von Leerständen die Eigentümerstruktur eine Rolle, die bezüglich ihrer Handlungsfähigkeit bzw. ihrer strategischen Ziele (z.B. gezielte Entwicklungsblockaden) Unterschiede aufweist. Die Datenlage zur Entwicklung von Leerstandsquoten in der Innenstadt ist vage, einzelfallübergreifende Untersuchungen liegen nur vereinzelt vor. Nach Einschätzungen von z.B. Pangels weisen die Leerstandsquoten in deutschen Innenstädten eine breite Spannweite von im Durchschnitt zwischen 10 und 15 % auf (vgl. Pangels 2011). Eine HDE-Umfrage aus dem Jahr 2004 ergibt, dass die Leerstandsquote hinsichtlich der Anzahl der Ladenlokale in den Hauptgeschäftslagen bei rd. 9 %, in den Nebenlagen bei rd. 11 % liegt. In diesen Quoten kommt jedoch das Standortgefälle nicht merklich zum Ausdruck. 63 % der befragten Einzelhändler in den Hauptgeschäftslagen und sogar 73 % in den Nebenlagen berichten über mehrere, über längere Zeit leer stehende Ladenlokale (vgl. Achten 2007, S.69). Zudem ist nach Einschätzungen von Pangels (2011) eine Entwicklung hin zu immer großflächigeren und immer länger andauernden Leerständen zu beobachten, wie dies zuletzt durch den Umgang mit den Hertie-Immobilien von der breiten Öffentlichkeit wahrnehmbar war. Dies führt zu einem Attraktivitätsverlust der betroffenen Einzelhandelslagen und verstärkt die Polarisierung zwischen den Lagebereichen einer Innenstadt.*“ (Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt, DSSW 2012, S. 25). Die pauschalen Urteile des Einwänders sind nicht zielführend und interessensgeleitet. Zudem wird festgestellt, dass die Behauptung, Herr Ellrott hätte im Zusammenhang mit der "EMS-GALERIE" Rheine vom Tod der Innenstadt gesprochen, unzutreffend ist.

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

Zu 4.) Nicht zutreffend ist, dass die Wirkungen des Tourismus im Worst-Case-Szenario der "EMS-GALERIE" Rheine nicht berücksichtigt wären. Zutreffend ist, dass nach den Modellrechungen der GMA in ihrer Einzelhandelsuntersuchung vom Juni 2012 rd. 5,8 Mio. € des theoretischen Maximalumsatzes (8,5 %) von

außerhalb des Einzugsgebietes rekrutiert werden und somit die Stadt Rheine mit der "EMS-GALERIE" Rheine nennenswerte Impulse im Hinblick auf Kaufkraftbindung zusätzlicher Umsatzpotenziale erzielen kann. Das vom Einwänder angeführte Szenario von Leerstand in der Innenstadt, Verödung von Stadtquartieren und die Erosion zentraler Versorgungsbereiche ist durch nichts belegt und stellt eine reine Mutmaßung dar. Der Verweis auf Hameln steht in keinem Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine und ist daher nicht abwägungsrelevant.

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

Zu 6.) Nicht zutreffend ist es, dass mit der "EMS-GALERIE" Rheine infolge durch Zunahme des Leerstandes und Verödung in vielen Dienstleistungsbereichen Arbeitsplätze wegbrechen werden. Diese Einschätzung ist durch nichts belegt und maßlos übertrieben. Der Investor schätzt, dass mit der "EMS-GALERIE" Rheine zwischen rd. 600 – 800 Arbeitsplätze entstehen werden und in der Projektierungsphase etwa 60 % der zu vergebenden Aufträge bei der regionalen Wirtschaft ankommen. Selbst wenn man einmal annimmt, dass der Beschäftigungseffekt infolge der Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine (Entstehen neuer Arbeitsplätze vs. Wegfall bestehender Arbeitsplätze) gleich Null ist, würde die postulierte Abwärtsspirale keinesfalls einsetzten. Sicher ist für die "EMS-GALERIE" Rheine auch, dass die im Bereich der Dienstleistungen etwa 1 – 2 % der Fläche (= rd. 140 – 280 m²) einnehmenden Angebote aufgrund der geringen Flächenbeanspruchung keineswegs zu den geschilderten Verwerfungen führen werden.

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die vom Einwänder vorgebrachte Äußerung, dass die Rheinenser„…über einen Tod der gewachsenen Innenstadt im Zusammenhang mit der projektierten "EMS-GALERIE" Rheine abzuwägen …“ haben, ist - wie bereits mehrfach dargelegt - nachweislich falsch, polemisierend und nicht der Sache dienend. Extrem

weit überzogen ist auch die Darstellung, dass „… die gewachsene europäische Stadt Rheine hin zum amerikanischen Modell des Centers …“ bewegt. Addiert man die max. 14.000 m² VK zu der in der Rheinenser Innenstadt durch die GMA erhobenen rd. 73.255 m² hinzu (= rd. 87.255 m²) hätte die "EMS-GALERIE" Rheine einen Flächenanteil von rd. 16 %. Dieser Zahlenvergleich macht deutlich, dass die Innenstadt von Rheine nicht von dem amerikanischen Modell des Centers abgelöst wird.

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

Zum Verhältnis zwischen Vorhabenstandort und zentralem Versorgungsbereich s.o.

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

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

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

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

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

gruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird.

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

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

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

Zu 11) Die zitierten allgemeinen Aussagen zu Shopping Centern werden zu Kenntnis genommen. Bezüglich der Informationslage ist festzustellen, dass über die Bauleitplanung – die jetzt zur Diskussion steht – die Obergrenzen einzelner Sortimente bestimmt werden. Diese Inhalte geben die Grenzen vor, die vom Investor/Vermieter zu beachten sind. Die tatsächliche Nutzerstruktur kann in diesem Rahmen bestimmt werden. Der städtebauliche Vertrag, der zwischen der Stadt Rheine und dem Investor geschlossen worden ist, enthält zusätzlich Vorgaben bezüglich möglicher Anbieterduplizierungen bzw. –umzüge. Damit ist das bestehende Planungsrecht zur Steuerung der tatsächlichen Nutzung ausgeschöpft.
Es ist zusätzlich anzumerken, dass zum jetzigen Planungszeitpunkt – die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist vor Satzungsbeschluss nicht gegeben, ein Bauantrag ist nicht gestellt – vom Investor schon aus zeitlichen Gründen keine exakte Aussage über die tatsächlichen Mieter verlangt werden kann. Zusätzlich besteht keine rechtliche Möglichkeit, den Investor zur Veröffentlichung von Mieterlisten zu bewegen. Es wird festgestellt, dass es sich bei den angesprochenen Inhalten aus „informierten Kreisen“ um Spekulationen handelt, für die es keine Bestätigung gibt. Ob und inwiefern C&A, H&M und Tara ihre Standortstrategie durch ein Einkaufszentrum in Rheine neu bewerten, bewegt sich im Rahmen der Spekulation und kann nicht abschließend beurteilt werden. Aktuell ist darauf hinzuweisen, dass jedenfalls C + A am bisherigen Standort verbleiben wird. Darüber hinaus sind diese Inhalte nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und deshalb auch nicht abwägungsrelevant.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Zu 4.) und 5.) Der Einwendende führt an, dass kein Nachfragepotenzial vorhanden sei, weshalb „massive Verwerfungen“ zu lasten der Städte Emsdetten, Neuenkirchen, Wettringen Salzbergen und Spelle oberhalb von 10 % festzustellen seien, für einzelne Sortimente auch höher. Hierzu ist festzustellen, dass eine Umsatzumverteilung von über 10 % außerhalb Rheines lediglich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Emsdetten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (10,4%) erwartet wird und hier die GMA keine unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art sieht. Die Einschätzung, dass kein Kaufkraftpotenzial vorhanden sei, ist falsch und ist durch das Marktanteilkonzept der GMA widerlegt. Nähere Ausführungen zur Begründung der Annahme, es sei keine Kaufkraft vorhanden, liefert der Einwendende in Einwand II Punkt 1.102. Diese Berechnungen sind fehlerhaft und nicht aussagekräftig.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.41 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 11.08.2012 17:22 Uhr

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

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

Auf die falsche Darstellung der Maximalumsatzumverteilung in Höhe von 43 Mio. € wurde bereits mehrfach /u.a. in II Punkt 1.2 Abwägung zu 1) – 4) hingewiesen. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

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

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

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

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

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

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

Insgesamt ist festzuhalten, dass der Versuch, das Gutachten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Rheine gegen das Ems-Galerie-Projekt auszuspielen, schon vom Ansatz her scheitern muss, weil dieses Gutachten ein derartiges Einkaufszentrum für sinnvoll und notwendig erachtet. Diese aktualisierten Aussagen des Gutachtens für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, dass das Ems-Galerie-Projekt städtebaulich sinnvoll ist und dazu beiträgt, die Attraktivität der Innenstadt und ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion bei zunehmendem regionalen Wettbewerb zu sichern und zu

stärken, sind in die Überarbeitung der Planbegründung und bei den Abwägungsvorschlägen zu den eingegangenen Stellungnahmen bereits berücksichtigt.

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

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

Zur Auftragsvergabe des GMA-Gutachtens hat sich der Einwänder bereits geäußert, vgl. hierzu Abwägung zu II Punkt 1.18 zu 1) – 9)

Der Hinweis auf bereits erfolgte Auftragvergaben durch den Investor ist ebenfalls eine Wiederholung eines Inhaltes aus einer Stellungnahme des Einwänders; vgl. Abwägung zu II Punkt 1.33

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.44 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 09:29 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. – 3.) Dass die gutachterlichen Arbeiten zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht gegen, sondern für das Projekt der Ems-Galerie sprechen, ist bereits bei der Abwägung zu II.143 aufgezeigt worden.

Dass die wiederholt vorgetragene These, bei der Ansiedlung der projektierten Ems-Galerie seien Umverteilungen in Rheine in Höhe von 43 Mio. € und damit eine Erosion der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt zu erwarten falsch ist, ist ebenfalls bereits klargestellt worden (vgl. Abwägung zu Punkt II.1.2).

Zu 4. – 6.) Die pauschale Beurteilung, dass in Rheine keine quantitativen Flächenspielräume mehr bestehen, wird durch das GMA-Gutachten widerlegt. Um die branchenseitigen Entwicklungspotenziale in Rheine aufzeigen zu können, hat die GMA einen Benchmark-Vergleich zur Flächenausstattung einzelner Sortimente durchgeführt, Dieser hat in den centerrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit & Körperpflege, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Optik / Uhren / Schmuck) in unterschiedlichem Maße Flächen- und Ansiedlungsspielräume für neue Flächen belegt. Daher wurde auch im Worst-Case-Szenario unterstellt, dass der Umsatz komplett in der Region umverteilt wird.

Zu dem Hertie-Leerstand wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme II Punkt 26 verwiesen

Zu 7. – 8.) Der sich aus den festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen ergebende Flächenpool von rd. 17.810 m² sichert die notwendige Flexibilität für den langfristigen Erfolg der Ems-Galerie. Ein engeres Sortimentskonzept würde diesen Erfolg nicht ermöglichen. Es wird festgestellt, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Westliche Innenstadt hierdurch nicht unzulässig und rechtswidrig ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.45 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 09:41 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die Behauptung des Einwendenden, die Gutachter Junker + Kruse kämen zu dem Schluss, die „EMS-GALERIE" sei „… *nicht sinnvoll, weil sie die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine gefährdet*", ist weder dem Gutachten mit dem Titel „RAUMORDNERISCHE UND STÄDTEBAULICHE WIRKUNGSANALYSE eines geplanten Einkaufscenters in der Innenstadt von Rheine" (Junker + Kruse 2011) noch der ergänzenden Stellungnahme des Büros zu entnehmen und ist somit haltlos. Bei der Einhaltung der sortimentsspezifischen Obergrenzen sowie der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 14.000 m² kommt das Büro Junker + Kruse zu dem Schluss, das Vorhaben als verträglich einzustufen. Zur den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche wird ausgeführt:
„In Rheine selbst sind innerhalb der Innenstadt sowie teilweise auch darüber hinaus erhöhte Umsatzumverteilungen zu erwarten, die es mit den positiven Aspekten der Vorhabenrealisierung abzuwägen gilt. Zu den möglichen negativen Folgewirkungen zählen eine Schwächung bestehender Innenstadtlagen v. a. in Randbereichen sowie eine stärkere Konzentration des Angebotes in einigen Branchen wie Gesundheit und Körperpflege und Bekleidung / Textilien auf die Innenstadt zu Lasten der Rheinenser Nebenzentrenstrukturen. Dem gegenüber stehen die positiven Aspekte einer Erhöhung der Angebotsvielfalt und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums, die zu einer Erhöhung von Kaufkrafteigenbindung und Ausstrahlung und somit zu Zentralitätserhöhung der Gesamtstadt führen können. Sofern es gelingt, durch das Planvorhaben die Attraktivität der Innenstadt insgesamt zu erhöhen, werden auch Synergieeffekte mit dem bestehenden Einzelhandel eintreten, die die negativen Auswirkungen abmildern können. … Eine grundsätzliche Kompatibilität des Vorhabens mit dem derzeit in der Fortschreibung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine kann im Hinblick auf Lage und Ausrichtung des Vorhabens konstatiert werden, sofern man eine – partielle – Funktionseinschränkung untergeordneter zentraler Versorgungsbereiche mit dem Ziel der Stärkung des Hauptzentrums abwägt. Eine Übereinstimmung mit den Grundsätzen des § 24a LEPro NRW ist für das Vorhaben in der untersuchten Dimensionierung … ebenfalls gegeben"(vgl. Junker + Kruse 2011, S.103; 104).
Auch die GMA kommt zu dem Schluss, dass zwischen *„negativen Auswirkungen für einzelne Lagen / Betriebe in der Innenstadt in der Gesamtschau mit der zu erwartenden angebotsseitigen Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches abzuwägen"* ist (vgl. GMA 2012, S.102) Schwerwiegende Funktionsstörungen

werden von der GMA nicht gesehen (vgl. GMA 2012, S.103),auch Junker + Kruse schließt *„ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen … für alle Kommunen im Untersuchungsraum“ aus und sieht keine „negativen versorgungsstrukturelle Auswirkungen“* (Junker + Kruse 2011, S.103).

Dass der Zwischenbericht zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht gegen das Ems-Galerie-Projekt in Stellung gebracht werden kann, ist bereits in der Abwägung zu II.1.43 aufgezeigt worden. Dasselbe gilt für die Klarstellung, dass aus der abschließenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aufgrund des vorliegenden Entwurfes für den Endbericht der Gutachter keineswegs eine Ablehnung, sondern vielmehr eine ausdrücklich Befürwortung dieses Projektes zu erwarten ist.

Die Darstellung des Einwenders, die Ansiedlung der Ems-Galerie sei laut Zwischenbericht des Büros Junker & Kruse nicht sinnvoll, weil es die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine gefährde und dass diese Aussagen im Einzelhandelsgutachten der GMA bestätigt würden, steht im offensichtlichen Widerspruch zu den Aussagen beider Gutachterbüros; diese Darstellung ist nicht etwa nur eine einseitige und unzutreffende Interpretation, sondern offenkundig eine grobe Verfälschung der gutachterlichen Aussagen, sodass sich eine nähere Auseinandersetzung mit dieser Darstellung im Rahmen der Abwägung erübrigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.46 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 11:31 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Es wird festgestellt, dass die Investorensuche/-auswahl nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Die entsprechenden Inhalte werden deshalb nicht in den Abwägungsprozess eingestellt.

Zu 5 - 6) Die allgemeinen Ausführungen zu Mitgliedern der angesprochenen Stiftung stehen nicht im Zusammenhang mit der Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die zitierte Aussage des Gutachters ist bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders zitiert worden, es wird deshalb auf die entsprechenden Abwägungen zu II Punkt 1.1.

Zu 7.) Zutreffend ist, dass Raimund Ellrott von der GMA in den Stiftungsrat der gemeinnützigen Stiftung Lebendige Stadt ernannt ist, die eine Unternehmensstiftung der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG ist. Die Stiftung Lebendige Stadt achtet auf die vom Bundesverband Deutscher Stiftungen proklamierten „Grundsätze Guter Stiftungspraxis“ und richtet ihr Handeln danach aus. Zudem folgt die Stiftung dem am 15. Januar 2010 vom Arbeitskreis Unternehmensstiftungen des Bundesverbandes Deutscher Stiftungen verabschiedeten Empfehlungen für gemeinnützige Unternehmensstiftungen. Die Stiftung Lebendige Stadt agiert eigenständig und unabhängig vom Stiftungsunternehmen und dessen Unternehmenszielen; sie befasst sich bewusst nicht mit dem Einzelhandel. Nur etwa 5 % der Gremienmitglieder sind Vertreter des Stiftungsunternehmens. Gremien der Stiftung sind der Vorstand (8 Mitglieder), das Kuratorium (9 Mitglieder) und der Stiftungsrat Lebendige Stadt (knapp 50 Mitgliedern). Mitglieder des Vorstandes, Kuratoriums und Stiftungsrates sind u.a. Bundesminister a.D. Wolfgang Tie-

fensee, Ministerpräsident a.D. Peter Harry Carstensen, Dr. Hanspeter Georgi (Minister a.D. für Wirtschaft im Saarland), Dr. Michael Vesper (Generaldirektor des Deutschen Olympischen Sportbundes, Minister in Nordrhein-Westfalen a.D.) und viele andere namhafte und renommierte Persönlichkeiten aus den Bereichen Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Kultur . Die Stiftung Lebendige Stadt hat sich im Zuge der Konstitution einen „Code of Conduct“ auferlegt, in dem neun Grundsätze festgehalten werden:

- In der Stiftung „Lebendige Stadt“ engagieren sich führende Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Kultur und Forschung.
- Die Stiftung widmet sich den europäischen Städten als Zentren für Leben, Arbeiten, Wohnen, Kommunikation und Kultur.
- Sie begleitet dabei des Öfteren eine Zeit des Umbruchs durch eine unvoreingenommene Diskussion der damit in den Städten verbundenen Konflikte.
- Ziel der Stiftung ist es, kreative und umsetzbare Ideen zur Stadtgestaltung zu entwickeln, deren Umsetzung zu unterstützen und „Best-Practice-Beispiele” durch Veranstaltungen und Veröffentlichungen weiterzutragen.
- Ideen und Konzepte werden dabei in einem offenen Dialog entwickelt. Das schließt den aktiven Austausch mit Partnern außerhalb der Stiftung ausdrücklich ein.
- Bei der Umsetzung ihrer Ideen und Konzepte greift die Stiftung auf das umfangreiche Wissen, die Erfahrung sowie die Unterstützung der Mitglieder ihrer Gremien zurück. Dabei strebt die Stiftung insbesondere an, u.a. durch verbundene Vereine weitere Partner zur Durchführung von Projekten zu gewinnen.
- Die Stiftung ist unabhängig und parteipolitisch neutral. Die Mitglieder der Stiftungsgremien nehmen ihre Aufgaben im Vorstand, im Kuratorium oder im Stiftungsrat ehrenamtlich wahr. Sie ziehen aus ihrer Tätigkeit keine finanziellen oder materiellen Vorteile.
- Gremienmitglieder erklären sich für befangen und beteiligen sich nicht an Beratungen und Abstimmungen, wenn Zweifel an ihrer Unparteilichkeit in einer Entscheidungsfrage bestehen könnten.
- Zum Zwecke der kontinuierlichen Personalerneuerung soll im Sinne der „Grundsätze guter Stiftungspraxis“ nach spätestens drei Mandatszeiten des Stiftungsrats rund ein Drittel aller Gremienmitglieder ausgetauscht sein.

Die vom Einwänder unterstellte Vermengung von Interessen zwischen der GMA / Herrn Ellrott und der Shoppingcenterindustrie ist nicht haltbar und entbehrt jeder Grundlage.

Zu 8) – 10) Es wird festgestellt, dass die genannten Aussagen in keinem Zusammenhang mit dem 13. Änderungsverfahren stehen und deshalb nicht abwägungsrelevant sind.

Zu 11) Die Zitate/Aussagen aus dem genannten Artikel werden zur Kenntnis genommen. Alle enthaltenen Aussagen haben keinen direkten inhaltlichen Bezug zum 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.47 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 14:30 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Bezüglich der Aufsummierung der Obergrenzen und dem Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m² wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 6.1 „Art der baulichen Nutzung“ wird eingehend hierauf eingegangen. Der Hinweis auf eine Umsetzung der Obergrenzen durch den Investor wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Obergrenzen sind Bestandteil des GMA-Gutachtens. Sie bilden die Grundlage für die notwendige Worst-Case-Analyse. Die Ausschöpfung einer einzelnen Obergrenze geht deshalb theoretisch konform mit der gutachterlichen Untersuchung und der entsprechenden Planfestsetzung; dieser Fall wird aber praktisch nicht eintreten, weil auch die anderen Sortimente dieser Gruppe unbedingt in einem funktionierenden Einkaufszentrum vorhanden sein müssen.

Zu 3) Was mit der aufgestellten These, dass auch die baulichen Größen des Centers die Grenzen der Zulässigkeit erreicht hätten, konkret gemeint ist, ist nicht erkennbar und daher nicht abwägungsfähig.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass es sich bei der „Ems-Galerie“ nicht um ein Center der ersten Generation handelt, die zumeist „auf der Grünen Wiese“ entstanden sind. Vielmehr ist es ein Vorhaben, das sich aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Öffnung zu der Umgebung in die gewachsene Struktur der Innenstadt von Rheine einfügt. Der Einwänder stellt die Behauptung auf, dass dieses Center nicht zeitgemäß ist, gibt hierfür jedoch keine inhaltliche Begründung ab. Die Fragestellung, ob ein Center zeitgemäß ist oder nicht, ist auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und deshalb für den Abwägungsprozess irrelevant.

Zu 5) – 7) Die allgemeinen Aussagen aus einer Untersuchung über vorhandene Shopping-Center werden zur Kenntnis genommen. Da hier kein direkter inhaltlicher Bezug zur Ems-Galerie besteht, sind die Aussagen nicht abwägungsrelevant.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage, das der Investor die „Ems-Galerie“ möglicherweise an einen ausländischen Immobilienfonds veräußern könnte, es sich um eine nicht begründete Vermutung des Einwänders handelt. Darüber hinaus ist die Frage nach dem Investor/Eigentümer nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und damit auch nicht abwägungsrelevant.

Der Einwänder hat bereits mehrfach auf die leerstehende Hertie-Immobilie hingewiesen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.48 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 14:45 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Der Wunsch des Einwänders wird zur Kenntnis genommen; er ist jedoch nicht abwägungsrelevant.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage zu den Protagonisten um eine nicht begründete Unterstellung des Einwänders handelt. Die Aussage ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 3. – 4.) Die vom Einwänder angeführten Antworten des Herrn Ellrott von der GMA werden zur Kenntnis genommen. Sie sind Originalzitate aus einem Interview der Zeitschrift buchreport mit Herrn Ellrott (siehe buchreport Nr. 4, vom April 2011, Seite 13). Verkürzt dargestellt, aber richtig zitiert, spiegeln sie zentrale Auffassungen der GMA zu innerstädtischen Shoppingcentern wider. Da der unmittelbare Bezug zur Planung der Ems-Galerie aber fehlt, sind sie nicht abwägungsrelevant.

Zu 5) Der Vorwurf, dass keine öffentliche Vorstellung des GMA-Gutachtens erfolgt ist, ist eine Wiederholung des Einwänders vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.1

Zu 6.) Auf die durch den Einwendenden falsche Darstellung des Zusammenhanges und die wiederholten Ausführungen zu dem Thema Tod und Sterben wurde bereits in II Punkt 1.1 hingewiesen. Sie werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) Die Ausführungen zum Leben und Tod, zur Todesstrafe und zum „Verdienen“ der Ems-Galerie werden zur Kenntnis genommen. Die These, dass auch bei der projektierten Ems-Galerie für die Innenstadt Leben und Tod nahe beieinander liegen, ist in dieser Allgemeinheit nicht abwägungsfähig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.49 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 12.08.2012 19:24 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ratsmitglieder bzw. Ausschussmitglieder sind im Rahmen ihrer Tätigkeit bzw. Verpflichtung über die angesprochene Haftung informiert worden. Eine erneute Information wird deshalb nicht für erforderlich angesehen. Der Hinweis auf „Bösgläubigkeit“ wird zurückgewiesen genauso wie der Hinweis auf das Unterlassen der erforderlichen Sorgfalt. Alle für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Unterlagen - Begründung, Gutachten, Abwägungsmaterial – werden den Mitgliedern des Rates und des Stadtentwicklungsausschusses zur Verfügung gestellt, sodass die Entscheidungsfindung nach besten Wissen und Gewissen möglich ist.

Zu 4) – 7) Es wird festgestellt, dass die Erteilung von Baugenehmigungen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, die entsprechenden Behauptungen, die nicht den Tatsachen entsprechen, sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die angedeuteten Fehler im Verfahren, im Umgang etc. werden nicht genauer erläutert, die pauschalen Aussagen können nicht in die Abwägung eingestellt werden. Das gleiche gilt für den Hinweis auf weitere Denkansätze, die zu haftungsrechtlichen Fragen führen könnten.

Zu 8) – 16). Bezüglich der angesprochenen Modifizierung des Hochwasserschutzes wird darauf verwiesen, dass die geplanten Maßnahmen bereits mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden ist. Mit dieser Modifizierung geht keine – wie der Einwänder vermutet – Gefahr aus, vielmehr haben sich die vorgesehenen neuen Maßnahmen – mobile Elemente – in anderen Hochwassergebieten bewährt. Die entsprechenden Flächen bleiben somit auch weiterhin vor Hochwasser geschützt und sind daher uneingeschränkt als Bauland einzustufen. Die angesprochene Hochwassersicherung im Bereich des Timmermanufers liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung, die Aussagen sind deshalb im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.50 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 13.08.2012 18:32 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass es sich bei den Aussagen zum autarken Shopping-Center außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches um Wiederholungen des Einwänders handelt, die bereits mehrfach an anderer Stelle in die Abwägung eingestellt worden sind. Auch der Hinweis auf einen Kaufkraftverlust durch den Abzug der Bundeswehr ist bereits mehrfach genannt und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden, vgl. u.a. II Punkt 1.6 zu 24) – 25) und zu 30) – 35).
Für die ebenfalls bereits mehrfach vorgetragene Meinung, dass das Änderungsverfahren zahlreiche Verfahrensfehler aufweise, fehlt eine schlüssige Begründung. Der Hinweis auf die angeblich fehlenden Architekturunterlagen ist auch schon mehrfach wiederholt worden; er entspricht aber nicht den Tatsachen, vgl. II Punkt 1.20 zu 10). Beim Verweis auf die Hertie-Immobilie handelt es sich ebenfalls um eine mehrfache Wiederholung vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.31 insgesamt.

Zu 2) – 13) Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Inhalten aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Unabhängig davon ist u.a. der erforderliche Grunderwerb für Verkehrsflächen sowie die Herstellung von Verkehrsflächen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages bzw. im Rahmen der Kaufverträge zu städtischen Flächen geregelt worden.

Zu 14) – 16) Es wird festgestellt, dass es für die Forderung, alle vom Einwänder genannten Kosten auch im Abwägungsverfahren „kommunizieren“ zu müssen, keine rechtliche Grundlage gibt. Es besteht ebenfalls keine rechtliche Vorgabe zur generellen Veröffentlichung des städtebaulichen Vertrages im Rahmen einer Offenlage. Die Veröffentlichung ist nur dann erforderlich, wenn im Vertragswerk Regelungen enthalten sind, die für die Abwägung und damit für die Öffentlichkeit von Bedeutung sind. Der hier vorliegende Vertrag enthält solche Inhalte nicht. Ein Gestattungsvertrag ist im vorliegenden Fall nicht abgeschlossen worden.

Zu 17) – 19) Wie bereits dargelegt, besteht keine rechtliche Vorgabe bezüglich der Veröffentlichung von städtebaulichen Verträgen. Die Nichtveröffentlichung ist deshalb auch kein Indiz für eine Rechtswidrigkeit oder Form- und Verfahrensfehler. Diese Feststellung gilt auch für die Bereitstellung oder Nicht-Bereitstellung

von Haushaltsmitteln für Erschließungsmaßnahmen, die sich ggf. aus Inhalten von Bauleitplänen ergeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.51 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:16 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis
Zu 5) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Öffnung des genommen. Aufgrund ihres allgemeinen Charakters ohne hinreichend konkreten Bezug zu dem hier anstehenden Planungsvorhaben sind sie nicht abwägungsfähig.

Zu 4.) Auf die durch den Einwendenden falsche Darstellung des Zusammenhanges und die wiederholten Ausführungen zu dem Thema Tod und Sterben wurde bereits in II Punkt 1.1 hingewiesen. Sie werden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht abwägungsrelevant.

Einkaufszentrums zur Münsterstraße vorsieht: Durch die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Stadt Rheine wird hier eine Zuwegung im Sinne einer Öffnung des Centers planungsrechtlich gesichert und der geforderten innenstadtverträglichen Planung entsprochen. Bezüglich der „Tenne“ ist festzustellen, dass es vielfache Kontakte, Gespräche etc. zwischen der Stadt Rheine, der EWG, dem Investor und den betreffenden Grundstückseigentümern gegeben hat. Ziel war es, die entsprechenden Flächen direkt in das Vorhaben der „Ems-Galerie“ einzubeziehen. Dies ist jedoch aus verschiedensten Gründen – die nicht öffentlich darzulegen sind – gescheitert.

Zu 6) – 9) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Für die pauschale Behauptung, dass die Inhalte auch für die geplante Ems-Galerie zutreffen, wird keine Begründung geliefert. Die Aussagen sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 10) – 11) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund ihres allgemeinen Charakters können die Inhalte nicht in die Abwägung eingestellt werden. Es wird festgestellt, dass das angesprochene GMA-Gutachten die positiven und negativen Auswirkungen der Ems-Galerie sowohl bezogen auf die Stadt Rheine als auch die Umlandgemeinden darstellt.

Zu 12) – 13) Das GMA-Gutachten liegt den Ratsmitgliedern vor, fließt also in die Entscheidungsfindung ein. Es ist festzustellen, dass der Änderungsentwurf über die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche und Obergrenzen für einzelne Sortimente dem Investor deutliche Grenzen bei der Realisierung gesetzt werden, von „freier Hand lassen“ kann hier nicht die Rede sein.

Zu 14) – 16) Die GMA hat in ihrer Studie vom Juni 2012 auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Unverkennbar ist, dass der aktuelle Branchen- und Mietermix im Hauptgeschäftszentrum Rheines bei weitem nicht mehr allen Kundenwünschen entsprechen kann und vor allem beim Label- / Markenstorebesatz qualitative und quantitative Defizite im Angebotsspektrum erkennbar sind. Mit anderen

Worten: Anbieter, die mangels Angebot keine adäquate Fläche in Rheine finden, können in der "EMS-GALERIE" Rheine einen Standort anmieten und damit einen Beitrag dazu leisten, dass tatsächlich vorhandene Angebotslücken geschlossen werden können. Die GMA hat nachgewiesen, dass die projektierten rd. 14.000 m² VK (zzgl. Gastronomie / Dienstleistungen) im Verhältnis zum Einzugsgebiet angemessen und standort- und marktadäquat sind.

Zu 17.) Zu dem möglichen Wechselspiel zwischen der "EMS-GALERIE" Rheine und dem übrigen Innenstadt-Einzelhandel hat die GMA wie folgt formuliert (siehe S. 28): *„Zusammenfassend ist der bislang untergenutzte Handelsstandort der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine aus Betreibersicht gut geeignet, um hier einen ausstrahlungs- und leistungsstarken Einzelhandelsschwerpunkt zu errichten, der nennenswert in das Rheiner Umland ausstrahlt. Insbesondere die Lagequalität bzw. hohe Vorprägung des Standortumfeldes, die sehr guten fußläufigen Integrationsvoraussetzungen sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit (sowohl für Pkw als auch ÖPNV-Kunden) sind positiv zu sehen. Auch aus städtebaulicher Sicht kann das Projektareal aufgrund seiner innerstädtischen Lagequalität sowie der funktionsräumlichen Einbindung in das bestehende Einzelhandelsgeflecht aus Gutachtersicht überzeugen. Bereits heute ist das Grundstück partieller integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Mit Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird erwartet, dass das Grundstückareal der "EMS-GALERIE" Rheine dann komplett dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum zugeordnet wird.“* Lage und Ausrichtung des Mikro-Standortes bieten insofern allerbeste Voraussetzungen für eine glaubhafte und offensichtliche Verknüpfung mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Zu 18) – 19) Die durch die Bebauungsplaninhalte vorgegebene Struktur des Einkaufszentrums macht insbesondere über die beiden Anknüpfungspunkte an die vorhandene Fußgängerzone und über den Anschluss an die Ems/Kettelerufer eine Austausch mit der Innenstadt möglich. Das angebliche Fehlen von Darstellungen zur architektonischen Gestaltung der Ems-Galerie ist vom Einwänder bereits in mehreren Stellungnahmen moniert worden. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen: Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10).

Zu 20) – 23) Es wird festgestellt, dass die Aussagen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum Einkaufszentrum stehen; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 24.) Auch wenn naturgemäß noch nicht abschließend feststehen kann, welche Mieter mit welchen Flächenprogrammen zu welchen Mietpreisen als Mieter der "EMS-GALERIE" Rheine rekrutiert werden können, wird es im betriebswirtschaftlichen Interesse des Investors sein, die von der GMA identifizierten Angebotsdefizite im Label- / Markenstorebesatz zu schließen. Die Zweifel des Einwänders sind insofern unbegründet.

Zu 25) – 27) Es wird festgestellt, dass die allgemeinen Aussagen zum Erfordernis/Aufgaben eines City-Marketing-Konzeptes in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 28) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Rahmenplanung für die Innenstadt um ein in Arbeit befindliches Konzept handelt. Es kann deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gar nicht beurteilt werden, ob die Planung zu kurz oder gar nicht greift. Darüber hinaus steht die Rahmenplanung in keinem direk-

ten 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).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.52 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:31 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen und Zitate zum Shopping-Center in Witten werden zur Kenntnis genommen. Dass in Rheine durch die Ems-Galerie Folgen eintreten werden wie in Witten, wird überwiegend pauschal nur behauptet, aber nicht näher begründet. Insoweit sind diese Aussagen nicht abwägungsrelevant. Es ist deshalb nur auf die Aussagen mit unmittelbarem Bezug auf das anstehende Planvorhaben in Rheine einzugehen.

Zu 2) – 3) Es wird festgestellt, dass die vorliegenden Gutachten für die Innenstadt von Rheine in einzelnen Lagen aufgrund der Ems-Galerie durchaus Probleme hinsichtlich einer geschäftlichen Nutzung sehen, beispielsweise der Bereich „Auf dem Thie“. Eine schwierige Entwicklung ist dort jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt ablesbar. Die Stadt Rheine ist bemüht, dieser Entwicklung gegenzusteuern, insbesondere durch die Rahmenplanung Innenstadt, die gegenwärtig erarbeitet wird. Da dieser Planungsprozess noch nicht abgeschlossen ist, können auch noch keine entsprechenden Ergebnisse vorliegen. Die Aussagen zur Poststraße sind eine Wiederholung aus der Stellungnahme II Punkt 1.51. Es wird auf die entsprechende Abwägung zu 29) – 30) verwiesen.

Zu 4) Die Aussagen – bezogen auf die Ems-Galerie – sind eine Wiederholung. Es wird auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen, z.B. II Punkt 1.35 Abwägung zu 10).

Zu 5.) Die Ausführungen des Einwänders zum Standort Witten und der Stadt-Galerie Witten sind keineswegs auf Rheine übertragbar. Allein schon durch die naturräumliche Lage zwischen den dominierenden Oberzentren Dortmund (rd. 12,4 km nordöstlich), Hagen rd. 13,0 km südöstlich) sowie Bochum (rd. 10,0 km nordwestlich) steht der Wittener Einzelhandel deutlich ‚im Schatten‘ spürbar leistungsstärkerer Einzelhandelsstandorte in der Region und hat es traditionell schwer, sich entsprechend zu behaupten; dies ist in Rheine anders. U.a. deshalb zählt die Wittener Galeria Kaufhof zu den spürbar leistungsschwächeren Häusern innerhalb des Kaufhof-Konzerns. Hinzu kommt, dass der Mikro-Standort der Stadt-Galerie Witten eher am Innenstadtrand situiert ist und nicht unmittelbar an die 1a-Lage anknüpft. Mit anderen Worten: Die Integrationsvoraussetzungen

sind ungleich schlechter. Insofern sind die artikulierten Befürchtungen unbegründet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.53 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:52 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder die Ansiedlung der Ems-Galerie mit Sorge sieht. Es handelt sich hierbei um die persönliche Meinung des Einwänders, die sich nicht mit dem allgemeinen Meinungsbild deckt: Beleg hierfür ist die äußerst geringe Anzahl von Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage der 13. Änderung (mit Ausnahme des Einwänders selbst) und den positiven Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit, vermittelt durch Gespräche, Zeitungsberichten etc. Der geforderte Dialog mit Betroffenen hat über die Beteilungen nach BauGB bereits stattgefunden. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, diese Schritte zu wiederholen oder zu ergänzen.

Auf das Verhältnis zwischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der geplanten Ems-Galerie ist bereits mehrfach eingegangen worden. Vgl. insbesondere Abwägung II Punkt 1.6 zu 26).

Zu 3) – 4) Es wird festgestellt, dass es für die These, dass die Ems-Galerie die Einzelhandels- und Stadtstruktur dominieren wird, in den betreffenden Gutachten keinen konkreten Hinweis gibt. Vielmehr ist – wie bereits mehrfach dargelegt – die Struktur der Ems-Galerie darauf ausgerichtet, eine enge Verzahnung mit dem Bestand zu erzielen z.B. über die Anschlusspunkte an die Fußgängerzone und das Emsufer. Die Ems-Galerie ist vielmehr ein Baustein zur angemahnten Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass durch die Inhalte des Bebauungsplanes nur sehr wenig Einfluss auf eine mögliche ökologische Ausrichtung des Einkaufszentrums genommen werden kann. Entsprechende Anregungen sind jedoch bereits mehrfach seitens der Stadt Rheine an den Investor weitergegeben worden. Die Übernahme dieser Anregungen liegt jedoch in der Entscheidungsgewalt des Investors.

Zu 6) – 7) Es wird festgestellt, dass die entsprechenden Gutachten erarbeitet worden sind, um die Auswirkungen des Einkaufszentrums u.a. auf die Versorgungsbereiche der Stadt zu untersuchen. Die Auswirkungen werden in den Gutachten dargestellt. Diese werden in den Abwägungsprozess vor dem Satzungsbeschluss einbezogen. Die sich aus den Gutachten ergebenden Verkaufsflächenobergrenzen – sowohl bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche als auch auf einzelne Sortimente – sind in den Änderungsentwurf aufgenommen worden. Es erfolgte – bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche – dabei die Übernahme des Wertes aus der angesprochenen Flächennutzungsplanänderung. Die Obergrenze von 14.000 m² VK wird allgemein als verträglich angesehen, wie die entsprechenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Nachbarkommunen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung bzw. der Bebauungsplanänderung belegen. Diskussionen ergaben sich jeweils bezogen auf die Obergrenzen für einzelne Sortimente. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Gesamtverkaufsfläche zu reduzieren. Bei dem Hinweis auf die angebliche Lage außerhalb

des zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine bereits mehrfach geäußerte Meinung des Einwänders; vgl. deshalb u.a. Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26)

Zu 8) Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich einer möglichen Investitionsruine um die persönliche Meinung des Einwänders handelt, die nicht näher begründet wird. Diese allgemeine Aussage ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 9) Der Darstellung, dass ein monostrukturiertes Einkaufszentrum geplant ist, wird widersprochen. Wie sich aus der Sortimentsliste und den einzelnen Obergrenzen ergibt, ist planungsrechtlich ein Einkaufszentrum mit einen vielfältigen Angebot (einschließlich Gastronomie) in Sinne einer auf den Standort Rheine bezogenen Struktur vorgezeichnet.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass die Revitalisierung des Quartiers Im Coesfeld nicht durch den Abriss von Gebäuden erfolgen wird, sondern durch die Neubebauung der freigeräumten Flächen durch das Einkaufszentrum. Dabei erstreckt sich das geplante Einkaufszentrum auf den – flächenmäßig – weitaus größten Teil des Quartiers. Die Einbeziehung der angesprochenen Flächen im Bereich Münsterstraße/Emsstraße ist im Rahmen von vielfältigen Gesprächen zwischen der Stadt Rheine, der EWG, dem Investor und den betreffenden Eigentümern versucht worden, jedoch aus vielfältigen Gründen gescheitert. Die Realisierung der Ems-Galerie wird jedoch zu einer Aufwertung des gesamten Quartiers führen, von der auch die angesprochenen Flächen profitieren werden. So wird etwa die Besucherfrequenz im Quartier insgesamt steigen.

Zu 11) – 12) Es wird festgestellt, dass sowohl die Andienung als auch die Bereitstellung von Stellplätzen durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten untersucht worden ist. Das Gutachten macht Vorgaben bezüglich der Ausgestaltung der Erschließung – insbesondere Aufweitung der Münsterstraße auf vier Fahrspuren – die einen reibungslosen Verkehrsfluss ermöglichen werden. Die bisher vorliegenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die Taktzeit auf dem Inneren Ring/Kardinal-Galen-Ring/B 65 nicht verändert werden muss, um die Anbindung der Ems-Galerie zu sichern. Der zuständige Straßenbaulastträger für die B 65 hat der geplanten Verkehrsführung zugestimmt, sodass insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass die Verkehrsführung zur Ems-Galerie mit dem innerstädtischen Verkehr vereinbar ist.

Zu 13) Es wird festgestellt, dass sich der zitierte Begriff der städtebaulichen Dominanten aus der Begründung zur Bebauungsplanänderung auf die Gebäudestruktur/Architektur bezieht, und nicht im Zusammenhang mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben verwendet wird.

Zu 14) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan das Wohnen im Bereich des Einkaufszentrums als eine zulässige Nutzung festsetzt. Auch Unternehmen aus dem Bereich der Kreativwirtschaft sind grundsätzlich über die Zulässigkeit von Büro- und Verwaltungsnutzungen planungsrechtlich zulässig. Die tatsächliche Ansiedlung entsprechender Unternehmen ist über das Bauleitplanverfahren nicht zu regeln, hier sind Vereinbarungen zwischen dem Investor und den betreffenden Firmen notwendig.

Zu 15) – 16) Die pauschale Behauptung, dass die Errichtung des Einkaufszentrums in Bezug auf die Einzelhandelsstruktur und den Städtebau problematisch

ist, wird nicht näher erläutert oder begründet. Eine detaillierte Abwägung ist deshalb nicht möglich. Im Übrigen handelt es sich um Inhalte, die der Einwänder bereits mehrfach vorgetragen hat. Es wird deshalb in Bezug auf den Städtebau auf die Abwägung zu II Punkt 1.20 zu 10) verwiesen. In dieser Abwägung wird auch auf die Beteiligung der Öffentlichkeit in Bezug auf die gestalterische Einbindung eingegangen. Bezüglich der eingeforderten Setzung von Grenzen s.o. Abwägung zu 6) – 7).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.54 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 23:09 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) - 3.) Die ablehnende Haltung des Einwendenden zu Shopping-Centern im Allgemeinen und Herrn Klaas im Besonderen wird zur Kenntnis genommen. Sie ist aber in dieser Allgemeinheit nicht abwägungsrelevant.

Zu 4.) Die Behauptung des Einwendenden, gutachterlicherseits werde vor einem großen Schaden für den lokalen Einzelhandel und vor einer Verödung der Stadt gewarnt, kann durch die vorliegenden Gutachten der Büros Junker + Kruse sowie der GMA nicht bestätigt werden. Eine derartige Warnung findet sich in keinem der beiden Gutachten. Weitere Quellen werden seitens des Einwendenden nicht angeführt. Auf die unzutreffenden Schlussfolgerungen aus beiden Gutachten wurde bereits unter II zu Punkt 1.45 zu 1) - 5.) bzw. zu Punkt 1.1 eingegangen.

Zu 5.) Es wird festgestellt, dass eine mögliche ökologische Ausrichtung des Einkaufszentrums nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist. Die Aussagen hierzu sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Zusätzlich fehlt für die pauschale Behauptung, dass durch die Ems-Galerie die Bemühungen im Klimaschutz um Jahre zurückgeworfen werden, jegliche Begründung.

Zu 6.) und tlw. zu 10.) Zur befürchteten Verdrängung der Händler und zur Verödung der Innenstadt wurde bereits in II Punkt 1.36 Stellung genommen und auf die Veröffentlichungen der GfK GeoMarketing GmbH vom Oktober 2010 („Untersuchungen der tatsächlichen Entwicklungen in der Innenstadt“) und der DSSW vom Mai 2012 “Wirkung von Einkaufszentren in der Innenstadt“ – Synoptische Aufbereitung vorliegender Studien“ hingewiesen.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass lediglich pauschal behauptet wird, dass durch die Ems-Galerie das Verkehrsaufkommen und die Umweltbelastung enorm steigen werden. Eine detaillierte Begründung für diese These wird nicht vorgetragen. Es wird festgestellt, dass es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen wird, diese Zunahme jedoch nicht zu einer deutlichen Verschlechterung z. B. der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in angrenzenden Bereichen zur geplanten Ems-Galerie führen wird. Hier ist vielmehr die bereits heute vorhandene hohe Verkehrsdichte auf dem Kardinal-Galen-Ring der Hauptverursacher.

Zu der Öko-Bilanz der projektierten „EMS-GALERIE“ sowie der zu erwartenden Umweltbelastung durch Kundenanfahrt und Logistikverkehr wird zusätzlich auf den Umweltbericht (Punkt 9 der Begründung des Bebauungsplanes 10 h) verwiesen. Dort wird folgendes festgestellt: „*Durch die Bebauungsplanänderung werden*

die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft und Landschaft nicht beeinträchtigt. Das Schutzgut Mensch wird aufgewertet, das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird negativ in der Realität beeinflusst, baurechtlich ist dies nicht eingriffsrelevant. Das Schutzgut Kultur- u. sonstige Sachgüter ist nicht betroffen" (Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Punkt 9.11)

Zu 8.) und 9.) Zahlen des Statistischen Bundesamtes und einer Auswertung des WABE Institutes im Auftrag von ver.di (Branchendaten Einzelhandel 2012) zufolge ist die Anzahl der Beschäftigten im Einzelhandel im Zeitraum von 2009 bis 2011 nahezu konstant geblieben, im Vergleich zu 2005 jedoch bundesweit insgesamt um rd. 75.100 Personen (- 2,3 %) zurückgegangen. Dieser Rückgang betrifft fast ausschließlich die Vollzeitangestellten (35 % der Beschäftigten), während die Zahl der ausschließlich geringfügig entlohnten Beschäftigten (21 % der Beschäftigten) konstant bleibt und die Zahl der Nebenjobber (7 % der Beschäftigten) stetig ansteigt. Ihre Zahl steigert sich jährlich um 2 % – 10 %. Der Rückgang der Beschäftigtenzahlen betraf im vergangenen Jahr insbesondere Warenhäuser (-1,4%) und SB-Warenhäuser (-0,4%), während die Beschäftigtenzahlen in den anderen Branchen gestiegen sind, insbesondere im Bereich Textileinzelhandel, Bekleidung, Schuhe (+3,5 %) und im Versand- und Interneteinzelhandel. Inwiefern die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen und damit verbundener 600 – 800 Arbeitsplätze durch die projektierte „EMS-GALERIE" in Rheine zur Vernichtung regulärer Beschäftigung und zur Ausweitung des Billig-Lohn-Sektors führen wird, ist nicht weiter spezifiziert, dem Einwand II Punkt 1.55 Nr. 6 ist jedoch zu entnehmen, dass der Einwendende hierfür die großen Einzelhandelsketten verantwortlich macht. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass die GMA die Ursache dafür, dass der Rheinenser Einzelhandel in den letzten Jahren an regionaler Marktposition verloren hat, unter anderem darin begründet sieht, dass sog. Label-Shops / Markenstores (wie z. B. Mexx, Adidas, Marc'O'Polo, Tommy Hilfiger, Zara, ecco, Geox etc.), die sich speziell in den letzten Jahren als Wachstumstreiber im Textil-Einzelhandel erwiesen haben, in Rheine eher unterrepräsentiert sind. Hinzu kommt, dass Teile der bereits vorhandenen Anbieter (u. a. Esprit, s. Oliver, Gerry Weber) auf heutzutage eher kleineren Flächen agieren. Auch ein gehobenes / höherwertiges überregionales Bekleidungskaufhaus (Typ: P&C, Appelrath & Cüpper, Anson's) fehlt in Rheine. Angesichts der durch das GMA-Gutachten nachgewiesenermaßen rückläufigen Umsätze und der unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität der Rheinenser Innenstadt soll die projektierte „EMS-GALERIE" durch Stärkung des Einzelhandels und Rückgewinnung 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 „EMS-GALERIE“ Rheine, eine nicht ganz einfache, aber notwendige Aufgabe. Auf eine mögliche Nachnutzung der Hertie-Immobilie ist bereits eingegangen worden. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7).

Zu 13) Die allgemeinen Thesen zur Stadtentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Ein direkter Bezug zur Ems-Galerie wird in der Stellungnahme nicht hergestellt. Die Inhalte sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.55 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.08.2012 21:01 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die allgemeinen Ausführungen, die in keinem Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen – werden zur Kenntnis genommen, sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 6) – 7) Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Hinweis auf die Ausgrabungen um eine Wiederholung handelt; vgl. Abwägung zu II Punkt 1.29 zu 2) – 7)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.56 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.08.2012 21:14 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Es wird festgestellt, dass der Landrat auf seiner alljährlichen Sommerradtour in Rheine Station gemacht hat. Bei dieser Gelegenheit ist ihm und seinen Begleitern das Projekt der Ems-Galerie in groben Zügen vor Ort vorgestellt worden. Es handelte sich dabei nicht um eine Sonderinformation im Rahmen der zufällig parallellaufenden Offenlage der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, sondern um eine allgemeine Information zum Projekt.

Bezüglich der Verfahrensweise zur Offenlage wird festgestellt, dass sich die Aussagen des Einwänders auf die Veröffentlichung in der örtlichen Presse beziehen. Diese Pressemitteilung enthält alle notwendigen Inhalte und Vorgaben bezüglich der Beteiligungsmöglichkeiten. Im Rahmen der Offenlage bestand – neben der Abgabe von Stellungnahmen – die Möglichkeit, sich über die Inhalte der Plandarstellung, der Begründung, der Gutachten und auch der vorliegenden Architekturzeichnungen zu informieren und ggf. auch zu erörtern. Aus der allgemeinen Vorstellung des Projektes der Ems-Galerie für Herrn Kubendorff zeitlich parallel zur Offenlage kann keine Ungleichbehandlung von Bürgern/Betroffenen abgeleitet

werden. Der unterstellte Verstoß gegen Form- und Verfahrensgrundsätze liegt damit nicht vor.

Zu 6) Die zitierte Pressemitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Inhalte stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.57 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 15:45 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass zwischen dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und dem Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowohl die Planabgrenzung als auch die Planinhalte einschließlich textlicher Festsetzungen geändert worden sind. Diese Änderungen, die keinesfalls als massiv bezeichnet werden können, sind rechtlich zulässig, da in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung lediglich über die Grundzüge der Planung informiert werden muss. Diese Grundzüge können vor der Offenlage des Planentwurfes durchaus noch verändert werden, ohne dass der Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 1 BauGB wiederholt werden müsste. Dies ergibt sich auch eindeutig aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

Zu 3) – 5) Es wird festgestellt, dass die Aussagen zum Einziehungsverfahren von Straßen im Änderungsbereich nicht Gegenstand der Änderungsverfahrens sind, die betreffenden Aussagen sind somit nicht abwägungsrelevant. Aus rechtlicher Sicht ist jedoch darauf zu verweisen, dass die entsprechenden Einziehungsverfahren erst Rechtskraft erlangen können, wenn das Bauleitplanverfahren durch Satzungsbeschluss abgeschlossen worden ist. Für den Start der Einziehungsverfahren ist es ausreichend, dass das Interesse an der Einziehung der Straßen durch eine Planung bekundet wird. Im vorliegenden Fall wurde durch den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch die Ratsgremien bekundet, dass das Interesse besteht, die betreffenden Straßen zum Zwecke der Bebauung zu überplanen. Diese Beschlusslage ist ausreichend, um den Start der Einziehungsverfahren rechtlich zu legitimieren. Es wird festgestellt, dass weder das Einziehungsverfahren noch das Bauleitplanverfahren rechtswidrig ist oder abläuft.

Zu 6) – 11) Bezüglich der angesprochenen Zufahrtsmöglichkeit zu privaten Grundstücken wird auf Punkt 6. 5 der Begründung „Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung“ verwiesen. Hier wird eingehend auf alle „Feststellungen“ eingegangen, mit dem Ergebnis, dass die dargestellte Zufahrtsmöglichkeit zu jeder Zeit möglich sein wird und keine Verkehrsgefährdung z.B. auf der Emsstraße entstehen wird, die Änderungsinhalte führen deshalb nicht zu einer Rechtswidrigkeit.

Zu 12) Bezüglich der Forderung nach einer größeren Abstandsfläche im Bereich der Straße „Im Coesfeld“ wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 6.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ wird eingehend auf die planungsrechtliche Situation im Eckbereich Emsstraße/Im

Coesfeld eingegangen. Aus den Inhalten der Begründung wird ersichtlich, dass es sich um eine zulässige Planung handelt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.58 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 15:56 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) und 2.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und stimmen mit den Zielsetzungen der Stadt Rheine überein.

Zu 3.) Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Über architektonische Gestaltung kann man bekanntlich sehr streiten, allerdings sehen die Planungen des Investors keinen monolithischen Block vor. Anders als der Einwänder behauptet, werden wesentliche Bereich der Münsterstraße in die Bebauung mit einbezogen. Zu den wiederholt angeführten Befürchtungen massiver Verwerfungen und erheblich negativer Auswirkungen auf bestehende Strukturen im Hauptgeschäftszentrum wird auf die Abwägungen unter II Punkt1.1 und 1.2 vom verwiesen.

-

Zu 4.) – 5.) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und stellen Privatmeinungen des Einwänders dar, die nicht abwägungsrelevant sind. Falsch ist die Behauptung, dass es keine Verknüpfung der "EMS-GALERIE" Rheine zu den innerstädtischen Strukturen mit weiteren städtebaulichen Aufwertungen geben wird. Hierzu wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.2 und andere verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.59 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:11 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 10) Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse bzw. das Verfahren zur Durchführung der Offenlage entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt ist. Es besteht keine gesetzliche Verpflichtung, dass vor Durchführung der Offenlage die Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgewogen werden müssen. Über alle während des Änderungsverfahrens eingegangen Stellungnahmen wird erst vom Rat im Rahmen der Beratungen vor dem Satzungsbeschluss abschließend befunden. Im Rahmen der Offenlage besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich zu den Inhalten des offenliegenden Planentwurfes zu äußern. Ob vorangegangene Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB förmlich im Stadtentwicklungsausschuss behandelt worden sind, ist unerheblich. Der Forderung nach einem Stopp des Verfahrens oder einem Neustart ist damit nicht gerechtfertigt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 8) – 10) Es wird festgestellt, dass sich das Parallelverfahren auf das Verhältnis der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h bezieht. Beide Verfahren sind zeitgleich, also parallel, mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gestartet worden. Zwischenzeitlich ist das Änderungsverfahren zum Bebauungs-

plan vom Verfahren zum Flächennutzungsplan aber abgekoppelt worden; das Flächennutzungsplanverfahren ist zwischenzeitlich bereits beendet worden. Diese zeitliche Trennung ist rechtlich zulässig. Sie führt nicht zu einer Unzulässigkeit der einzelnen Verfahrensschritte in den beiden Bauleitplanverfahren. Die parallele Einleitung der Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und zur Bebauungsplanänderung verpflichtet nicht dazu, beide Bauleitplanverfahren auch zeitgleich abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.60 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:21 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Ob die angegebenen Anteile der inhabergeführten Läden in Rheine und in den angeführten Kreisen des Münsterlandes sowie in Münster zutreffen, lässt sich wegen fehlender Quellenangabe nicht überprüfen. Sicherlich sind inhabergeführte Läden für die Attraktivität einer Innenstadt wichtig. Deren Rückgang ist auf eine Vielzahl von verschiedenen Ursachen zurück zu führen, insbesondere auf die zunehmende Marktmacht der großen Filialunternehmungen und auf die Schwierigkeit in der Inhaberfamilie Nachfolger zu finden. Ein direkter Zusammenhang zwischen der Betriebsform eines Einkaufszentrums und dem Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte dürfte kaum nachweisbar sein. Daher kann die nicht näher begründete allgemeine Befürchtung, dass die Ems-Galerie zur Schließung inhabergeführter Fachgeschäfte führen werde, nicht für eine Ablehnung das Projektes der Ems-Galerie herangezogen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.61 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:42 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass es rechtlich keinen Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit von Grundstücken und der Bauleitplanung gibt. Bauleitplanverfahren können hinsichtlich privater Nutzungen ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse durchgeführt werden. Nach Satzungsbeschluss geben sie den Willen des Rates zur weiteren Entwicklung von Flächen wieder, der für alle Grundstückseigentümer verbindlich ist. Die Offenlage eines Planentwurfes setzt keineswegs voraus, dass der Investor für das anstehende Planvorhaben den Nachweis der Grundstückssicherung erbringen muss. Dies gilt nur für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung eines üblichen Bebauungsplanes.

Zu 2) – 6) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach in seinen Stellungnahmen auf die Problematik der Schließung der Kasernen und mögliche Auswirkungen auf die Kaufkraft hingewiesen hat. Es wird deshalb auf die einschlägigen Abwägungen unter II Punkt1.6 zu 24) – 25) und 30) – 35) und II Punkt 1.17 zu 2) – 3) verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.62 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 16:50 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Beteiligungsverfahren in Bezug auf personenbezogene Daten einschlägige Vorschriften nicht verletzt worden sind. Form- oder Verfahrensfehler vor, die einen Neustart erfordern könnten sind nicht ersichtlich.

Zu 6) Bei dem zitierten Beispiel handelt es sich um eine Eingabe im Rahmen des Verfahrens zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“. Die angebliche Veröffentlichung von personenbezogenen Daten ist folgenderweise zustande gekommen:

Seit dem Jahre 2006 wird bei der Stadtverwaltung Rheine das Sitzungsmanagementsystem „Session“ verwendet. Die Sitzungsunterlagen (Einladungen, Beschlussvorlagen, Niederschriften etc.) werden hierüber den Ratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeitern elektronisch zur Verfügung gestellt. Die für öffentliche Sitzungen vorgesehenen Unterlagen stehen auch der Öffentlichkeit über die Homepage der Stadt Rheine im Bürgerinformationssystem als PDF-Dateien zur Verfügung. Dabei wird aus Gründen des Datenschutzes strengstens darauf geachtet, dass personenbezogene und geschützte Daten unkenntlich gemacht werden. Dieses wurde bis im September 2011 durch elektronisch durchgeführte Schwärzungen mit dem „Hervorhebe-Tool" in Microsoft Word sichergestellt.

Mit einer E-Mail vom Sept. 2011 wies der Einwänder darauf hin, dass die Vorlage zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes einen "gravierenden Verfahrensmangel" enthält. Diesen Vorwurf machte er geltend, indem er einen Teil dieser Vorlage, die er zuvor aus dem Bürgerinformationssystem elektronisch herauskopiert hatte. Durch diese elektronische Weiterverarbeitung des Inhaltes der ursprünglichen PDF-Datei wurden die hierin geschwärzten Passagen in dem neuerstellten Dokument wieder lesbar.

Nachdem dieses "Datenschutzproblem" in der Verwaltung aufgrund der E-Mail von Einwänder bekannt wurde, sind von dem für das Sitzungsmanagementsystem zuständigen Mitarbeiter alle in den seit 2006 gespeicherten Rats- und Ausschussvorlagen geschwärzten personenbezogenen Daten durch xxx ersetzt worden, um so dem Datenschutz unabänderbar gerecht zu werden.

Bezüglich der datenschutzrechtlichen Beurteilung dieser Angelegenheit hat der Einwänder auch die Bezirksregierung angesprochen mit dem Hinweis, dass die Stadt Rheine beim Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes den Datenschutz verletzt habe. Sowohl der Datenschutzbeauftragte der Stadt Rheine als auch der Beauftrage der Bezirksregierung sind zu dem Ergebnis gekommen, dass aus Datenschutzsicht aufgrund der nachträglich vorgenommenen „Änderungen“ in den Vorlagen kein Verfahrensmangel vorliegt. Dieses ist dem Einwänder auch schriftlich mitgeteilt worden. Es ist deshalb unverständlich, das dieser bereits im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung eindeutig geklärte Punkt erneut in dieser Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verwendet wird.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass sich aus dem Zitieren der Texte aus den Veröffentlichungen in der örtlichen Presse über die durchzuführenden Bauleitplanverfahren/Verfahrensschritte und aus den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen kein Verfahrensfehler ableiten lässt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.63 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 22:12 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sowohl eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit –als auch eine Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB – Offenlage – ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. In beiden Verfahrensschritten hat sich der Einwänder mehrfach mit Stellungnahmen eingebracht.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.64 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 18.08.2012 15:23 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Es wird festgestellt, dass – wie der Einwänder selbst feststellt – im Seniorenbeirat ein Sachstandsbericht zur „Ems-Galerie“ gegeben worden ist. Dieser Bericht stand in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der zeitlich parallel laufenden Offenlage zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Vielmehr standen in der Sitzung u.a. Fragen nach der Berücksichtigung der Belange von Senioren bei der konkreten Planung der Ems-Galerie im Vordergrund. Darüber hinaus handelte es sich um eine öffentliche Sitzung, sodass auch die Möglichkeit für die Öffentlichkeit bestand, sich über den Sachstandsbericht zu informieren. Hieraus kann insgesamt keine Benachteiligung oder Bevorzugung einzelner Gruppen im Rahmen der Offenlage festgestellt werden.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Offenlage die Möglichkeit bestand – neben der Abgabe von Stellungnahmen – sich über die Inhalte der Plandarstellung, der Begründung, der Gutachten und auch der vorliegenden Architekturzeichnungen zu informieren und ggf. auch zu erörtern.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass ein Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Stadtentwicklungsausschuss gefasst worden ist, der betreffende Beschluss ortsüblich bekannt gemacht worden ist (der Einwänder zitiert diesen Beschluss in seiner Eingabe II Punkt 1.64) und der entsprechende Verfahrensschritt auch ordnungsgemäß durchgeführt worden ist (der Einwänder hat sich mit 33 Stellungnahmen an diesem Verfahren beteiligt). Der vorgetragene Sachverhalt ist somit falsch.

Zu 6) – 10) Unter Berücksichtigung der Abwägungen zu 1) – 3) ist keine Ungleichbehandlung einzelner Gruppen gegenüber der Öffentlichkeit insgesamt festzustellen. Es liegt somit auch kein Verfahrensfehler vor.

Zu 11) – 18) Es wird festgestellt, dass auf dem angesprochenen Online-Beteiligungsformular insgesamt 4 x das Wort „Stellungnahme“ verwendet wird, der Begriff „Anregung“ jedoch nur einmal auftaucht. Auch wenn zwischen beiden Begriffen – entsprechend den ausführlichen Darlegungen des Einwänders – ein gravierender Unterschied bestehen sollte, kann aus der Wortwahl des Beteiligungsformulars nicht auf einen Form – oder Verfahrensfehler geschlossen werden.

Zu 19) – 20) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dasselbe Beteiligungsformular verwendet wird. Die getroffene Abwägung zu 11) – 18) ist deshalb auch für diese Eingabe gültig. Es besteht jedoch der Unterschied, dass im Gesetztext zur § 3 Abs. 1 BauGB weder der Begriff „Stellungnahme“ noch der Begriff „Anregung“ verwendet wird, vielmehr soll „Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung“ gegeben werden.
Auch aus der Wortwahl zur Internet-Beteiligung bei der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann nicht auf einen fehlenden bzw. rechtswidrig abgelaufenen Verfahrensschritt geschlossen werden. Mit der Wortwahl „Stellungnahme“ und „Anregung“ wird dem Begriff „Äußerung“ entsprochen. Naturgemäß ist im online-Beteiligungsverfahren eine „Erörterung nicht möglich, da hierzu der personelle Aufwand in keinem Verhältnis zum möglichen Ergebnis steht. Da es sich bei der Online-Beteiligung um ein zusätzliches, freiwilliges Angebot der Stadt handelt, ist diese Einschränkung akzeptabel.

Zu 21) – 22) Es wird festgestellt, dass es sich beim Hinweis auf wesentliche Änderungen der Planung zwischen den beiden Verfahrensschritten um eine Wiederholung aus der Stellungnahme II Punkt 1.57 handelt, vgl. Abwägung zu 1) – 2). Es wird festgestellt, dass bisher keine Hinweise auf ein fehlerhaftes Verfahren bestehen, die einen rechtswidrigen Satzungsbeschluss zur Folge hätte.

Zu 23) Der Verfahrensvorschlag ist unverständlich. Es besteht keine Notwendigkeit, ein neues Verfahren einzuleiten in das vorhandene Stellungnahmen einzuarbeiten wären.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.65 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:34 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Vortrag zur Unterscheidung zwischen Stellungnahme und Anregung inhaltlich um eine Wiederholung der Inhalte unter II Punkt 1.65 handelt. Es wird deshalb auf die entsprechende Abwägung zu 11) – 18 verwiesen.

Die dargestellten Unterschiede zwischen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB und § 24 GO werden zur Kenntnis genommen. Die Verfahrenshinweise sind ausnahmslos rechtlich nicht relevant weil alle bei der Stadt Rheine eingegangenen Anregungen/Stellungnahmen/Widersprüche in den Abwägungsprozess eingeflossen sind. Es hat sowohl eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB – frühzeitige Beteiligung – als auch nach § 3 Abs. 2 Offenlage – stattgefunden. Beide Verfahrensschritte sind ortsüblich bekannt gemacht worden. Es kann deshalb nicht von gravierenden Form- oder Verfahrensfehlern gesprochen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.66 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:37 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Stellungnahme inhaltlich auf das Verfahren zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g bezieht. Es besteht kein direkter Bezug zu den Inhalten der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Zusätzlich handelt es sich in weiten Teilen inhaltlich um Aussagen, die bereits in der Stellungnahme 1.64 bzw. 1.65 enthalten sind.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.67 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:47 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Es wird festgestellt, dass sich die Inhalte der Stellungnahme auf ein anderes Planverfahren beziehen, sie sind deshalb für das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass die Inhalte der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h den Abriss des angesprochenen Gebäudes durch die Überplanung als Verkehrsfläche vorzeichnet. Die Realisierung – also den Zeitpunkt des Abrisses – ist nicht Gegenstand des Bauleitplanes. Erst bei einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung wird geprüft, ob die Erschließung eines Vorhabens gesichert ist. Es ist daher zur Beurteilung der Zulässigkeit der 13. Änderung nicht von Bedeutung, ob bzw. zu welchem Zeitpunkt das in Frage stehende Gebäude abgebrochen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.68 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 07:55 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Es wird festgestellt, dass sich die Inhalte der Stellungnahme auf ein anderes Planverfahren beziehen, sie sind deshalb für das 13. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 10 h nicht abwägungsrelevant.

Zu 7) Es wird festgestellt, dass die Inhalte der 13- Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h den Abriss des angesprochenen Gebäudes durch die Überplanung als Eingangsgebäude in das Einkaufszentrum vorzeichnet. Die Realisierung – also den Zeitpunkt des Abrisses – ist nicht Gegenstand des Bauleitplanes. Erst bei einer ggf. zu erteilenden Baugenehmigung wird geprüft, ob die Bebauung entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes zulässig ist. Erst dabei wird geprüft, ob die im Plan vorgesehene Erschließung gesichert ist. Es ist daher zur Beurteilung der Zulässigkeit der 13. Änderung nicht von Bedeutung, ob bzw. zu welchem Zeitpunkt das in Frage stehende Gebäude abgebrochen wird.

Dass die Rechtmäßigkeit der hier anstehenden Bebauungsplanänderung nicht durch die Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken in Zweifel gezogen werden kann, weil es sich nicht um eine Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist bereits klar gestellt worden, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.61 zu 1). Ergänzend wird jedoch festgestellt, dass der Investor über das in Frage stehende Grundstück verfügt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.69 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 08:26 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Das Zitat aus der Berichterstattung der MZ wird zur Kenntnis genommen. Der Inhalt befasst sich mit dem Verhalten des Einwänders und nicht mit der Bebauungsplanänderung selbst; es ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass es sich bei der in Frage stehenden Anzahl von jeweils 33 Eingaben um Anregungen aus einem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB handelt, die Zahl von über 200 Anträgen bezieht sich auf Anfragen, Anregungen, Stellungnahmen etc. vom Einwänder zu sonstigen Themen bei der Stadt Rheine, die teilweise als Anträge nach § 24 GO eingegangen sind.

Zu 3) – 5) Es wird festgestellt, dass die angesprochene Berichterstattung im Vorfeld des Beschlusses zur Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ erfolgte. Dabei wurde auf Fragen der örtlichen Presse geantwortet. Dabei hat die Bürgermeisterin lediglich die Anzahl von Eingaben mitgeteilt, sowie ihre generelle Meinung zu der bisher bei der Verwaltung insgesamt vom Einwänder eingegangenen über 200 Eingaben, Stellungnahmen etc. geäußert. Über Inhalte der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB, die für die eigentliche Abwägung relevant sind, sind keine Aussagen getroffen worden. Es ist somit nicht öffentlich zu Stellungnahmen gen. § 3 Abs. 1 BauGB berichtet worden. Eine Vorabinformation von Politikern über die Presse erfolgte somit ebenfalls nicht.

Zu 6) – 8) Die zitierten Aussagen zu „Flut von Eingaben“ ist im Zusammenhang mit der insgesamt eingegangen Zahl von über 200 Stellungnahmen, Eingaben etc. des Einwänders zu sehen. Mit dem genannten Zitat ist keine Diffamierung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB verbunden, es ist eine zutreffende Beschreibung und zulässige Bewertung eines Sachverhaltes mit Hilfe eines allgemein üblichen Vergleichbegriffes.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen der Bürgermeisterin zu den Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB keine abwertenden oder diffamierenden Inhalte aufweisen. Es hat deshalb auch keinen ungeheuerlichen, ehrverletzenden Vorgang gegeben. Auch der konstatierte gravierende Form- und Verfahrensfehler ist nicht erkennbar.
Bezüglich der Darstellung, dass die Verwaltung nicht mehr neutral die Stellungnahmen des Einwänders abwägt, ist festzustellen, dass die Abwägung der Stellungnahmen nicht durch die Verwaltung erfolgt, sondern der Rat der Stadt Rheine hierfür zuständig ist. Die Verwaltung erarbeitet lediglich Abwägungsvorschlä-

ge. Es ist insgesamt nicht nachvollziehbar, in diesem Zusammenhang von fehlender ermessenfehlerfreier Entscheidung zu sprechen. Auch die Forderung, dass die Verwaltung das Verfahren abgeben und sich für befangen erklären soll, ist in keiner Weise gerechtfertigt. Der Forderung nach einer Entschuldigung ist angesichts des Verhaltens des Einwänders unangebracht und zudem nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.70 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 08:51 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 8) Es wird festgestellt, dass es sich inhaltlich um eine Wiederholung aus der Eingabe II 1.69 handelt. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Zu 9) – 10) Es wird festgestellt, dass es sich bei den aufgezeigten Aussagen, Vermutungen, Aufforderungen zu Widerrufen aus der in Frage stehenden Fraktion um eine parteiinterne Diskussion handelt, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zum Einkaufszentrum ist und deshalb auch nicht in den Abwägungsprozess eingeht.
Bezüglich der unterstellten Verletzung des Datenschutzes durch die Bürgermeisterin ist auf den zitierten Presseartikel zu verweisen, in dem die Bürgermeisterin nicht bereit war, einen Namen zu nennen. Vielmehr müsste der Einwänder, wenn er sich in seinen Rechten verletzt fühlt, bei der Presse nachfragen, wie sein Name im Zusammenhang mit der Vielzahl von Eingaben ins Spiel gebracht worden ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.71 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 09:12 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Stellungnahme um die Zusammenstellung von Inhalten handelt, die der Einwänder bereits an anderer Stelle – z.T. auch bereits mehrfach – vorgetragen hat.

Bezüglich zweistufiges Verfahren vgl. Abwägung zu II Punkt 1.63

Bezüglich fehlerhafte Unterlagen/Fehlen von Planungen des Baukörpers vgl. Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10)

Bezüglich der Verfügbarkeit von Grundstücken vgl. Abwägung zu II Punkt 1.61 zu 1)

Zu 2) Wie unter 1) dargelegt, ist das Bauleitplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt worden, es besteht deshalb keine Notwendigkeit, das Verfahren neu zu starten; das Verfahren ist auch nicht unzulässig oder rechtswidrig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.72 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 19.08.2012 18:06 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die Zitate aus der Berichterstattung der örtlichen Presse werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass alle eingehenden Stellungnahmen/Anregungen /Widersprüche im Verfahren der 13. Änderung in den Abwägungsprozess eingestellt werden, unabhängig von ihrem Inhalt. Bei der Gesamtschau der Eingaben des Einwänders fällt auf, dass eine Vielzahl von Wiederholungen, Zitaten aus Presseberichten, Widerholungen von Eingaben aus anderen Bauleitplanverfahren und sonstigen Veröffentlichungen enthalten sind, die den Gesamtumfang der Stellungnahmen unnötig aufblähen und zu einer nicht notwendigen Mehrbelastung der Mitarbeiter im Rathaus führen. Zusätzlich wird insbesondere über Wiederholungen der Umfang der entsprechenden Vorlage deutlich erhöht und führt auch zu einer unnötigen Mehrbelastung der Rats- und Ausschussmitglieder beim Lesen und Verarbeiten der Informationen im Vorfeld der Beratungen über den Satzungsbeschluss.
Es wird festgestellt, dass die Verwaltung/Herr Kuhlmann lediglich Abwägungsvorschläge erarbeitet, die dem Rat zur Entscheidung vorgelegt werden. Die umfangreiche Bearbeitung aller 115 Stellungnahmen des Einwänders für die Abwägung ist Beleg dafür, dass hier korrekt gearbeitet wurde.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass sich die Auseinandersetzung mit den Begriffen „Stellungnahme“ und „Anregung“ auf eine Mitteilung der örtlichen Presse bezieht und damit nicht abwägungsrelevant ist. In Zusammenhang mit der Offenlage und der Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen ist auf die entsprechende amtliche Bekanntmachung zu verweisen, in der der vom Gesetzgeber vorgegebene Begriff „Stellungnahme“ verwendet wird.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich der Online-Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB inhaltlich um eine Wiederholung aus der Stellungnahme unter II Punkt 1.64 handelt. Es wird auf die entsprechende Abwägung zu 11) – 18) verwiesen. Auch die Aussagen zur Online-Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind eine Wiederholung aus der Stellungnahme unter II Punkt 1.64, in diesem Fall Abwägung zu 19) – 20).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.73 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 15:59 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Es wird festgestellt, dass es aktuell keinen Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein Westfalen gibt. Vielmehr befindet sich der Entwurf des Landesentwicklungsplans des Landes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel gegenwärtig im Beteiligungsverfahren. Die Vorgaben dieses Entwurfes werden bei der Bauleitplanung zur Ems-Galerie berücksichtigt. Insbe-

sondere wird im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ ausführlich auf die entsprechenden Ziele und Grundsätze eingegangen. Hierauf wird verwiesen. Aus dem vorliegenden GMA-Gutachten ergibt sich, dass insbesondere das Beeinträchtigungsverbot nicht verletzt wird, da die Auswirkungen der Ems-Galerie auf zentrale Versorgungsbereiche keine beachtlichen Funktionsstörungen auf diese Zentren erwarten lassen. Die in dem GMA-Gutachten ermittelten Umsatzumverteilungsquoten rangieren - bis auf in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport - in Emsdetten teilweise weit unterhalb von 10 %. Zwar können aus Gutachtersicht unter Berücksichtigung der konkreten Vor-Ort-Situation in Emsdetten gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen eintreten, schwerwiegende Funktionsstörungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Zu 4) Zum Verhältnis geplantes Einkaufszentrum – Lage im zentralen Versorgungsbereich hat der Einwänder bereits in mehren Stellungnahmen hingewiesen. Vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26). Eine Rechtswidrigkeit der Änderung ist aus der Lage des Einkaufszentrums nicht abzulesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.74 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 16:08 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) – 3.) Basierend auf den Ergebnissen des GMA-Gutachtens wird festgestellt, dass die Stadt Rheine dem bestehenden Einzelhandel keine unzumutbaren Auswirkungen gewichtiger Art zumutet, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches führen könnten.

Zu 4.) Es wird festgestellt, dass die Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine nicht dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt widerspricht. Die GMA-Studie hat nachgewiesen, dass die zentralen Versorgungsbereiche mit der "EMS-GALERIE" Rheine nicht in einer Weise tangiert werden, dass deren nachhaltige Funktionsfähigkeit gefährdet wäre. Dieses gilt auch für den innerstädtischen Einzelhandel, selbst wenn städtebauliche Strukturanpassungen und Veränderungsprozesse in den Randlagen des Rheinenser Hauptgeschäftszentrums zu erwarten sind. Dass in verschiedenen Quartieren durch den sprichwörtlichen Wandel im Handel die Strukturanpassungen stärker ausfallen werden als in anderen Quartieren, wurde bereits hinlänglich aufbereitet (siehe z.B. Abwägung zu II Punkt 1.2).

Zu 5) – 7) Wie unter 4) dargestellt, sind die vom Einwänder vermuteten Auswirkungen der Ems-Galerie nicht so gravierend, dass ganze Quartiere in der Innenstadt von Rheine von einer Erosion betroffen sind. Die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen – die von den beteiligten Gutachtern erwartet werden – gehen vollständig in den Abwägungsprozess ein. Sie finden somit auch Berücksichtigung bei der Entscheidung des Rates über den Satzungsbeschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h. Dabei werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Schlussfolgerung des Einwänders, dass der Satzungsbeschluss rechtswidrig ist, lässt sich mit dem Vortrag nicht begründen.

Zu 8.) Die wiederholten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu den Einwendungen bezüglich der Kaserne Bentlage vgl. II Punkt 1.6 zu 24) – 25) und 30) – 35), Online-Handel vgl. II Punkt 1.11 zu17) – 20), es wird auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.
Der Einwendende kritisiert ferner, dass die Wechselwirkungen zwischen der "EMS-GALERIE" Rheine und dem EOC Ochtrup nicht betrachtet wurden. Auf die Nicht-Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit dem EOC Ochtrup im Gutachten ist bereits eingegangen worden. Vorhabenbezogene Verträglichkeitsstudien sind stets einzelfallbezogen zu eruieren. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt die Grenzen seriöser gutachterlicher Tätigkeit.

Unabhängig von dieser Beschränkung vorhabenbezogener Verträglichkeitsgutachten sind kumulative Auswirkungen vom FOC Ochtrup und Ems-Galerie auf die Nachbargemeinden sehr wohl in die Abwägung eingezogen worden. Die gilt auch für die Planbegründung.

Bei seiner Kritik, dass unter anderem der „zunehmende Kaufkraftverlust durch das FOC in Ochtrup“ missachtet und nicht in die Abwägung einbezogen werde, übersieht der Einwänder, dass es gerade ein Ziel der Ems-Galerie diesen Kaufkraftabfluss aus Rheine zu verhindern oder zumindest einzuschränken (s. auch GMA Gutachten Seite 53).

Daher ist dieser Einwand nicht abwägungsrelevant.

Die planmäßige Schließung der 2005 als Übergangsklinik in Betrieb genommenen LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine mit 84 Plätzen für psychisch kranke Straftäter zum Jahr 2016 ist in puncto Kaufkraftminderung unterhalb der Signifikanzschwelle. Selbst wenn alle 140 Mitarbeiter freigesetzt werden würden und ihre Kaufkraft nicht mehr zur Verfügung stünde entsprächen sie mit einer Kaufkraft von rd. 0,6 Mio. € lediglich 0,05% des Nachfragevolumens. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine weit übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind.

Zu 9) – 15) Die Darstellung, dass der Investor bereits zum jetzigen Zeitpunkt Aufträge im Zusammenhang mit der Ems-Galerie erteilt, ist inhaltlich eine Wiederholung. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.33. Darüber hinaus ist das Handeln eines Investors/Auftragsvergabe nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und damit nicht abwägungsrelevant. Aus der Auftragsvergabe eines privaten Investors auf eine nicht ermessensfreie Abwägung/Verfahrensabwicklung ist nicht nachvollziehbar, eine Beeinträchtigung des Abwägungsprozesses ist nicht erkennbar.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.75 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 16:31 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 10) Es wird festgestellt, dass § 2 Abs. 2 BauGB die Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Genau dieser gesetzlichen Vor-

gabe diente die Information der Stadt Emsdetten über das GMA-Gutachten, da nach den Inhalten des Gutachtens die Stadt Emsdetten am meisten von den Auswirkungen der „Ems-Galerie“ betroffen ist. Es gibt keine gesetzliche Vorgabe, die eine Vorabinformation einzelner Betroffener vor dem offiziellen Start der Offenlage verbietet. Die Beteiligung der übrigen angesprochenen Städte und Gemeinden erfolgte erst im Rahmen der Offenlage, da sich hier die Betroffenheit geringer darstellt.
Bezüglich fehlender Zeit für die Einholung von fachlichen Stellungnahmen oder sonstigen Abstimmungserfordernissen ist darauf hinzuweisen, dass mehreren Trägern öffentlicher Belange auf Antrag Fristverlängerungen für die Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt worden sind. Es sind deshalb insgesamt keine Verfahrensfehler festzustellen, die zu einer Rechtswidrigkeit des Planes führen könnten.

Zu 11) – 16) Es wird festgestellt, dass nicht die Veröffentlichung von Vorlagen, Gutachten etc. im Ratsinformationssystem für das Änderungsverfahren entscheidend ist. Vielmehr startet die Offenlage entsprechend der Veröffentlichung in der örtlichen Presse mit der Möglichkeit, sich im Rathaus über die entsprechenden Unterlagen zu informieren. Zusätzlich wird über eine Online-Beteiligung die Möglichkeit zur Einsicht in die Unterlagen bzw. zur Abgabe von Stellungnahmen geboten. Diese Beteiligung startet zeitgleich mit der Offenlage der Pläne im Rathaus. Das angesprochene Gutachten ist in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. Juli 2012 vorgestellt worden. Es bestand – im Rahmen einer Bürgerfragestunde – auch die Möglichkeit, in dieser öffentlichen Sitzung Fragen zum Inhalt zu stellen. Auch bestand während der Offenlage die Möglichkeit, das Gutachten in der Verwaltung einzusehen und ggf. auch zu erörtern oder erläutert zu bekommen. Mit dieser Verfahrensweise wurde den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben voll entsprochen. Eine rechtswidrige Ungleichbehandlung zwischen der Stadt Emsdetten einerseits und anderen Kommunen und der Öffentlichkeit andererseits ist nicht gegeben.

Zu 17) – 28) Die rechtlichen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ausnahmslos nicht einschlägig. Der zitierte § 9 Abs. 2a BauGB bezieht sich auf einfache Bebauungspläne für den unbeplanten Innenbereich. Im vorliegenden Fall geht es um die Änderung eines qualifizierten Bebauungsplanes. Der zitierte § 34 Abs. 3 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. Hier geht es um eine Bebauungsplanänderung, für die der § 34 BauGB nichts hergibt. Die Bestimmung des § 11 Abs. 3 BauNVO ist Grundlage der hier anstehenden Sondergebietsfestsetzung für das Einkaufszentrum. § 24 a Abs. 1 LEPRo ist seit Ende des Jahres 2011 außer Kraft getreten.

Zu 29) Auf die tatsächlichen Auswirkungen der geplanten Ems-Galerie insbesondere in Hinblick auf Umverteilungen von Kaufkraftströmen ist bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere II Punkt 1.2 zu 1) – 4). Aus diesen Aussagen ergibt sich jedoch keine Unzulässigkeit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.76 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 19:20 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die Vergabe von Aufträgen durch den Investor bereits mehrfach vom Einwänder vorgetragen worden ist. Es wird festgestellt, dass die Vergabe von Aufträgen durch einen Investor nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens ist. Vielmehr besteht für private Investoren die Freiheit zur Vergabe von Aufträgen, unabhängig davon, ob der für die geplanten Investitionen notwendige Bauleitplan rechtsverbindlich ist oder eine Baugenehmigung vorliegt. Der Vorwurf, dass in diesem Zusammenhang „die Karten für die Ems-Galerie gelegt" seien, ist – bezogen auf den Satzungsbeschluss – unberechtigt. Der Rat entscheidet – ohne Vorbeeinflussung durch die Vergabe von Aufträgen durch den Investor oder Vorbereitungen zur Erschließung des Einkaufszentrums - nach Besten Wissen und Gewissen über den Bauleitplan.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die archäologischen Funde/Bodendenkmäler bereits mehrfach von Einwänder vorgetragen worden sind. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.29 zu 2) – 7).

Zu 4) – 8) Es wird festgestellt, dass für die vom Einwänder vermutete fehlende Neutralität bzw. ermessensfehlerbehaftete Abwägung um pauschale Behauptungen handelt, für die es keinerlei konkrete Belege gibt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.77 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;7
E-Mail 20.08.2012 19:31 Uhr
Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Auf die Auswirkungen der geplanten Ems-Galerie auch auf die Nachbargemeinden ist bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.2 zu 1) – 4)

Zu 2) – 5) Es wird festgestellt, dass den Gemeinden oder auch Trägern öffentlicher Belange, die aufgrund eines Abstimmungserfordernisses ihrer Stellungnahme mit der Politik – nach entsprechenden Anträgen – grundsätzlich eine Fristverlängerung gewährt worden ist. Damit bestand im notwendigen Umfang die Möglichkeit für Gemeinden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, eine abgestimmte Stellungnahme abzugeben, die dann vollinhaltlich in den Abwägungsprozess eingestellt worden ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.78 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 20:05 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die allgemeinen Aussagen/Zitate aus dem genannten Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Die weitgehend allgemein gehaltenen Inhalte lassen keinen direkten Bezug zur Ems-Galerie erkennen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Nur an wenigen Stellen stellt der Einwänder selbst einen Bezug zur Ems-Galerie her, der jedoch eine persönliche Meinung widerspiegelt, die nicht als Ergebnis des angesprochenen Gutachtens anzusehen ist, da die Ems-Galerie nicht in die Untersuchung einbezogen war. Auf die in den Text eingebaute persönliche Meinung des Einwänders wird näher eingegangen.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass die Ems-Galerie von den betreffenden Gutachtern als eine Möglichkeit zur Attraktivierung der Rheiner Innenstadt angesehen wird. Die Aussage, dass die Ems-Galerie durch die vorliegenden Gutachten kein gutes Zeugnis erhalten haben soll, ist schlechterdings falsch.

Zu 4) – 5) Es wird festgestellt, dass sich in den Gutachten keine Aussage dazu findet, dass die Ems-Galerie die kritische Größe nicht erreicht. Vielmehr ist das GMA – Gutachten vor dem Hintergrund erstellt worden, zu analysieren, wie die Ems-Galerie größenmäßig ausgestattet sein muss, um dauerhaft und nachhaltig am Markt zu funktionieren. Die Vorgaben dieses Gutachtens sind in die Bauleitplanung eingegangen.

Zu 7) Die These, dass die Ergebnisse der GfK-Studie auf die gutachterlichen Ergebnisse übertragbar seien, ist nicht näher belegt und daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass der konkrete Branchenmix nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und damit auch nicht der Offenlage ist. Lediglich die im Plan enthaltenen Obergrenzen sind Gegenstand des Planverfahrens, nur Stellungnahmen hierzu können auch in den Abwägungsprozess aufgenommen werden.

Zu 9) Es wird festgestellt, das – unabhängig von der fehlenden Notwendigkeit, den Branchenmix in der Offenlage exakt zu benennen – zu jetzigen Planungszeitpunkt – die Rechtsverbindlichkeit des Planes fehlt, eine Baugenehmigung ist nicht erteilt – der Investor auch noch nicht über exakte Angaben über die Mieterstruktur verfügen kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.79 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 22:11 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die allgemeinen Aussagen zur Entwicklung von Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Sie sind ohne konkreten Bezug zur Ems-Galerie und deshalb nichtabwägungsrelevant.

Zu 4) Es wird festgestellt, dass die „Ems-Galerie“ in Rheine auf eine breite Zustimmung aller relevanten Bevölkerungsgruppen einschließlich Gewerbetreibender in der Innenstadt stößt. Beleg hierfür sind die entsprechenden Aussagen in Gremien, begleitenden Arbeitsgruppen etc. . Auch in den Verfahrensschritten nach BauGB sind aus der Händlerschaft keine Stellungnahmen eingegangen, die sich gegen die Ems-Galerie aussprechen. Bei der Darstellung, dass die Ems-Galerie zu Monostruktur bzw. zur Verödung führen wird und das diese Entwicklung auch durch die Gutachter bescheinigt wird, handelt es sich um eine persönliche Einschätzung des Einwänders. Eine genauere Begründung, wo sich diese Darstellung in den Gutachten findet, bleibt der Einwänder schuldig.

Zu 6) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die zum jetzigen Zeitpunkt fehlenden exakten Aussagen zum kompletten Branchenmix hingewiesen hat. Vgl. deshalb hierzu Abwägung zu II Punkt 1.78 zu 8) und 9).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.80 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 20.08.2012 22:28 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1. und 2.) Dass die Verkaufsfläche schneller als die Kaufkraft wächst, ist ein mehr oder weniger allerorten in den entwickelten Volkswirtschaften Westeuropas zu beobachtendes Phänomen. Dies ist weder Rheine- noch regionsspezifisch, sondern auch in der gesamten Bundesrepublik Deutschland zu beobachten. Die Einschätzung des Einwänders, dass die Kaufkraft für die "EMS-GALERIE" Rheine fehlt, kann nicht geteilt werden. Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a. und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. € kann von fehlender Kaufkraft in der Region nicht gesprochen werden. Dies haben auch die Berechnungen der GMA zum Marktanteilkonzept belegt.

Zu 3.) Die Behauptung des Einwänders, dass die "EMS-GALERIE" Rheine nicht weit über den Nahbereich hinausgeht, sind persönliche Meinungen, die durch nichts belegt sind. Die empirischen Kundenerhebungen der EWG für Rheine mbH vom März 2011, die eine ganz fundamentale Grundvoraussetzung zur Abgrenzung des Einzugsgebietes der GMA darstellen, widerlegen diesen Umstand. Hierzu wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.15 zu 2) – 3) verwiesen.

Zu 4.) Sicherlich stellt der demographische Wandel in der Bundesrepublik Deutschland den deutschen Einzelhandel (aber nicht nur diesen !) vor besondere Herausforderungen. Der Schluss, dass nicht genügend Kaufkraft in der Region vorhanden sein wird, wird durch die Betrachtung der perspektivischen Nachfrageentwicklung (siehe zu 1.) und 2.) widerlegt. Auch aus diesem Grunde wurde im Worst-Case-Szenario der GMA unterstellt, dass der Umsatz nur durch Umsatzumverteilungen generiert werden kann.

Zu 5.) Die vom Einwänder angeführten Überbesatz in Mittelzentren und die Schwierigkeit kleinerer Dorfläden in dünn besiedelten Regionen sich zu halten, sind ebenfalls ein vielerorts zu beobachtendes Phänomen und weisen keine Rheine- und / oder Regionsspezifika auf. Es wird festgestellt, dass der Ladenleerstand von Schlecker in Mesum nicht mit der "EMS-GALERIE" Rheine zusammenhängt. Zu der angeführten Behauptung, dass es im Stadtteil Mesum bald auch keinen Textiler und kein Schuhgeschäft mehr gibt, lässt sich folgendes feststellen: Nach den Erhebungen der GMA weist der Stadtteil Mesum in sechs Ladenlokalen etwa 625 m² VK Bekleidung, Schuhe, Sport von der Gesamtfläche (rd. 4.845 m² VK) auf, was einem Anteil von knapp 13 % entspricht. Auch wenn für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport im Zusammenhang mit dem Stadtteilzentrum Mesum von keiner strukturprägenden Branche gesprochen werden kann, sind sicherlich einzelne Strukturanpassungen in diesem Segment nicht auszuschließen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Zentrums, das ohnehin bereits heute primär Nahversorgungsfunktionen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege (fast 2.000 m² bzw. etwa 40 %) übernimmt, wird aber nicht gesehen.

Zu 6.) Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen, haben aber keine Zusammenhang zur "EMS-GALERIE" Rheine und sind daher nicht abwägungsrelevant

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.81 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 21.08.2012 17:52 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Festzustellen ist, dass nach Angaben des Bundesverbandes des deutschen Versandhandels der Online-Handel (ohne Versandhandelsumsätze) in Deutschland im Jahr 2011 auf ein Volumen von rd. 21,7 Mrd. € gewachsen ist, aber immer noch nur einen Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland (rd. 406 Mrd. €) von etwa 5,3 % ausmacht. Knapp 30 % der Umsätze im Online-Handel entfallen auf Warenangebote der Branche Bekleidung / Schuhe (rd. 6,1 Mrd. €), weitere 13,1 % auf Medien, Bild- und Tonträger (rd. 2,8 Mrd. €) und rd. 12,2 % (= rd. 2,6 Mrd. €) auf Unterhaltungselektronik sowie E-Artikel und rd. 9,8 % (= rd. 2,1 Mrd. €) auf Computer und Zubehör. Die restlichen fast 36 % verteilen sich auf alle übrigen Warengruppen. Auch wenn unbestritten ist, dass der Online-Handel starke Zuwächse erfahren hat bzw. auch in Zukunft erfahren wird und in manchen Marktsegmenten (z.B. im Bereich Bücher / Medien) Veränderungen im Markt zu erwarten sind, wurden die sortimentsspezifischen Entwicklungen infolge des Online-Handels bei den erforderlichen Flächenansätze im Flächenpools der "EMS-GALERIE" Rheine durch die Gutachter sehr wohl berücksichtigt.

Zu 2. - 6.) Die Aussagen und Zitate werden zur Kenntnis genommen. Zu dem Thema Online-Handel siehe hierzu 1.). Die Meinungsäußerungen und Zitate haben keinen Zusammenhang zu der "EMS-GALERIE" Rheine und sind nicht abwägungsrelevant. Offen bleibt zudem, inwiefern es sich bei der Schließung des Ladenlokals Saatjohann um ein Einzelschicksal handelt und welche Gründe der Schließung zugrunde liegen. Allen Erfahrungen nach haben Schließungen im Einzelhandel vielfältige Gründe (u.a. fehlende Nachfolgereglungen im Betrieb, ungünstigere Entlohnung, gestiegene Kosten, gestiegene Mieten, Investitions- und Modernisierungsstau, Wettbewerbsentwicklungen etc.).

Es muss auch für einen Mieterwechsel/-nachfolge eine Zeitspanne eingerechnet werden, in der z.B. Mietverträge abgeschlossen werden oder auch eine neue Ladeneinrichtung geplant und eingebaut werden kann. Aktueller Beleg hierfür ist gerade das vom Einwänder genannte Ihr-Platz-Geschäft: Aktuell (Mitte September 2012) wird das Ladenlokal umgebaut für zwei Geschäfte aus dem Textilbereich. Auch das Ladenlokal von „Wissmach“ Emsstraße ist nach einer kurzen Umbauphase Anfang September eröffnet worden. Diese Beispiele belegen, dass es für gut gelegene Geschäfte eine Nachfrage in Rheine gibt. Es ist deshalb unredlich, von dem Schließen eines Geschäftes auf einen nachhaltigen Leerstand zu schließen.

Zu 7. - 8.) Dass in Rheine Ladenlokale - aus welchen Gründen auch immer - leer stehen, hat nichts mit der "EMS-GALERIE" Rheine zu tun. Der Verfasser merkt selbst an „ …bevor überhaupt Planungsrecht …“ für die "EMS-GALERIE" Rheine vorliegt. Damit sind diese Äußerungen nicht abwägungsrelevant.

Zu 9.) Nachweislich falsch ist die Behauptung, dass „ … sich die gesamte Innenstadt auf das projektierte Shopping-Center konzentriert.“ Addiert man die max. 14.000 m² VK zu der in der Rheinenser Innenstadt durch die GMA erhobenen rd. 73.255 m² hinzu (= rd. 87.255 m²) hätte die "EMS-GALERIE" Rheine einen Flächenanteil von rd. 16 %.

Zu 10. - 12.) Die Aussagen spiegeln reine Mutmaßungen des Verfassers wider und werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägungsrelevanz erlangen sie dadurch nicht.

Zu 13. – 16.) Die Forderungen und Wünsche des Verfassers werden zur Kenntnis genommen. Sie sind aber nicht abwägungsrelevant.

Zu 17. – 19.) Die pauschale Beurteilung, dass in Rheine keine quantitativen Flächenspielräume mehr bestehen, wird durch das GMA-Gutachten widerlegt. Um die branchenseitigen Entwicklungspotenziale in Rheine aufzeigen zu können, hat die GMA einen Benchmark-Vergleich zur Flächenausstattung einzelner Sortimente durchgeführt, Dieser hat in den centerrelevanten Warengruppen (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit & Körperpflege, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung / Schuhe / Sport, Elektrowaren sowie Optik / Uhren / Schmuck) in unterschiedlichem Maße Flächen- und Ansiedlungsspielräume für neue Flächen belegt. Die Aussagen zur Verunsicherung der Gewerbetreibenden werden zur Kenntnis genommen.

Zu 20. - 27.) Die Befürchtung eines Trading Down in der gesamten Rheinenser Innenstadt ist maßlos übertrieben und nicht haltbar. Die Äußerungen zu dem Verhalten von C&A, H&M, Böckmann und den Bülthof beruhen offenbar auf Mutmaßungen und / oder Gerüchten. Es stand den angesprochenen Unternehmen frei, sich im Rahmen der im August 2012 gelaufenen TÖB-Beteiligung PRO oder CONTRA "EMS-GALERIE" Rheine zu äußern. Wenn dies nicht erfolgt ist, werden entsprechende Gründe dafür vorliegen und / oder keine Bedenken gegen die "EMS-GALERIE" Rheine bestehen. In Bezug auf C&A ist darauf hinzuweisen, dass aktuell seitens der örtlichen Geschäftsführung darauf hingewiesen wurde, dass C&A längerfristig am bestehenden Standort verbleiben wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.82 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 21.08.2012 19:19 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 13) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 14) Auf die tatsächlich zu erwartenden Kaufkraftumverteilungen ist in der Abwägung bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere II Punkt 1.2 zu 1) – 4)

Zu 15) Es wird festgestellt, dass aus dem Fehlen von Rheine in der angesprochenen Untersuchung nicht darauf geschlossen werden kann, dass in Rheine kein Einkaufszentrum tragfähig ist. Insbesondere die GMA-Analyse hat den Zweck, zu

untersuchen, wie die Ems-Galerie ausgestaltet werden muss, um wirtschaftlich und nachhaltig am Markt bestehen zu können. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in die Bauleitplanung eingegangen.

Zu 16) Es wird festgestellt, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das 13. Änderungsverfahren rechtswidrig ist, die vom Einwänder hierfür vorgetragenen Anregungen, Behauptungen, Darstellungen etc, liefern hierfür keinen Beweis.

Zu 17) – 18) Es wird festgestellt, dass für die Anregung, das Planverfahren zu beenden, die Pläne für ein Shopping-Center/Ems-Galerie für gescheitert zu erklären bzw. keine neuen Pläne für ein Einkaufszentrum zu entwickeln, keine Notwendigkeit gesehen wird. Aus der Stellungnahme sind hierfür keine überzeugenden Gründe zu erkennen.

Zu 19) Es wird festgestellt, dass der Einwänder keine Gründe für die Beibehaltung der heutigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches vorbringt. Zum Verhältnis zwischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und des geplanten Einkaufszentrums allgemein vgl. Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26)

Zu 20) Es wird festgestellt, dass die Realisierung des Einkaufszentrums als ein wesentlicher Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Quartiers „Im Coesfeld“ angesehen wird. Es wird keine Notwendigkeit gesehen, von diesem Konzept abzuweichen.

Zu 21) Es wird festgestellt, dass die planungsrechtlichen Vorgaben für das Einkaufszentrum „Wohnen“ generell für zulässig erklärt (ab dem zweiten OG). Es obliegt dem Investor, dieses planungsrechtliche Angebot zu realisieren.

Zu 22) – 23) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Offenlage alle Stellungnahmen, Anregungen, Widersprüche oder sonstige Eingaben berücksichtigt werden, unabhängig von der Bezeichnung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.83 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 21.08.2012 20:01 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 5) Die allgemeinen Aussagen/Zitate zum Abstimmungsgebot werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine nicht rücksichtslos zu Nachteil der anderen Gemeinden vor ihrer Planungshoheit Gebrauch macht. Vielmehr wird das Vorhaben der Ems-Galerie interkommunal abgestimmt, u.a. durch direkte Gespräche und durch die Verfahrensschritte nach § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB. In dem bisher nach den gesetzlichen Vorgaben durchgeführten Bauleitplanverfahren sind vom Einwänder keine Fehler genannt worden, die eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens begründen könnten.
Der Hinweis auf eine angebliche Bevorzugung der Stadt Emsdetten wurde bereits mehrfach vom Einwänder vorgetragen. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.18 zu 10) – 17).

Zu 6.) Der zitierte „Interessenausgleich“ und die „Koordination der Belange“ sind interpretatorisch nachzuvollziehen. Der zitierte § 2 II BauGB hat folgenden Wortlaut: *„Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.“* Dass gegen diese Vorschrift verstoßen sein soll, wird nicht näher begründet. Die allgemeinen Ausführungen zum interkommunalen Abstimmungsgebot sind daher nicht abwägungsfähig.

Zu 7.) Der Einwänder zitiert ohne Quellenangabe eine Passage aus dem Online-Rechtslexikon der Seite www.juraforum.de (http://www.juraforum.de/lexikon/ nachbarrechte-einer-gemeinde). Hinzu kommt, dass er das Zitat abgeändert und dessen Aussage so entscheidend verfälscht hat. Die Passage besagt, dass eine Gemeinde, die „ihre eigenen Vorstellungen selbst um den Preis von gewichtigen Auswirkungen für die Nachbargemeinde durchsetzen möchte“, also eine Planung verfolgt, die Auswirkungen auf andere Gemeinden haben wird, „einem erhöhten Rechtfertigungszwang in Gestalt der Pflicht zur .. Abstimmung im Rahmen einer förmlichen Planung unterliegt“, also zur Abstimmung mit diesen verpflichtet ist, dies jedoch nur dann tun kann, wenn sie gemäß § 1 III BauGB (dieser regelt die Pflicht der Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen) „überhaupt befugt ist … einen Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern“. Der Einwendende ersetzt nun einfach „§ 1 III BauGB“ durch „§ 2 II BauGB“ und lässt den zitierten Absatz abrupt nach der Passage mit dem Wort „Rechtfertigungszwang“ enden. Diese Formulierung bezieht er anschließend darauf, dass § 2 II BauGB besage, dass die Stadt Rheine gegenüber den Umlandgemeinden die zusätzliche Verkaufsfläche rechtfertigen müsse, und das nicht könne, da sie bereits über genügend Verkaufsflächen verfüge. Mit dieser unseriösen Vorgehensweise disqualifiziert sich der Einwendende selbst. Der Einwand ist sachlich und juristisch falsch und kann in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Zu 8.) bis 21.) Die zitierten Volltextpassagen aus der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits durch die Stadt Rheine bearbeitet worden und werden in der Abwägung berücksichtigt.

Zu 22.) Der Einwänder fasst Teile der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 zum Gutachten von Junker + Kruse zusammen und bemängelt, dass es für die benachbarten Kommunen keine Planungssicherheit gebe, da der Investor zu dem geplanten Branchenmix schweige. Er fordert eine klare und vorhandene Sortimentsstruktur, da sich je nach Zusammenstellung von Sortimenten Größen von weit über 10 % ergeben und erwartet schädliche Wirkungen für die benachbarten Kommunen. Dieser Einwand ist aus mehreren Gründen nicht nachvollziehbar. Zum einen schweigt der Investor durchaus nicht zum Branchenmix, zum anderen ergibt sich der Branchenmix schon aus der Studie von Junker + Kruse, auf die der Einwänder sich hier bezieht (Planungsstand 2011, inklusiver Ergänzender Stellungnahme zu modifizierten Obergrenzen. Auch die Umverteilungsquoten werden bereits von Junker + Kruse für insgesamt 14 Warengruppen angegeben. Dass hieraus folge, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sei nicht verträglich und rechtswidrig, kann nicht nachvollzogen werden. Des Weiteren ist zu den Umverteilungen gegenüber den Umlandgemeinden bereits Stellung genommen worden. Sortimentsgruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen sind außerdem durch beide Gutachten ermittelt

worden und sind auch Teil der Festsetzung des Bebauungsplanes. Dass dabei dem Investor ein begrenzter Spielraum verbleibt, ist der für ein erfolgreiches Einkaufszentrum notwendigen Flexibilität geschuldet. Somit ist die Kritik unbegründet.

Zu 23.) bis 25.) Die zitierten Volltextpassagen aus der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits durch die Stadt Rheine im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung behandelt worden.

Zu 26.) (Nicht nummerierter Absatz) Der Einwänder fordert, die Brache Hertie in die Worst-Case-Betrachtung einzubeziehen. Die Einschätzungen zur Bedeutung der Hertie-Brache für die „EMS-GALRIE“ wurden bereits ausgeführt.

Zu 27) Die zitierte Volltextpassage aus der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 15. September 2011 wird zur Kenntnis genommen. Die 2011 durch Junker + Kruse auf Basis der Angaben des Investors durchgeführten Berechnungen gingen ursprünglich von einer deutlich höheren theoretischen Flächenobergrenze von 8.925 m² für Bekleidung, Schuhe und Sport aus. Insbesondere bei Schuhen und Sport wurden Umverteilungsquoten für Umlandgemeinden von 13 % (Salzbergen, Schuhe) oder 16 % (Emsdetten, Sport) errechnet. Um die Umverteilungsquoten in den einzelnen Branchen gegenüber den Umlandgemeinden auf unter 10 % zu senken und somit die etwaige Schädigung zentraler Versorgungsbereiche von Vorneherein weitgehend ausschließen zu können hat das Büro Junker + Kruse für „jede dieser Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist“ (Junker + Kruse 2011, S. 62). Somit hat sich das Büro Junker + Kruse der Festsetzung der Verkaufsflächen über die Seite der Verträglichkeit genähert und die betriebswirtschaftlichen Ansprüche an einen nachhaltig sichergestellten Betrieb eines Shopping-Centers zweitrangig betrachtet. Die durch die GMA im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durchgeführten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen.
Die GMA hat in ihrer Studie aufbereitet, dass sich perspektivisch Veränderungen / Verschiebungen auch in der Zusammensetzung des Branchenmixes eines innerstädtischen Einkaufszentrums ergeben werden, wobei diese auch weiterhin in Abhängigkeit des (Makro- / Mikro-) Standortes / Einzugsgebietes sowie der Wettbewerbssituation Schwankungen unterworfen sind.
Ein Rückgang der Flächenanteile wird in den Segmenten Bücher, Schreib- / Spielwaren sowie bei Elektrowaren erwartet, während bei den centerrelevanten Branchen Hausrat / Möbel / Einrichtungen, Optik / Uhren / Schmuck sowie Dienstleistungen eine gleichbleibende Tendenz erwartet wird. Tendenziell steigende Flächenanteile sind in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie Gastronomie zu erwarten, wobei dies selbstverständlich immer im Abgleich zwischen den absatzwirtschaftlichen und baurechtlichen Möglichkeiten zu erfolgen hat. Insofern bildet ein perspektivischer Flächenanteil von rd. 60 % - rd. 65 % die realistische Basis für den anteiligen Flächeneinsatz in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport ab, wobei sich aus Gründen der Transparenz dafür entschieden wurde, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu

arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht. Des Weiteren ist festzustellen, dass die Reduzierung der Verkaufsflächen, etwa auf die von J+K ermittelten Größenordnungen aus Sicht der GMA für die Stadt Rheine nicht zu empfehlen ist. Für die Stadt Rheine würde mit einem in der Attraktivität deutlich verringerten Einkaufszentrum kein städtebaulich wesentlicher Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig ungenutzten, hochzentralen Quartiers sowie auch zur gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt geleistet werden.

Von dem vorgeschlagenen Flächenpool erwartet die GMA keine schwerwiegenden Funktionsstörungen für die Emsdettener Innenstadt.

Diese Einschätzungen hat sich die Stadt Rheine zu Eigen gemacht und den von der GMA vorgeschlagenen Flächenpool als Grundlage für die Festsetzung der entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen genommen. Ohne die damit verbundene Flexibilität besteht auch nach Auffassung der Stadt die Gefahr, dass das Projekt der Ems-Galerie scheitert und dass dadurch die notwendige Attraktivierung der Innenstadt und die damit verbundene Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion verfehlt wird.

Zu 28.) bis 31.) Der Einwänder errechnet unter Zugrundelegung der von ihm subjektiv als korrekter beurteilten, da höheren Flächenproduktivität von Junker + Kruse für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport einen um 1,7 Mio. € höheren Jahresumsatz. Auf die Berechnungsgrundlagen für die Flächenproduktivitäten in der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine ist bereits eingegangen worden und es besteht kein Zweifel an den ermittelten Werten. Der Einwand, die GMA habe den Umsatz zu niedrig angesetzt, kann nicht bestätigt werden.

Zu 32.) Der Einwand, dass man statt der ermittelten 27 Mio. € Umsatz für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 29 Mio. € ausgehen kann, ist aufgrund der vorangegangenen Begründung nicht korrekt.

Zu 33.) Der Einwänder benennt die angeführten „nicht wenigen Experten“, die für den konkreten Standort der „EMS-GALERIE“ in der Innenstadt von Rheine eine höhere Flächenproduktivität als 3.300 €/m², also mehr als GMA und Junker + Kruse unterstellen, nicht namentlich. Demnach muss davon ausgegangen werden, dass keine derartigen Äußerungen vorliegen.

Zu 34.) Der Einwänder errechnet unter Zugrundelegung der von ihm selbst angenommenen Flächenproduktivität für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Höhe von 3.500 €/m² einen Jahresumsatz in Höhe von über 30 Mio. €. Auf die Berechnungsgrundlagen für die Flächenproduktivitäten in der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine ist bereits eingegangen worden, sie sind für die „EMS-GALERIE“ Rheine zutreffend von der GMA ermittelt worden. Der hier durch den Einwendenden berechnete Wert ist daher nicht von Belang.

Zu 35.) Auf die Einteilung des Einzugsgebietes durch die GMA ist bereits eingegangen worden; vgl. u.a. II Punkt 1.15 zu 2) – 3).

Zu 36.) – 39.) Der Einwänder legt seinen überhöhten Umsatz einer Überschlagsrechnung zugrunde, in Folge derer er ein Drittel des errechneten Mehrumsatzes von 3,0 Mio. €, nämlich 1,0 Mio. €, aus der Zone II zusätzlich umverteilen will. Der Einfachheit halber geht diese Million komplett zulasten der Stadt Emsdetten, deren Umsatzumverteilung er damit von 7,5 Mio. € auf 8,5 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung begründet er auch durch den Vorwurf, dass die GMA „ohne nennenswerte Gründe“ ein größeres Einzugsgebiet zugrunde gelegt habe als Junker + Kruse, was durch die Verwendung der Kundenbefragung der EWG für Rheine GmbH nachweislich falsch ist. Zu der Abgrenzung des Einzugsgebietes wurde bereits Stellung genommen, ebenso zu der Annahme der zu geringen Flächenproduktivität. Beide Einwendungen treffen nicht zu und sind nicht haltbar.

Zu 40.) Der Einwänder möchte das Einzugsgebiet auf das 2011 von Junker + Kruse ermittelte Gebiet begrenzen und fragt, „wer mag schon tatsächlich Ochtrup, Wettringen, Neuenkirchen, Emsbüren, Schüttorf, Steinfurt und Nordwalde … als Kaufkraftherkunft unterstellen?“ Zunächst einmal gehören Wettringen und Neuenkirchen auch bei Junker + Kruse zum Einzugsgebiet. Zum anderen gründet sich die Abgrenzung des Einzugsgebietes unter anderem auf Empirische Untersuchungen der EWG für Rheine GmbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenherkunftserhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine (Basis: 5.562 Befragte), die Junker + Kruse damals nicht zur Verfügung standen. Somit sind es die Kunden selbst, die besagte Städte und Gemeinden als Kaufkraftherkunft genannt haben, der Einwand ist daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 41.) bis 46.) Die auf den vorangegangenen Angaben basierenden Berechnungen sind konfus und nicht belastbar. Der Einwänder nimmt die von Junker + Kruse ermittelten 745 Mio. € Kaufkraft für das Einzugsgebiet und führt aus, dass die betriebswirtschaftlichen Erfordernisse der „EMS-GALERIE“ Rheine sich nicht geändert haben und dass deshalb 400 Mio. € Kaufkraft aus dem von Junker + Kruse aufgezeigten Einzugsgebiet „abgesogen“ werden müssen, andererseits wäre der betriebswirtschaftliche Erfolg der „EMS-GALERIE“ Rheine nicht gewährleistet. Diese 400 Mio. € entsprechen der Differenz zwischen den Kaufkraftangaben der beiden Einzugsgebiete, des Ersten, von Junker + Kruse, und des Zweiten, ermittelt durch die GMA. Die Kaufkraft der Zone III soll nun komplett aus den Zonen I und II „abgesogen“ werden. Aus dieser neuen und erstaunlich hohen Zahl folgert der Einwendende, dass der „Umverteilungseffekt“ in Rheine nicht nur 43 Mio. € (dass diese Zahl ebenfalls nicht erreicht wird, da sie theoretischer Natur ist, wurde bereits ausgeführt) sondern „erheblich höher liegen“ wird. Auch für die Umlandgemeinden nimmt er nun an, dass die insgesamt 25 Mio. € (die ebenfalls der selben theoretischen und daher nicht zulässigen Addition der Maximalumsätze entspringen) Umverteilungseffekte nicht ausreichen werden. Diese Berechnung und die daraus folgenden Schlussfolgerungen liefern keine verwertbare Erkenntnis und sind daher nicht von Abwägungsrelevanz.

Zu 47.) und 48.) Der Einwänder berechnet die Umverteilung nun mittels Dreisatz aus der Kaufkraft einer Stadt, der Kaufkraft für das Einzugsgebiet und dem umzuverteilenden Umsatz. Für den Umsatz addiert er wiederum die maximalen Umsatzleistungen aus dem Branchenkonzept der GMA, die Kaufkraftwerte entnimmt er dem Gutachten von Junker + Kruse. Er berechnet, dass die Kaufkraft in Emsdetten, die er mit 157,7 Mio. € angibt, rund 21% der gesamten zu berücksichtigenden Kaufkraft beträgt, die er mit 745 Mio. € dem Gutachten von Junker + Kruse entnimmt. Diese 21% ergeben nun für den Einwendenden die Umvertei-

lung zu Lasten von Emsdetten. 21% von 68,2 Mio. € ergeben 14 Mio. € Umverteilung und die Begründung dafür, dass die 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt Nr. 10h (im Übrigen nicht die korrekte Bezeichnung des Bebauungsplanes) rechtswidrig sei. Es bleibt festzustellen, dass diese Vorgehensweise nichts mit einer wissenschaftlich korrekten Berechnung von Umverteilungswirkungen zu tun hat. Die Ergebnisse dieser Rechnung sind in keiner Weise geeignet, zutreffende Aussagen zur tatsächlichen Umverteilung zu treffen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.84 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:23 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 8) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die Schließung der Kaserne Bentlage und deren Auswirkungen hingewiesen hat. Es wird deshalb auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen:
Berücksichtigung der Auswirkungen in den Gutachten : II Punkt 1.17 zu 2) – 3)
Gesamtwirtschaftliche Folgen des Abzuges: II Punkt 1.6 zu 30) – 35)

Zu 9) Wie die bereits erfolgte Abwägung zu den Inhalten belegt, ergibt sich kein Sachverhalt, aus dem eine Rechtswidrigkeit oder Unzulässigkeit des Änderungsverfahrens hergeleitet werden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.85 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:45 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 15) Die allgemeinen Aussagen zur Einzelhandelsentwicklung in der Region werden zur Kenntnis genommen. Diese allgemeinen Aussagen haben keinen direkten Bezug zur „Ems-Galerie“ und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 16) Es wird festgestellt, dass die angesprochenen Gutachten – entgegen der Äußerung des Einwänders – sehr wohl auf die wichtigsten Einzelhandelsprojekte in der Region eingehen: So erwähnt das GMA-Gutachten die Auswirkungen des FOC in Ochtrup auf die Stadt Rheine: Beide Gutachten gehen auch auf den Kaufkraftabfluss in die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede ein.

Auf das Verhältnis der geplanten Ems-Galerie zur Landesplanung wird in der Planbegründung (I Punkt 3 „Übergeordnete Planungen“) eingegangen. Hier wird auch auf die raumordnerische Festlegungen des Entwurfes „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen –Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ eingegangen. Zudem ist die Bezirksregierung als zuständige Regionalplanungsbehörde am Verfahren beteiligt.
Darüber hinaus werden die Inhalte des Entwurfes zum Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel auch im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ eingehend behandelt. Hierauf wird verwiesen.

Zu 17) Es wird festgestellt, dass die Revitalisierung des ehemaligen Hertie – Kaufhauses nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist. Der Leerstand ist nicht durch die Planungen zur Ems-Galerie entstanden, sondern hat seine Ursachen in der allgemeinen Krise der Warenhäuser in Klein- und Mittelstädten in Deutschland. Auf die vielfältigen Bemühungen der Stadt Rheine und der EWG zur Aktivierung der Immobilie wurde bereits hingewiesen, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7). Es wird damit insgesamt keine Notwendigkeit gesehen, wegen des Hertie-Leerstandes das geforderte Planungsende zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.86 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:54 Uhr
Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine Obergrenze von 2.240 m² enthält. Die Aufsummierung der einzelnen Sortimente ergibt mit einem Wert von 17.810 m² eine höhere Zahl als die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14.000 m². Mit dieser Vorgehensweise wird dem Investor/Betreiber des Einkaufszentrums eine gewisse Variabilität in der Vermarktung seiner Flächen ermöglicht. Die angesprochene Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt ist nach dieser Festsetzung zulässig. Auch bei einer Reduzierung auf 800 m² kann nicht davon gesprochen werden, dass überhaupt kein Lebensmittelmarkt angesiedelt wird.

Zu 5) – 8) Es wird festgestellt, dass es sich bei den vorgetragenen Vermutungen zu einem Lebensmittelmarkt in der ehemaligen Hertie-Immobilie um bloße Spekulationen handelt, für die es keine konkreten Belege gibt. Da diese Vermutungen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Gegenstand des hier anstehenden Bauleitplanverfahrens stehen, sind sie auch nicht abwägungsrelevant.

Zu 10) – 14) Die Zitate/Wiedergaben aus dem Gutachten von Junker und Kruse werden zur Kenntnis genommen. Das betreffende Gutachten ist Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zu 15.) Der Einwänder unterstellt, mit Blick auf das Gutachten des Büros GMA werde „deutlich ein Wegbrechen bestehender Strukturen in der Innenstadt prognostiziert“. Aus diesem Grund seien die positiven Wirkungen, die durch die Verlagerung innenstädtischer Betriebe möglich sind, nicht zu erwarten. Hierzu gehört etwa die Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Betriebe durch notwendige Betriebsgrößenanpassungen, die im Zuge der Flächenverfügbarkeit während der Umstrukturierungsprozesse vorgenommen werden können. Ein Wegbrechen der Strukturen wird jedoch nicht im Gutachten erwähnt. Dort heißt es, „mit der zu erwartenden Stärkung der Besatzsituation bzw. dem nennenswerten einzelhändlerischen Impuls durch die „EMS-GALERIE“ wird die Rheiner Innenstadt zusätzliche Kaufkraftzuflüsse erzielen und teilweise verlorengegangenes Terrain wieder zurückgewinnen können. Städtebauliche Strukturanpassungen und Veränderungsprozesse in den Randlagen sind bei der Höhe der Umsatzumverteilungen jedoch zu erwarten“. Eine unterdurchschnittliche Entwicklung wird für die „centerfernen nordwestlichen Randbereiche (Am Thietor, Auf dem Thie, Marktstraße etc.) erwartet, die schon heute - unabhängig von der “EMS-GALERIE“ Rheine an

einzelhändlerischer Lagequalität verloren haben. Mit Blick auf den östlichen Emsstraßenbereich jenseits der Ems, der hiervon profitieren könnte, aber auch von Umverteilungen betroffen sein wird, wird der Erhalt der flächengrößeren Frequenzbringer (Ems Forum, Böckmann, C&A) für die weitere Entwicklung wichtig sein“. Dies ist jedoch als frühzeitiger Hinweis auf mögliche zukünftige Arbeitsschwerpunkte für die Innenstadtentwicklung zu verstehen und nicht als Prognose des sicheren Niedergangs fehl zu deuten.

Zu 16.) Der Einwänder führt an, die Umsatzumverteilung gegenüber der Rheinenser Innenstadt werde insgesamt 43 Mio. € betragen und die hierdurch ausgelösten Folgewirkungen könnten nicht durch den Rahmenplan Innenstadt aufgefangen werden. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieses Volumen wird allerdings keinesfalls nur die Rheinenser Innenstadt tangieren und hier einen Maximalwert von rd. 29,7 Mio. € einnehmen, der etwa 13,8 % des derzeitigen innerstädtischen Einzelhandelsumsatzes entspricht (rd. 215,3 Mio. €). Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist somit davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine und die Rheinenser Innenstadt betrifft, deutlich darunter liegen wird. Auch vor diesem Hintergrund ist nicht nachzuvollziehen, dass die durch die „EMS-GALERIE“ Rheine ausgelösten Folgewirkungen nicht durch den Rahmenplan Innenstadt aufgefangen werde könnten. Bei besagtem, derzeit in Aufstellung befindlichen Rahmenplan handelt es sich um ein informelles Planungswerkzeug, das als „ Planungsbaustein der Qualitätsoffensive Innenstadt“ (Rahmenplan Innenstadt – Protokoll 2. Expertengespräch am 15. Mai 2012 2, S.1) nicht nur anlässlich der Planung der „EMS-GALERIE“ Rheine, sondern auch aufgrund der rückläufigen Besucherzahlen und gefühlten Stagnation mit einem integrierten Handlungskonzept eine verbindliche Planungsperspektive für die Innenstadt vermitteln soll. Im Rahmen der Ortsanalyse anlässlich des 2. Expertengesprächs wird unter den Potenzialen der Innenstadt neben der historischen Bausubstanz und der Lage beiderseits der Ems auch die Planung der „EMS-GALERIE“ Rheine aufgeführt, mit der ein Impuls für die gesamte Innenstadt gesetzt wird (ebd., S. 3).

Zu 17.) bis 20.) Auf die fehlerhafte Einschätzung des Einwänders, die Umverteilung innerhalb der Innenstadt betrage insgesamt 43 Mio. €, ist im vorletzten Absatz bereits eingegangen worden. Die Schlussfolgerung, die hierdurch hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen stünden nicht im Einklang mit dem Urteil des OVG NRW vom 30. 09. 2009, kann aufgrund der viel zu hoch angesetzten Umverteilung nicht nachvollzogen werden. Es ist anzunehmen, dass der Einwänder sich auf das Urteil des OVG NRW mit dem Aktenzeichen 10 A 1676/08 be-

zieht, innerhalb dessen das Gericht ein Gutachten für plausibel befand, demzufolge von der Erweiterung des EOC Ochtrup in den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Einzugsgebiet kein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sein werde. Aufgrund dieser Einschätzung hat der10. Senat des Oberverwaltungsgerichts die Bezirksregierung Münster verpflichtet, der Stadt Ochtrup die Genehmigung der 78. Änderung ihres Flächennutzungsplans unter Auflagen zu erteilen. Der Einwänder führt nun an, aufgrund der fälschlicherweise angenommenen Umverteilung in Höhe von 43 Mio. € zu Lasten der Innenstadt Rheines sei ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, die nicht im Einklang mit dem Urteil stehen. Sofern der Einwänder mit dem Bezug auf das Urteil zum Ausdruck bringen will, dass ein Gutachten die Umverteilungswirkungen eines Vorhabens plausibel darlegen muss und eine fundierte Einschätzung darüber zu enthalten hat, ob die durch die geänderte Konkurrenzsituation immer zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen und damit die Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche herbeiführt, dann ist dieser Anspruch an ein Gutachten absolut korrekt. Sein Einwand jedoch, das vorliegende Gutachten der GMA belege durch die Umverteilung von 43 Mio. € eindeutig, dass in der Innenstadt von Rheine ein Umschlagen in städtebauliche Auswirkungen bevorstehe, ist weder korrekt wiedergegeben noch stellt es eine zutreffende Schlussfolgerung dar.

Zu 21.) Die aufgrund der vorangegangenen Argumentation unterstellte Unzulässigkeit des Bebauungsplanes und des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine ist somit nicht gegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.87 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 24.08.2012 20:06 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Zitate aus der Berichterstattung zur Rahmenplanung werden zur Kenntnis genommen, sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und sind deshalb nichtabwägungsrelevant. Für die Darstellung, dass durch die Ems-Galerie die aufgezeigten Missstände verschärft werden, wird keine konkrete Begründung geliefert, die Aussage ist damit nicht abwägungsfähig.
Die aufgeworfenen Fragestellungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die Notwendigkeit, dass vor der Entscheidung über die Ems-Galerie die Rahmenplanung fertig gestellt sein soll, lässt sich aus den vorgetragenen Inhalten nicht ableiten. Die Zielsetzung der Rahmenplanung beinhaltet – neben der Abfederung der Auswirkungen der „Ems-Galerie“ für einzelne Innenstadtquartiere – eine generelle Offensive zur Attraktivierung der Innenstadt von Rheine. Die Ems-Galerie ist dabei nur eine gesetzte Größe unter vielen anderen Aspekten, wie etwa der Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt oder auch der Wohnqualität.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Vorwurf der fehlenden Information über die Ems-Galerie bzw. die damit verbundenen Gutachten bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders vorgetragen worden sind. Auf die entsprechenden Abwägungen wird insofern verwiesen, als bereits dargestellt worden ist, dass alle

Gutachten in öffentlichen Sitzungen vorgestellt worden sind und im Rahmen der Beteiligungsschritte die Möglichkeit der Erörterung sowohl der Pläne als auch der Gutachten bestand. Auch auf die zusätzliche Informationsmöglichkeit über das Internet ist bereits hingewiesen worden. Es wird somit nicht ersichtlich, warum im Rahmen des Rahmenplanungsprozesses erneut die vorhandenen Unterlagen zur Ems-Galerie vorgestellt werden sollen.

Zu 4) -5) Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen bzw. die eigenen Anmerkungen des Einwänders zur Rahmenplanung in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Bezüglich der Forderung, im Bereich „Im Coesfeld“ die „Offensive Wohnen“ zu starten, wird darauf verwiesen, dass im Bebauungsplanentwurf das Wohnen für dieses Areal – oberhalb des ersten Obergeschosses – generell für zulässig erklärt wird. Für die angesprochene Offensive bieten sich weite Bereiche in der übrigen Innenstadt an: insbesondere in der Obergeschossen ist vielfach ein Leerstand zu verzeichnen, der durch Wohnen belegt werden könnte.

Es wird festgestellt, dass der Vorwurf einer fehlenden Information über die Inhalte der Ems-Galerie bereits mehrfach vorgetragen worden ist. Um 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 bestand bzw. besteht immer noch die Möglichkeit, sich auf diversen Internetseiten über das Projekt/das Bauleitplanverfahren zu informieren. Der geforderte bürgerschaftliche Dialog hat somit – bezogen auf das Bauleitplanverfahren – stattgefunden.
Für die Rahmenplanung, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, stehen die Beteiligungsschritte – bezogen auf die Öffentlichkeit z.T. noch aus: so ist aber bereits der erste Schritt – eine Bürgerwerkstatt bereits am 25. September 2012 durchgeführt worden.

Bezüglich der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, wird festgestellt, dass auch für dieses Gutachten eine Diskussion in der Bürgerschaft gegenwärtig vorbereitet wird. Nach Abschluss der Beratungen des Entwurfes im Stadtentwicklungsausschuss – voraussichtlich am 24. Oktober 2012 ist – in Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren – eine „Offenlage“ geplant, deren Ergebnisse in die Endberatung eingehen werden.

Zu 6) Die Aussagen zur Rahmenplanung, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, wie unter 4) – 5) dargelegt, dass eine umfangreiche Beteiligung der Bürger über die Inhalte des Projektes Einkaufszentrum Im Coesfeld erfolgt ist. Die Behauptung, dass das GMA-Gutachten der Bürgerschaft vorenthalten worden ist, ist falsch. Mit dem offiziellen Start der Offenlage konnte das Gutachten bei der Stadt Rheine/Stadtplanung und auch im Internet eingesehen bzw. – bei der Stadtverwaltung – auch erörtert werden. Für die Behauptung, dass die Bürger wissen, dass der Stadt Rheine die Ems-Galerie nicht fehlt, wird keinerlei Beweis vorgetragen. Vielmehr ergibt sich aus den vielfältigen Reaktionen z.B. aus der Bürgerschaft oder auch von den Einzelhändlern in der Innenstadt ein anderes Bild: die Ems-Galerie stößt insgesamt auf eine große Zustimmung. Beleg hierfür ist die gerin-

gen Anzahl von Bürgern, die Stellungnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen haben. Hier bildet der Einwänder mit einer Vielzahl von Stellungnahmen die Ausnahme.
Der Schlussfolgerung, dass die Ems-Galerie so große Verwerfungen und Umverteilungen hervor ruft, dass die Zulässigkeit des Änderungsverfahrens nicht gegeben ist, wird nicht zugestimmt. Es ist zwar richtig, das von der Realisierung der Ems-Galerie Auswirkungen auf die Zentren innerhalb der Stadt Rheine und der benachbarten Kommunen ausgehen, diese Auswirkungen sind jedoch nicht so gravierend, dass sie zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigen und daher das Planvorhaben unzulässig ist. Vgl. hierzu die Begründung zur Bebauungsplanänderung Kapitel 3.1 „räumlich funktionale Einordnung der Planung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.88 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 06:34 Uhr
Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass die Inhalte der Anregung nach § 24 GO NRW in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 3) – 4) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Darstellung, dass die Stadt Rheine nicht am Erhalt von Arbeitsplätzen interessiert sei, um eine persönliche Schlussfolgerung des Einwänders handelt, die in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht und deshalb nicht abwägungsrelevant ist.

Zu 5) – 6) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach in seinen Stellungnahmen behauptet hat, dass die Schließung der Kaserne Bentlage bzw. der Forensik nicht bzw. nicht ausreichend bei der Bauleitplanung berücksichtigt worden ist. Vgl. deshalb insbesondere die Abwägungen zu II Punkt 1.6 zu 30) – 35) und II zu Punkt 1.17 zu 1) – 3)

Zu 6) – 16) Es wird festgestellt, dass die Inhalte in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.89 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 06:43 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die Zitate aus der örtlichen Presse bzw. die Frage, ob ein Grundstückskaufvertrag unabänderbar ist, in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht, sie sind deshalb nicht Abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.90 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:13 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3) Die Zitate/Übernahmen aus einer Vorlage zur Beratung über den Offenlagebeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4) – 7) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf das Datum der Bereitstellung des GMA-Gutachtens in seinen Stellungnahmen eingegangen ist. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.4 zu 18) – 24)

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.91 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:25 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6) Es wird festgestellt, dass die allgemeinen Aussagen in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen bzw. bereits in anderen Stellungnahmen des Einwänders vorgetragen worden sind (u.a. IhrPlatz, Saatjohann, Hertie-Immobilie). Eine Abwägungsrelevanz ist damit nicht gegeben, bzw. die Abwägung ist bereits erfolgt.

Zu 7) -8) Es wird festgestellt, dass es sich bezüglich des Umzuges einzelner Handelsunternehmen in die Ems-Galerie um reine Spekulationen handelt, die nicht abwägungsrelevant sind. Es wird festgestellt, das die Emsstraße nach wie vor die Hauptachse der Rheiner Innenstadt darstellt, wie die kurzfristige Nachnutzung aufgegebener Geschäftsflächen in der jüngsten Vergangenzeit zeigt: Sowohl die IhrPlatz-Filiale als auch die Wissmach-Filiale sind bzw. werden kurzfristig nachgenutzt. Gegenwärtig (Mitte September) ist damit entlang der Ems-Straße im Bereich der Fußgängerzone kein Leerstand zu verzeichnen. Durch die Realisierung der Ems-Galerie wird die generelle Attraktivität der Emsstraße noch zunehmen, da die Ems-Galerie einen Hauptzugang zur Emsstraße erhalten wird und hierüber eine Frequenzsteigerung erwartet wird.

Zu 9) Es wird festgestellt, dass die Behauptung, dass die Ems-Galerie ein autarkes Center darstellt, nicht den Inhalten der hier anstehenden Bauleitplanung entspricht: Das Shopping-Center wird sich in die vorhandenen Strukturen in der Innenstadt von Rheine integrieren, da es über die Anschlüsse an die vorhandene Fußgängerzone – Emsstraße und Münsterstraße – und über die Ems/Kettelerufer eng mit der Innenstadt verknüpft wird. Das Vorhaben wird sich deshalb in das Umfeld einfügen und nicht als Fremdkörper oder autarkes Center wirken.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass es für die Darstellung, dass die „Ems-Galerie“ einen Kollateralschaden für die Innenstadt darstellt, die angeführten Darstellungen – Wegfall innerstädtischer Anziehungspunkte und Frequenzbringer – keine Begründung darstellen. Selbst wenn die von Einwänder vermuteten Umzüge – z.B. C + A – erfolgen sollte, fallen diese Geschäfte nicht als Frequenzbringer für die Innenstadt selbst weg, sondern würden nur den Standort wechseln (Aktuelle

Anmerkung: C + A verbleibt längerfristig am vorhandenen Standort auf der östlichen Innenstadtseite/Pressemeldung vom 12. September 2012).

Zu 11) Es wird festgestellt, dass die aufgeworfenen Fragestellungen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ stehen. Eine Beantwortung ist deshalb im Rahmen der Abwägung nicht erforderlich. Es wird jedoch festgestellt, dass für die angesprochene Rahmenplanung aktuell im Rahmen einer Bürgerwerkstatt (Termin: 25. September 2012) die Öffentlichkeit in den Planungsprozess direkt einbezogen wurde, der geforderte öffentliche Diskussionsprozess somit bereits läuft.

Zu 12) Es wird festgestellt, dass für die aufgestellte Vermutung des Einwänders, dass sich die Stadt in die Abhängigkeit eines Projektentwicklers gespielt habe, keine hinreichend konkrete Begründung geliefert wird. Es wird festgestellt, dass die Entwicklung des Quartiers „Im Coesfeld“ durch ein Einkaufszentrum zwar in Abstimmung mit einem Projektentwickler erfolgt, das Bauleitplanverfahren jedoch eigenständig läuft. Die Ratsmitglieder werden – nach Abwägung aller Stellungnahmen, Anregungen, Widersprüche – nach besten Wissen und Gewissen über den Satzungsbeschluss beraten.

Zu 13) Es wird festgestellt, dass die Gründe für die Insolvenz von Hertie, bzw. ein mögliches Entgegenkommen der Eigentümerin den betroffenen Städten in Bezug auf eine Nachnutzung keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ stehen.

Zu 14) Es wird festgestellt, dass es sich bei Fragestellung nach der Nachnutzung der Hertie- Immobilie um einen Inhalt handelt, den der Einwänder bereits mehrfach – auch in anderen Bauleitplanverfahren – vorgetragen hat, Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine bzw. die EWG in der Vergangenheit vielfältige Schritte unternommen hat, um die Hertie-Immobilie wieder an den Markt zu bringen. Um jedoch klarzustellen, dass es sich bei der Aussage, dass es vielfältige Aktivitäten - insbesondere der EWG Rheine – gibt, werden die im Jahr 2011 erfolgten Maßnahmen kurz dargestellt: Es hat seitens der EWG 12 ernsthafte Kontakte mit Interessenten für diese Immobilie gegeben, wobei sich 6 Interessenten für eine Anmietung, 5 für den Ankauf und ein Interessent für beide Optionen interessierte. Die Kontakte liefen dabei meistens über mehrere Schritte, wie Telefonate, Schriftwechsel, Beratungen vor Ort oder gemeinsame Objektbesichtigungen ab (insgesamt gab es 47 Kontakte). Diese Werte belegen die in der Abwägung genannten vielfältigen Maßnahmen zur Aktivierung des alten Warenhausstandortes (Anmerkung: Diese Inhalte sind den Einwänder bereits auf seine entsprechende Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kennwort: „Ems-Galerie“ mitgeteilt worden). Es wird deutlich, dass auf keinen Fall bewusst versucht wird, die Hertie-Immobilie nicht zu entwickeln. Die Vermutung, dass der ehemalige Hertie-Standort bewusst nicht entwickelt werde um eine Anrechnung der Hertie-Verkaufsflächen auf die Ems-Galerie zu vermeiden, ist nicht haltbar (vgl. auch Abwägung zu II Punkt 1.31 insgesamt).

Zu 15) – 16) Die allgemeinen Aussagen zu Warenhäusern werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 17) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf die fehlenden Angaben zur genauen Mieterstruktur/Branchenmix der Ems-Galerie hingewiesen hat. Vgl. deshalb insbesondere die Abwägung zu II Punkt 1.37 zu 11)

Zu 18) – 19) Es wird festgestellt, dass das GMA-Gutachten speziell zur Klärung der aufgeworfenen Fragestellungen erarbeitet worden ist. Bei der Darstellung, dass das GMA-Gutachten keine Aussagen zu einer wirtschaftlich-nachhaltigen Ausgestaltung der Ems-Galerie enthält, handelt es sich um eine persönliche Interpretation des Gutachtens, die in keinster Weise mit dem tatsächlichen Inhalt übereinstimmt; so wird beispielsweise in dem Gutachten eingehend auf die betriebswirtschaftlich notwendige Flächenkonfiguration des Einkaufscenters eingegangen.

Zu 20) – 22) Es wird festgestellt, dass die angestellten Überlegungen zur Nachnutzung der Hertie-Immobilie in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen, sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 23) – 25) Es wird festgestellt, dass Spekulationen zu C&A und H+M nicht abwägungsrelevant sind. Es wird festgestellt, dass generell in Rheine jedoch Ladenlokale mit einer größeren Verkaufsfläche nicht zur Verfügung stehen. Diese „Marktlücke“ soll durch die Ems-Galerie behoben werden. Dabei ist jedoch nicht unbedingt an Standortverlagerungen gedacht, sondern an die Bereitstellung neuer Angebote für Rheine um hier den angesprochenen „Mehrwert“ zu generieren. In diesem Zusammenhang ist auf die aktuelle Berichterstattung in der örtlichen Presse zu verweisen, wonach z.B. C&A längerfristig am vorhandenen Standort verbleiben wird. Für die Behauptung, dass die Emsstraße „gebeutelt“ ist, wird keine Begründung geliefert. Es ist festzustellen, dass aktuell in der Emsstraße/Fußgängerzone (Stand Mitte September) kein Leerstand zu verzeichnen ist. Die äußerst kurze Zeit für die Nachnutzung der Geschäftslokale „Wissmach“ und „IhrPlatz“ sind Beleg für die Attraktivität der Emsstraße für Handelsnutzungen.

Zu 26) Es wird festgestellt, dass die Standortaussage/ -überlegungen zu H+M eine reine Spekulation des Einwänders darstellt, die nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 10 h sein können und damit nicht in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Zu 27) Zur geforderten Offenlegung des konkreten Branchenmixes und Mieterstruktur s.o. 17)

Zu 28) – 29) Es wird festgestellt, dass die Revitalisierung der Hertie-Immobilie – etwa durch einen angesprochenen Mix verschiedener Anbieter – durch die Bauleitplanung zur Ems-Galerie nicht eingeschränkt wird. Die Hertie- Immobilie liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ und ist durch diesen Plan als Kerngebiet festgesetzt. Damit ergibt sich für die Nachnutzung als planungsrechtliche Vorgabe lediglich § 7 BauNVO, der Regelungen für Kerngebiete enthält. Auch die Entwicklungsmöglichkeit – bezogen auf eine maximale Geschossfläche – ergeben sich aus den Vorgaben des angesprochenen Bebauungsplanes, der Vorgaben bezüglich der GRZ, GFZ und der überbaubaren Fläche enthält.

Zu 30) Es wird festgestellt, dass der Hinweis auf die Nachnutzung von Hertie-Immobilien in anderen Städten in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht; er ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 31) Es handelt sich um eine persönliche Meinung des Einwänders, die in keinem direkten Zusammenhang steht mit den Inhalten der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“, sie ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 32) Es wird festgestellt, dass die Nachnutzung der Hertie-Immobilie nicht Gegenstand der Bauleitplanung zur „Ems-Galerie“ ist und daher nicht abwägungsrelevant ist.

Zu 33) Es wird nicht klar definiert, für welche Planung ein transparentes, ganzheitliches Konzept gefordert wird. Bezogen auf die Bauleitplanung zur Ems-Galerie ist festzustellen, dass ein – wie bereits mehrfach dargelegt – ein transparentes Verfahren durchgeführt worden ist. Der Anregung ist bereits –bezogen auf das in Frage stehende Bauleitplanverfahren – entsprochen worden.
Es wird festgestellt, dass bei der Stadt Rheine keine Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit vorliegen, die die angebliche Verunsicherung – bezogen auf die Bauleitplanung zur Ems-Galerie – widerspiegeln. So ist z.B. im Rahmen der Offenlage – mit Ausnahme des Einwänders – aus der Öffentlichkeit keine entsprechende Stellungnahme eingegangen.

Zu 34) Es wird – wie bereits mehrfach dargelegt – der Aussage widersprochen, dass es sich bei der Ems-Galerie um ein autarkes Center handelt s.o. 9). Für die Behauptung, dass durch die Planungen zur Ems-Galerie die Nachnutzung von leerstehenden Ladenlokalen behindert wird, fehlt jegliche Begründung. Die bereits mehrfach angesprochene Nachnutzung von Wissmach und IhrPlatz an der Emsstraße können als Beleg gewertet werden, dass marktgängige Ladenlokale in 1a-Lage auch gegenwärtig gut vermietet werden können. Dagegen stehen die – unabhängig von der Ems-Galerie - sich seit langen abzeichnenden Schwierigkeiten bei der Vermietung von 1b- oder 2a-Lagen, wie etwa im Bereich „Auf dem Thie“. Die Ems-Galerie wird insgesamt als Chance gesehen, den Einkaufsstandort Rheine im Verhältnis zu anderen Kommunen wieder deutlich aufzuwerten und den tatsächlich feststellbaren Kaufkraftabfluss in das Umland in den letzten Jahren wieder umzukehren. Von dieser Entwicklung wird die Innenstadt insgesamt profitieren. Der Forderung nach einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche wird deshalb nicht entsprochen, da hierdurch insbesondere die Nachhaltigkeit des Einkaufszentrums nicht mehr gewährleistet werden könnte. Der Forderung, nach Verabschiedung des Investors wird – analog zur Beibehaltung der Größenordnung der Ems-Galerie – ebenfalls nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.92 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:28 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Diese sind teilweise bereits durch den Entwurf des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ überholt. Die Planbegründung (I Punkt 3 „Übergeordnete Planungen“) stellt bereits auf die raumordnerische Festlegungen dieses Entwurfes ab.
Zudem ist die Bezirksregierung als zuständige Regionalplanungsbehörde am Verfahren beteiligt.
Darüber hinaus werden die Inhalte des Entwurfes zum Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel berücksichtigt. Im GMA-Gutachten in Kapitel 2.1 „Baugesetzbuch und Landesentwicklungsprogramm“ eingehend behandelt.

Zu 3) Es wird festgestellt, das die Bezirksregierung am 21. Februar 2012 die Genehmigung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ erteilt hat. Es wird festgestellt, dass am 12. Juli nicht

der letzte Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) aufgehoben worden ist, sondern lediglich der Beschluss zur Durchführung der Offenlage von Dezember 2011. Wie oben ausgeführt ist in der Planbegründung und im GMA-Gutachten nachgewiesen, dass die raumordnerischen Festlegungen des LEP-Teilplanentwurfes für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten beachtet bzw. berücksichtigt worden sind.

Zu 4) – 7) Bei dem Hinweis auf eine Lage der Ems-Galerie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Wiederholung aus anderen Stellungnahmen, vgl. deshalb insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26). Die Aussage, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch nicht abgeschlossen ist, wird bestätigt. Für diesen Masterplan wird – nach dem gegenwärtigen Zeitplan – im November/Dezember 2012 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass der Wahrheitsgehalt der Aussage, dass es sich bei der Ems-Galerie um ein autarkes Shopping-Center handelt, durch die ständige Wiederholung nicht erhöht wird. Vgl. hierzu u.a. Abwägung zu II Punkt 1.91 zu 9). Der Hinweis auf die Arbeitshilfe des Landes NRW zu Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren wird zur Kenntnis genommen. Bei den Inhalten handelt es sich um Hilfen oder Empfehlungen, die jedoch nicht den Charakter von Vorgaben haben. Die Inhalte sind als Orientierung gedacht, jedoch keinesfalls als strikte Vorgaben, die bei entsprechenden Planungen eingehalten werden müssen. Außerdem legt der Einwänder nicht konkret dar, gegen welche Empfehlungen das Projekt der Ems-Galerie verstoßen soll. Das Vorbringen ist daher nicht abwägungsfähig.

Zu 9) Bezüglich der Lage und der Anbindung wird auf die Inhalte des angesprochenen GMA-Gutachtens verwiesen. Unter Punkt III 2. Mikrostandort der geplanten „Ems-Galerie“ wird ausgeführt, „Begrenzt durch die Fußgängerzone Emsstraße im Nordwesten, dem Kettelerufer an der Ems im Nordosten, der Hohe Lucht im Süden und der Münsterstraße bzw. rückwärtiger Münsterstraßenbebauung, verfügt das prominent und exponiert situierte Projektareal über eine vollintegrierte Lagequalität.
Besonderheit des Standortes ist, dass das Projektareal mit der Schmalseite an die 1a-Lage Emsstraße angrenzt und hier auf Höhe der Straße Im Coesfeld über ein Front von rd. 20 m bzw. zur –etwa ein Geschoss höher gelegenen – Münsterstraße (1b-/2a-Lage) über eine Front von rd. 80 m verfügt.“
Aus diesem Zitat wird nicht ersichtlich, wie der Einwänder zu dem Ergebnis kommt, dass auch der Gutachter von einem ungünstigen Standortfaktor spricht. Vielmehr hebt der Gutachter die besondere Lagegunst an der Emsstraße als 1a-Lage hervor, die bei vergleichbaren Projekten in anderen Städten nicht gegeben ist.
Es wird festgestellt, dass die verkehrliche Anbindung des Einkauf-Zentrums zwar über die Münsterstraße erfolgen wird, ein Großteil der Besucher wird jedoch auch über die Fußgängerzone/Emsstraße das Center erreichen. Für die dargestellte Gefahr, dass die Emsstraße ihre Funktion als Hauptachse verlieren wird, werden keine schlüssigen Begründungen geliefert. Aus der Absicht der Firma McDonalds, einen McDrive am Kardinal-Galen-Ring zu eröffnen, darauf zu schließen, dass die Emsstraße an Bedeutung verliert, ist nicht schlüssig. Hierzu ist anzumerken, dass seitens der angesprochenen Firma bereits seit mehreren Jahren ein Standort für

ein Drive-In-Restaurant in Rheine gesucht wird, da am vorhandenen Standort das entsprechende Angebot nicht realisiert werden kann.
Auf die Bemühungen der Stadt Rheine zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie ist bereits mehrfach eingegangen worden; auch der Hinweis auf angeblich zunehmenden Leerstand entlang der Emsstraße ist mehrfach vorgetragen und widerlegt worden: Im Bereich der Fußgängerzone/Emsstraße findet sich aktuell kein Leerstand; die beiden zuletzt freigezogenen Geschäftslokale – Wissmach und IhrPlatz – sind zwischenzeitlich wieder eröffnet worden bzw. werden für eine Neueröffnung gegenwärtig (September 2012) umgebaut. Selbst wenn tatsächlich an der Emsstraße Leerstand zu verzeichnen wäre, wäre die vorgetragene Begründung hierfür – Schmalseite Ems-Galerie an der Emsstraße – nicht tragfähig, da im Umkehrschluss die Ladenlokale in der Münsterstraße – Längsseite Ems-Galerie – ohne Schwierigkeiten zu vermieten sein müssten. Der bereits seit längerem bestehende Leerstand (z.B. ehemaliges Ladenlokal einer Buchhandlung) direkt gegenüber dem geplanten Eingang zur Ems-Galerie von der Münsterstraße widerlegt die Einschätzung des Einwänders.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.93 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:37 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Inhalt bereits mehrfach vorgetragen worden ist, vgl. deshalb u.a Abwägung zu II Punkt 1.61 zu 1)

Zu 4) Es wird festgestellt, dass sich die Inhalte der Wirkungsanalyse von Junker und Kruse bzw. die Analyse des Büros GMA insbesondere auf die Verkaufsflächen/Sortimentsbeschränkungen beziehen. Die hieraus sich ergebenden Festsetzungen waren jeweils in den Verfahrensschritten in die Verfahrensunterlagen eingearbeitet. Hiermit war jeweils der aktuelle Bezug gegeben.

Zu 5) – 12) Bezüglich der angezweifelten Aktualität der Verkehrsgutachten wird festgestellt, dass nach wie vor die Zu- und Abfahrt zum Einkaufszentrum über den Kreuzungspunkt Kardinal-Galen-Ring/Münsterstraße erfolgen soll. Hierfür sind umfangreiche Umbaumaßnahmen erforderlich. Gegenüber der ursprünglich angedachten Verkehrsführung – separate Rechtsabbiegespur über das sog. Bote Veit Grundstück – ist die Planung in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zugunsten eines vierspurigen Ausbaus der Münsterstraße modifiziert worden. Die Verkehrsmengen/-ströme ändern sich hierdurch nicht. Das Verkehrsgutachten ist – entsprechend der Aufgabe der bisher geplanten Rechtsabbiegespur auf den Kardinal-Galen-Ring zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – zwischenzeitlich angepasst worden. Diese geänderte Fassung ist Bestandteil der Begründung des offengelegten Bauleitplanes. Es wird festgestellt, dass im angesprochenen Bereich Kreuzungspunkt/Zufahrt Münsterstraße keine Wendemöglichkeit geplant wird, demzufolge auch keine Vergrößerung eingeplant wird.

Bezüglich der Ermittlung der Zahl der Stellplätze für das Verkehrsgutachten wird festgestellt, das sich zum jetzigen Zeitpunkt – Bauantrag liegt nicht vor - der

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

Um im Vorfeld – ohne exakte Angabe der notwendigen Stellplätze – ein Verkehrsgutachten und eine schalltechnische Beurteilung des Vorhabens bearbeiten zu können, wurde das Verkehrsaufkommen aus der Obergrenze der jeweiligen Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente abgeleitet (vgl. Verkehrsuntersuchung „Ems-Galerie“ in Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2011, Seite 9).

Damit entsprechen die angesprochenen Verkehrsgutachten der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze, die Ergebnisse sind damit exakt auf die Bauleitplanverfahren bezogen. Eine Anpassung, ein Neustart der Verfahren oder eine erneute Begutachtung sind also nicht erforderlich.

Zu 13) – 16) Es wird festgestellt, dass das angesprochene Schallgutachten durch einen Nachtrag, der bereits im Rahmen der Offenlage vorlag, auf die Verschiebung der Abgrenzung zwischen SO 1 und SO 2 eingeht. Wie zu 5) – 12) dargestellt, hat sich die grundsätzliche Verkehrserschließung nicht verändert. Es sind deshalb auch keine Anpassung, Überarbeitung oder Neuerstellung der schalltechnischen Untersuchung erforderlich. Auch der Hinweis auf die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im Bereich des geplanten Einganges an der Münsterstraße ist in Bezug auf eine schalltechnische Beurteilung nicht relevant: Die schalltechnisch relevanten Bauteile der Ems-Galerie – Lage der Ein- und Ausfahrt und der Andienung, sowie Lage der Stellplätze – werden nicht tangiert bzw. nicht verändert. Im angesprochenen Bereich sind aufgrund der Zuordnung der Fläche zum SO 2 keine Stellplätze zulässig.

Zu 17) - 18) Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf keine Aussage zur Anzahl der Stellplätze enthält, vielmehr setzt der Bauleitplan Flächen fest, auf denen Stellplätze angelegt werden können. Die vorliegenden Gutachten zeigen auf, dass – basierend auf den Vorgaben des Verkehrsgutachtens – mit einer bestimmten Anzahl von Besuchern zu rechnen ist. Hieraus ergibt sich eine Anzahl von Fahrbewegungen. Durch die Veränderung der Lage der Stellplätze ergibt sich jedoch keine Veränderung der Anzahl der Besucher und damit auch keine Erhöhung der Anzahl der Fahrbewegungen, sodass eine Anpassung oder Neuerstellung der Gutachten nicht erforderlich ist. Es wird festgestellt, dass in den bestehenden Gutachten auch mögliche Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung auf der Ostseite der Ems im Bereich des Timmermanufers untersucht worden sind. Dabei wurde keine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte festgestellt. Generell ist festzustellen, dass im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen ist, ob ein Vorhaben – in diesem Fall die Ems-Galerie und deren Verkehrsemissionen – gebietsverträglich ausgeführt werden kann. Hierzu dienen die vorliegenden Gutachten, die – unter den in der Bewertung enthaltenen Vorgaben – zu dem Ergebnis kommen, dass die Ems-Galerie grundsätzlich so ausgestaltet werden kann, dass sie gebietsverträglich ist. Die genaue Überprüfung kann erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt die konkrete Anzahl von Stellplätzen vorliegt, deren exakte Lage bestimmt ist und auch die tatsächliche bauliche Ausgestaltung – z.B. schallabsorbierende

Bodenbeläge – dargelegt wird. Es sind deshalb auch keine konkreten Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung der Stellplatzanlage in den Bebauungsplan aufgenommen worden, da die notwendige Schalldämmung durch verschiedene bauliche Maßnahmen erzielt werden kann.

Zu 19) Es wird festgestellt, dass die Lage der Zu- und Abfahrten im Bebauungsplanentwurf exakt dargestellt ist. Zusätzlich ist – aufbauend auf diesen Vorgaben – die angesprochene Ausgestaltung des Zu- und Abfahrtsbereiche zwischenzeitlich durch Inhalte des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages gesichert worden.

Zu 20) – 21) Es wird festgestellt, dass der offengelegte Bauleitplan Flächen festsetzt, auf denen Stellplätze errichtet werden dürfen. Erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung kann der exakte Stellplatzbedarf ermittelt werden. Es ist dann im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, wie der Stellplatzbedarf konkret gedeckt wird. Dies ist ein bei entsprechenden Großbauten übliches Verfahren. Der Forderung, nach Aufnahme von detaillierten Stellplatzfestsetzungen in den Planentwurf wird deshalb nicht entsprochen.

Zu 22) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Ems-Galerie nicht um ein autarkes Shopping-Center handelt, wie bereits mehrfach klargestellt worden ist. Zudem bestehen keine besonderen Vorgaben für die Parkraumbereitstellung für autarke Center.

Zu 23) – 25) Es wird festgestellt, dass das Bauleitplanverfahren mit der gesetzlich vorgegeben Transparenz durchgeführt worden ist. Es gab in verschiedenen Bereichen sogar weitergehende Informationen und Informationsmöglichkeiten. Dabei ist in diesem Zusammenhang auf die Veröffentlichung der zum jeweiligen Planungstand vorliegenden Grundrisszeichnungen, Ansichten, Schnitte etc. zur Ems-Galerie zu verweisen. In diesen Unterlagen war auch jeweils die Stellplatzanlage dargestellt. Es ist nochmals darauf zu verweisen, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Darstellung des Bauleitplanes mit der Bezeichnung von Flächen, auf denen Stellplätze zulässig sind, den gesetzlichen Vorgaben entsprochen hätte. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum der Einwänder von einem Beteiligungsverstoß spricht. Hierfür ist der pauschale Hinweis auf einschlägige Urteile ebenfalls nicht zielführend.

Zu 26) – 28) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der vorgesehenen Erschließung ist nicht Voraussetzung eines Bebauungsplanes; die gesicherte Erschließung ist erst im Baugenehmigungsverfahren bei der Zulässigkeit des Vorhabens nachzuweisen.

Zu 29) – 40) Es wird festgestellt, dass das angesprochene Grundstück „Bote Veit“ außerhalb des Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h liegt. Die Schlüssigkeit des Plankonzeptes für die Ems-Galerie in Hinblick auf deren verkehrliche Erschließung kann nicht durch gerichtliche Verfahren gegen die eigenständige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ in Frage gestellt werden.
Die entsprechenden Aussagen sind somit weitgehend nicht abwägungsrelevant. Dennoch wird zur Klarstellung festgestellt, dass das Änderungsverfahren zur Bebauung des Bote Veit Grundstückes durch den Satzungsbeschluss und dessen Veröffentlichung zwischenzeitlich abgeschlossen worden ist. Aufbauend auf den Inhalten der Änderung ist eine Baugenehmigung zur Bebauung des Grundstücks

erteilt worden; zwischenzeitlich (August 2012) ist mit der Baumaßnahme auch begonnen worden. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird die angedeutete Verlagerung von Praxisräumen den Weg frei machen für eine Aufweitung der Münsterstraße auf insgesamt vier Fahrspuren. Damit wird die Erschließung/Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz für die Ems-Galerie entsprechend den Inhalten des Bauleitplanes auch tatsächlich möglich.

Zu 41) – 45) Die Bereitstellung von Haushaltsmitteln zur Realisierung von Festsetzungen aus Bauleitplänen ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Herstellung von Verkehrsflächen im Umfeld der Ems-Galerie ist im Rahmen des abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages geregelt.

Zu 46) – 50) Es wird festgestellt, dass der abschließende Satzungsbeschluss zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“, der sich auf das Bote Veit Grundstück bezieht, am 13. 12. 2011 gefasst worden ist. Mit der Bekanntmachung in der örtlichen Presse am 05. 01. 2012 ist die Änderung rechtsverbindlich geworden. Die Haushaltsplanung hat keinen planungsrechtlichen Bezug zu Bauleitplanverfahren. Die entsprechenden Aussagen und Vermutungen des Einwänders zur Haushaltsplanung sind damit nicht abwägungsrelevant.

Zu 51) – 52) Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Prüfung, ob eine Baugenehmigung für die Ems-Galerie erteilt werden kann, auch die Frage nach einer gesicherten Erschließung geklärt wird. Die Sicherung der Erschließung ist keine Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes.

Zu 53) – 57) vgl. Abwägung zu 41) – 45)

Zu 58) vgl. Abwägung zu 29) – 40)

Zu 59) – 61) Es wird festgestellt, dass zwischenzeitlich mit der Baumaßnahme auf dem Grundstück Bote Veit begonnen worden ist, die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für bestimmte Infrastruktureinrichtungen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und die Erteilung einer Baugenehmigung für die Ems-Galerie nach den gesetzlichen Vorgaben erfolgen wird, wonach eine Genehmigung nur erteilt werden darf, wenn die Erschließung gesichert ist.

Zu 62) – 64) Es wird festgestellt, dass die Forderung nach einer Aktualisierung des Verkehrsgutachtens bereits mehrfach von Einwänder vorgetragen worden ist. Vgl. deshalb insbesondere die obige Abwägung zu 5) – 12). Es wird festgestellt, dass – wie ebenfalls mehrfach in die Abwägung eingestellt – zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Anzahl der notwendigen Stellplätze nicht ermittelt werden kann. Erst im Rahmen der Erteilung von einer Baugenehmigung kann über die Erfüllung oder die Ablösung von Stellplatzpflichten entschieden werden.

Zu 65) – 76) Es wird erneut festgestellt, dass nach dem zugrunde liegenden Konzept für das Shopping-Center dieses nicht als autark bezeichnet werden kann, sondern dass es ein offenes, in die Strukturen der Innenstadt eingebundenes Center wird, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.91 zu 9). Es wird festgestellt, dass die Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze und deren Bereitstellung nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist. Vielmehr wird erst im Rahmen der Prüfungen zur Erteilung einer Baugenehmigung der genaue Stellplatzbedarf

zu ermitteln sein. Der Bauleitplan berücksichtigt jedoch – wie bereits mehrfach dargestellt – die Bereitstellung von Flächen für zumindest eine große Zahl der notwendigen Stellplätze. Wie ebenfalls mehrfach dargelegt, liegen der Ermittlung des Verkehrsaufkommens die Obergrenzen der einzelnen Sortimentsobergrenzen zu Grunde, wobei zusätzlich das Verkehrsaufkommen zu Spitzenstunden berücksichtigt worden ist.
Die Ausgestaltung der Münsterstraße bis zur Kreuzung mit dem Kardinal-Galen-Ring wird so erfolgen, dass in den Verkehrsfluss des Inneren Ringes nicht eingegriffen wird, die bestehende Umlaufzeit der Ampelschaltungen wird nicht tangiert, sie verbleibt unverändert.
Bezüglich des Gesamtstellplatzbedarfs in der Innenstadt ist festzustellen, dass das vorhandene Angebot an öffentlich zugänglichen Parkplätzen die durchschnittliche Nachfrage in der Innenstadt übersteigt (vgl. Parkraumkonzept der Stadt Rheine, Ergebnisbericht, IPW, Wallenhorst, Mai 2003). Auch unter dem Aspekt von Spitzennachfragen (Vorweihnachtszeit, Innenstadtfeste) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein Überangebot vorhanden ist. Es wird deutlich, dass es im Zusammenhang mit Besucherverkehren und der Stellplatzsuche lediglich um eine Verteilung geht. Hier ist auf das bestehende Parkleitsystem in der Stadt Rheine zu verweisen, in das die Stellplatzanlage der Ems-Galerie selbstverständlich aufgenommen wird. Speziell auf den Standort der Ems-Galerie bezogen, ist auf das Parkhaus Zentrum zu verweisen, das gegenwärtig nur eine geringe Auslastung aufweist und räumlich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort des Einkaufszentrums liegt. Eine erneute Begutachtung des Parkraumangebotes oder dessen Verteilung ist deshalb insgesamt nicht erforderlich.

Zu 77) – 86) Es wird festgestellt, dass der Verkehrsfluss auf dem Inneren Ring nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist und die entsprechenden Inhalte somit nicht abwägungsrelevant sind. Die angedeuteten Veränderungen auf dem Inneren Ring werden nicht genauer definiert. Es wird jedoch festgestellt, dass alle Großvorhaben – z.B. die Ansiedlung von Möbel Berning – am Inneren Ring jeweils von Verkehrsuntersuchungen begleitet worden sind, die ein Funktionieren des Verkehrs auf dieser Hauptachse des Verkehrs sicherstellen. Diese Untersuchungen machten z.B. Vorgaben zum Bau von Abbiegespuren, die auch realisiert worden sind. Es ist nicht nachzuvollziehen, warum ein Drive In der Firma McDonald mehr Kunden anzieht als von der Firma BurgerKing. Auch die angedeuteten Auswirkungen auf den Fußgängerverkehr durch McDonald am Inneren Ring sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung und völlig unabhängig von der Ansiedlung der Ems-Galerie und somit nicht abwägungsrelevant.

Zu 87) – 90) Es wird festgestellt, dass die Nachfolgenutzung eins Fitness-Centers im Gebäude Media-Markt in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie steht, die Inhalte deshalb nicht abwägungsrelevant sind. Zusätzlich ist festzustellen, dass aus dem Wechsel des Betreibers nicht automatisch auf eine Veränderung des Verkehrsaufkommens geschlossen werden kann. Auch der bisherige Anbieter war bemüht, neue Trends im Fitness-Bereich aufzunehmen.

Zu 91) – 96) Es wird festgestellt, dass die Regelung von Öffnungszeiten nicht Gegenstand der Bauleitplanung zur Ems-Galerie ist und die entsprechenden Inhalte nicht abwägungsrelevant sind. Es wird festgestellt, dass sich die Öffnungszeiten der Ems-Galerie an den gesetzlichen Vorgaben orientieren müssen und nicht durch Inhalte des angesprochenen städtebaulichen Vertrages geregelt werden können. In diesem Vertragswerk – das zwischenzeitlich abgeschlossen wor-

den ist – sind lediglich Regelungen zu den Öffnungszeiten der öffentlich zugänglichen Flächen mit Gehrechten zugunsten der Stadt Rheine aufgenommen worden.

Wie bereits zu 65) – 76) dargestellt, orientiert sich die Ermittlung des Verkehrsaufkommens an den Obergrenzen der einzelnen Sortimente und zusätzlich werden vom Gutachten Spitzenwerte berücksichtigt, sodass die Öffnungszeiten nicht gesondert analysiert werden müssen.

Zu 97) – 102) Auf die Einziehungsverfahren der genannten Straßen und deren Bezug zur Bauleitplanung hat der Einwänder bereits hingewiesen. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.57 zu 3)

Zu 103) – 104) Es wird – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die Abwägung zu 41) – 45) verwiesen.

Zu 105) – 106) Es wird festgestellt, dass der Satzungsbeschluss – u.a. unter Berücksichtigung aller eingegangenen Stellungnahmen – beraten und ggf. gefasst wird, wobei gesetzlich nicht die Möglichkeit besteht, auflösende Bedingungen in den Satzungsbeschluss aufzunehmen. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist im vorliegenden Fall erst nach Satzungsbeschluss der Änderung möglich. Zusätzlich ist die Baugenehmigung an die Sicherung der Erschließung gekoppelt. Mögliche haushaltsrechtliche Voraussetzungen für die Erschließungsmaßnahmen im Umfeld der Ems-Galerie spielen somit im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss keine Rolle; sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 107) – 112) Es wird festgestellt, dass der Brandschutz generell erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft wird. Insbesondere bei größeren Vorhaben ist dieser Verfahrensweg üblich. Es hat aber bereits Gespräche zwischen Investor, Architekten, der Bauaufsicht der Stadt Rheine und der Feuerwehr über Brandschutzmaßnahmen gegeben. Dabei ist auch die Anfahrbarkeit des Einkaufszentrums geprüft worden. Die geplanten Verkehrsflächen wurden dabei grundsätzlich als ausreichend angesehen.

Zu 113) – 115) Es wird festgestellt, dass es sich um Zusammenfassungen o.g. Inhalte handelt. Auf die entsprechenden Abwägungen hierzu wird deshalb verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.94 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 09:50 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen sich auf die Untersuchung bestehender Center beziehen, es sich jedoch bei der Ems-Galerie um eine Neuplanung handelt. Darüber hinaus sind die Inhalte so allgemein gefasst, dass eine Einbeziehung in die Abwägung nicht möglich ist. Auch mit dem pauschalen Hinweis des Einwänders, dass die Aussagen der Untersuchung auch auf die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zutreffen, wird ein konkreter Bezug nicht hergestellt. Das Vorbringen ist somit nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.95 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 09:59 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Die Übernahme der durch das GMA-Gutachten ermittelten Verkaufsflächenobergrenzen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist korrekt. Sinn und Zweck der Studie war insbesondere die Ermittlung der städtebaulich verträglichen Obergrenzen anhand eines Worst-Case-Ansatzes. Durch die Übernahme der Obergrenzen in den Bauleitplan erübrigt sich die Absicherung der Werte durch einen städtebaulichen Vertrag. Als Inhalt des Bebauungsplanes sind die Obergrenzen planungsrechtlich gesichert.

Die Ausführungen des Einwänders zur Definition des Begriffs „absorbieren“ werden zur Kenntnis genommen, auch wenn der Begriff „aufsauen“ nicht Teil der Definition ist. Diese Ausführungen sind jedoch nicht abwägungsrelevant.

Auf den Einwand, es würden Flächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eingenommen, ist bereits eingegangen worden. Bereits heute ist das Grundstück partieller integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches, die übrigen Flächen sind weit überwiegend als Kerngebiet ausgewiesen. Mit Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird erwartet, dass das Grundstückareal der "EMS-GALERIE" Rheine dann komplett dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum zugeordnet wird. Der Umstand, dass bislang Teile des Projektareals außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, lässt die Grundzüge des Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine unberührt, da das Vorhaben aufgrund der Ausrichtung auf die Emsstraße als Hauptgeschäftsstraße und auch die Münsterstraße als Fußgängerzone vollständig in das Hauptgeschäftszentrum städtebaulich integriert ist.

Ein durch den Einwänder unterstellter Widerspruch zwischen der Ausweisung eines Sondergebietes zum Zweck der Reabsorbtion von Kaufkraft mittels Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung und der Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels nach landesplanerischen Grundsätzen besteht nicht. Gemäß des seit Mitte April 2012 vorliegenden Entwurfes des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, (Stand 17. April 2012) dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 2). Durch solche Planvorgaben dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3). Wie bereits dargelegt worden ist, bestätigen die Gutachten der Büros Junker + Kruse (2011) sowie GMA (2012), dass das Vorhaben in der projektierten Größenordnung nicht gegen landes-planungsrechtliche Vorgaben verstößt.

Zu den Wechselwirkungen der Vorhaben „EMS-GALERIE“ Rheine und EOC Ochtrup, sowie der Unmöglichkeit, sämtliche Auswirkungen beider Projekte verlässlich in Relation zu setzen, ist bereits Stellung genommen worden. Die seitens des Einwänders zitierte Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des EOC Ochtrup von Junker + Kruse aus dem Jahr 2006 wird zur Kenntnis genommen. Darin kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass durch die Erweiterung des EOC auf 11.500 m² im ZVB Rheine in der Warengruppe Bekleidung 2,0 bis 2,2 % Umsatzumverteilung zu erwarten sind. Bei den ursprünglich angesetzten

13.000 m² lag dieser Wert bei 2,4 bis 2,7 % und hätte 1,5 bis 1,7 Mio. € entsprochen. Dass die Umsetzung des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine einen „übergreifenden Beitrag zur Kaufkraftreabsorbierung“ leisten kann und soll, ist richtig. Es ist durchaus legitim, wenn die Stadt Rheine versucht, mit der Ems-Galerie dem Kaufkraftabfluss zum FOC Ochtrup entgegenzuwirken.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.96 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:01 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die aus dem Internet herauskopierte Unternehmensbeschreibung der GMA wird zur Kenntnis genommen. Die seitens des Einwendenden angeführte „mittel- oder unmittelbare Interessensbeziehung“ zwischen Projektentwicklern und Investoren der „EMS-GALERIE“ und der GMA wird zurückgewiesen. Es bestehen weder personelle noch finanzwirtschaftliche Verflechtungen zwischen der GMA und der Hermann Klaas Projektentwicklung GmbH. Richtig hingegen ist, dass es sich bei der GMA um eine 100-%ige Tochtergesellschaft des Wüstenrot & Württembergische Konzerns handelt.

Es ist auch nicht nachzuvollziehen, wieso aus dem Tätigkeitsschwerpunkt der GMA eine Interessenbeziehung zum Investor hergestellt wird. Es liegt in der Natur der Dinge, dass Gutachter aus dem Einzelhandelsbereich sich auch grundsätzlich mit Auswirkungsanalysen für den Einzelhandel oder auch Einzelhandels- und Zentrenkonzepte befassen. Entsprechend des Aufgabenfeldes werden die Gutachter ausgesucht um das vorhandene Fachwissen zu nutzen. Das GMA-Gutachten ist somit geeignet, als Grundlage für die Bauleitplanung/13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zu dienen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.97 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:09 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die Zitate aus der öffentlichen Berichterstattung werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits mehrfach auf den Zeitpunkt der Bereitstellung des GMA-Gutachtens verweisen hat. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.4 zu 18) – 24) . Es wird festgestellt, dass sich die Ausschussmitglieder – wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt – jedoch vor der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses über das Gutachten informieren konnten. Auch wurde in der Tagesordnung und der entsprechenden Vorlage auf den Vortrag der GMA hingewiesen. Die Berichterstattung in der örtlichen Presse ist kein Indiz für ein fehlerhaftes Verfahren.
Auf die Auswirkungen der Ems-Galerie ist bereits mehrfach eingegangen worden. Der pauschalen Bewertung, dass sie nicht im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen stehen, wird widersprochen. Vgl. u.a. Abwägung zu II Punkt 1.1.

Insgesamt wird festgestellt, dass auch dieses Vorbringen nicht abwägungsrelevant ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.98 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:18 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen zur Einzelhandelsstruktur in Rheine werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass für die allgemeine ‚These, dass diese gewachsene innerstädtische Struktur durch die projektierte Ems-Galerie veröden und verfallen wird, keine konkrete Begründung geliefert wird. Die allgemeine Aussage ist ohne eine solche Begründung nicht abwägungsfähig.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.99 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:20 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass das in Frage stehende GMA-Gutachten in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 12. Juli vorgestellt worden ist. Im Rahmen der Bürgerfragestunde bestand die Möglichkeit, zum Inhalt des Gutachtens Fragen zu stellen. Das Gutachten konnte im Rahmen der Offenlage in Rathaus eingesehen und ggf. auch erörtert werden. Zusätzlich bestand bzw. besteht immer noch die Möglichkeit, das Gutachten im Internet einzusehen. Den gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB wurde damit in jeder Form entsprochen. Dass keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig war, ergibt sich bereits aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB. Es ist nicht ersichtlich, warum das Verfahren rechtswidrig abgelaufen sein sollte. Der Forderung nach einer Beendigung des Verfahrens wird deshalb nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.100 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:22 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die Existenz der genannten Studien wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Dass beide Gutachten auf die Nachfragesituation eingehen, ist korrekt.

Zu 3.) Die durch den Einwendenden vorgebrachte Aufzählung der Gemeinden des Einzugsgebietes entspricht der in der Studie des Büros Junker + Kruse.

Zu 4.) Das Fehlen von Einwänden gegen die Abgrenzung des Einzugsgebietes durch das Büro Junker + Kruse ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 5.) - 7.) Auf die Einschätzungen des Einwänders hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes hat die GMA empirische Untersuchungen der EWG für Rheine mbH zur Kundenherkunft der Besucher aus der Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2012 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker & Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Wettringen sowie Schüttorf dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden.

Zu 8.) Der durch den Einwendenden genannte Kaufkraftwert entspricht dem in der Studie des Büros Junker + Kruse genannten Wert. Die angesprochene Situierung der Gemeinde Wettringen in der Zone III durch die GMA erfolgte aufgrund der zuvor beschriebenen empirisch abgesicherten Berechnungen (vgl. GMA 2012, S.29).

Zu 9.) – 17.) Die durch den Einwendenden genannten Kaufkraftwerte entsprechen denen im jeweiligen Bericht. Der Einwendende subtrahiert den von Junker + Kruse ermittelten Kaufkraftwert für die Gemeinde Wettringen (33,3 Mio. €) von dem durch die GMA ermittelten Kaufkraftwert für die Zone III des Einzugsgebietes (434,9 Mio. €) und erhält einen hybriden Kaufkraftwert für die Zone III ohne Wettringen (rd. 400 Mio. €), den er wiederum von dem durch die GMA ermittelten Kaufkraftvolumen für das gesamte Einzugsgebiet (rd. 1,15 Mrd. €) subtrahiert. Er kommt somit zu dem Ergebnis, dass die GMA für das im Jahr 2011 durch das Büro Junker + Kruse abgegrenzte Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial von 750.000 € ermittelt habe. Diese Berechnung ist zunächst fundamental falsch, da diese Differenz rechnerisch rd. 750 Mio. € betragen müsste (1.150 Mio. € - 400 Mio. € = 750 Mio. €). Ungeachtet dieses Fehlers, sowie der Vorgehensweise, Daten aus verschiedenen Berichten untereinander zu verrechnen, kommt der Einwendende zu dem Schluss, dass beide Gutachter für den identischen Bereich nahezu übereinstimmende Werte für das Kaufkraftpotential errechnet haben. Ein abwägungsrelevanter Einwand ist in dieser Argumentation nicht erkennbar.

Zu 18.) Die Datierung des Gutachtens von Junker + Kruse wird zur Kenntnis genommen. Auf die Berücksichtigung des Abzuges der Bundeswehr ist bereits mehrfach eingegangen worden, vgl. insbesondere Abwägung zu Punkt II 1.17 zu 1) – 3) zu den allgemeinen Auswirkungen des Abzuges der Bundeswehr vgl. Abwägung zu Punkt 1.6 zu 30) – 35)

Zu 19.) – 23.) Auch auf die Einschätzungen des Einwänders hinsichtlich der am 26. Oktober 2011 beschlossenen Schließung der Kaserne Bentlage zum Jahr 2018 ist bereits eingegangen worden, s. o.

Zu 24.) Die errechneten Anteile der in Rheine und innerhalb eines 35-km-Radius wohnhaften Soldaten liegen bei 0,4 % des Nachfragevolumens und sind daher aus Gutachtersicht nicht als kritisch zu bezeichnen. Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a. und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. €, dann wird wegfallendes

Potenzial durch die Bundeswehr-Schließung hierdurch überkompensiert. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der Kaserne Bentlage weit übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind.

Zu 25.) – 27.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 28.) Der Einwendende führt an, dass mit der Erweiterung des EOC Ochtrup (inzwischen FOC Ochtrup) von 3.500 m² auf 11.500 m² ein Bekleidungsschwerpunkt in Ochtrup entstehen wird. Auf die Wechselwirkungen mit dem EOC Ochtrup ist bereits eingegangen worden vgl. Abwägung zu II Punkt 1.74 zu 8). Verträglichkeitsstudien sind in der Gesamtschau stets einzelfallbezogen zu eruieren. Eine kumulative Betrachtung von zwei (oder mehr) Projekten in ihrer gemeinsamen Wirkung auf einen oder mehrere Einzelhandelsstandorte sprengt die Grenzen seriöser gutachterlicher Tätigkeit

Zu 29.) Entwicklungen im Ortszentrum der rd. 30 km entfernten Stadt Gronau stehen in keinem Bezug zur „EMS-GALERIE“ und sind nicht abwägungsrelevant, da sich Gronau außerhalb des Einzugsgebietes befindet.

Zu 30.) – 33.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 34.) – 37) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der am 26. Oktober 2011 beschlossenen Schließung der Kaserne Bentlage zum Jahr 2018 ist bereits eingegangen worden.

Zu 39.) -41.) Entwicklungen in der Stadt Ibbenbüren stehen in keinem Bezug zur „EMS-GALERIE“ und sind nicht abwägungsrelevant, da sich Ibbenbüren außerhalb des Einzugsgebietes befindet.

Zu 42.) Die planmäßige Schließung der 2005 als Übergangsklinik in Betrieb genommenen LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine mit 84 Plätzen für psychisch kranke Straftäter zum Jahr 2016 lässt nach Gutachtersicht keinen drastischen Einbruch des Kaufkraftpotenzials erwarten. Selbst wenn alle 140 Mitarbeiter freigesetzt werden würden und ihre Kaufkraft nicht mehr zur Verfügung stünde entsprächen sie mit einer Kaufkraft von rd. 0,6 Mio. € lediglich 0,05% des Nachfragevolumens. Es ist festzustellen, dass die Einwendungen bezüglich der Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine weit übertrieben dargestellt werden und von den Gutachtern einer sachgerechten Prüfung unterzogen worden sind.

Zu 43.) bis 44.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 45.) – 46) Die Einschätzung des Einwendenden, die Kaufkraft in Rheine und der umliegenden Region werde in den nächsten Jahren „massiv sinken“, kann nicht geteilt werden. Berücksichtigt man den prognostizierten Kaufkraftanstieg bis 2020 von 5.349 € / Kopf p.a. auf 5.522 € / Kopf p.a. und die damit verbundene Steigerung des Nachfragepotenzials von derzeit rd. 1.153,6 Mio. € auf dann rd. 1.190,9 Mio. €, dann wird wegfallendes Potenzial durch die Bundeswehr-Schließung sowie die geplante Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik Rheine hierdurch kompensiert. Hinzu kommt, dass im Rahmen der Worst-Case-

Betrachtung dem Rückgang der GfK-Kennziffer für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft (vgl.: 96.5 im Jahr 2005 zu 95,9 in 2011) bei der Kaufkraftberechnung dahingehend Rechnung getragen worden ist, als dass mit einer Kaufkraftkennziffer von nur 94,3 gerechnet worden ist. Ein möglicher perspektivischer Kaufkraftrückgang ist somit bereits in der Berechnung enthalten.

Zu 47.) – 49) Das Gutachten der GMA ist als Worst-Case-Betrachtung ausgeführt. Auf die durch den Einwendenden vorgebrachten Einschränkungen der Kaufkraft durch Standortschließung der Kaserne ist bereits eingegangen worden. Die geplante Schließung der LWL-Maßregelvollzugsklinik wird keine relevanten Auswirkungen auf die Kaufkraft der Stadt Rheine entwickeln. Somit kann die Forderung nach einem „echten“ worst-case-Szenario nicht nachvollzogen werden und ist somit nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.101 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:24 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) - 4.) Richtig ist, dass die Büros Junker + Kruse im Jahr 2011 und GMA im Jahr 2012 jeweils Gutachten verfasst haben, die sich mit dem Branchenmix, den Verkaufsflächen und den Umsatzumverteilungen der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine beschäftigen. Es trifft ebenfalls zu, dass beide Gutachter mit Flächenobergrenzen arbeiten, die dem Betreiber eine ausreichende Flexibilität ermöglichen sollen, wobei die Flächen jeweils nicht additiv zu betrachten sind sondern Maximalwerte darstellen, aus denen sich die insgesamt 14.000 m² Verkaufsfläche zusammensetzen werden. Die Unterstellung, beide Gutachter hätten die Flächen möglichst groß angesetzt ist, jedoch unpräzise und nicht zutreffend. Wie bereits in Punkt 1.83 ausgeführt worden ist, hat das Büro Junker + Kruse 2011 auf Basis der Angaben des Investors erste Berechnungen durchgeführt, die Umverteilungsquoten ergaben, angesichts derer die Gutachter in einigen Warengruppen ein Umschlagen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausschließen konnten. Um die Umverteilungsquoten in den einzelnen Branchen gegenüber den Umlandgemeinden auf unter 10 % zu senken und somit die etwaige Schädigung zentraler Versorgungsbereiche von Vorneherein weitgehend ausschließen zu können, hat das Büro Junker + Kruse für „jede dieser Branchen die maximale Verkaufsfläche hergeleitet, für die eine regionale Verträglichkeit nach gutachterlicher Einschätzung noch gewährleistet ist“ (Junker + Kruse 2011, S. 62). Somit hat sich das Büro Junker + Kruse der Festsetzung der Verkaufsflächen über die Seite der Verträglichkeit genähert und die betriebswirtschaftlichen Ansprüche an einen nachhaltig sichergestellten Betrieb eines Shopping-Centers zweitrangig betrachtet und die ursprünglich betrachteten Flächen verringert. Mit der ergänzenden Stellungnahme des Büros Junker + Kruse als Reaktion auf die Verringerung des Verkaufsflächenanteils für Nahrungs- und Genussmittel wurden die verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen für einige Sortimente wieder höher angesetzt.
Die durch die GMA im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung durchgeführten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine hingegen basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²), bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein

Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen.
Den tendenziell steigende Flächenanteilen in den Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport, Gesundheit und Körperpflege, Nahrungs- und Genussmittel sowie Gastronomie wird mit entsprechenden Flächenanteilen Rechnung getragen. Insofern bildet ein perspektivischer Flächenanteil von rd. 60 % - rd. 65 % die realistische Basis für den anteiligen Flächeneinsatz in der Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport ab, wobei sich aus Gründen der Transparenz dafür entschieden wurde, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht.

Die GMA stellt fest, dass die Reduzierung der Verkaufsflächen, etwa auf die von J+K ermittelten Größenordnungen aus Sicht der GMA für die Stadt Rheine nicht zu empfehlen ist. Für die Stadt Rheine würde mit einem in der Attraktivität deutlich verringerten Einkaufszentrum kein städtebaulich wesentlicher Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig ungenutzten, hochzentralen Quartiers sowie auch zur gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt geleistet werden. Dieser Einschätzung ist die Stadt gefolgt und hat das Flächenkonzept der GMA in ihrer Sondergebietsfestsetzung übernommen.

Zu 5.) -6.) Die seitens des Einwänders vorgebrachten Zahlen für die Verkaufsflächenobergrenzen im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport sind den jeweiligen Gutachten korrekt entnommen. Es ist ebenso zutreffend, dass die Gutachter Junker + Kruse die ursprünglichen Verkaufsflächenanteile aus den Angaben des Investors abgeleitet haben und die entsprechende GMA-Warengruppe Bekleidung, Schuhe Sport entsprechend ihrer Systematik nach Bekleidung / Textilien, Schuhe sowie Sport / Freizeit darstellen. Dies liegt in den unterschiedlichen Warengruppensystematiken der beiden Gutachterbüros begründet, die mit unterschiedlicher Einordnung der Sortimente in Warengruppen einhergeht. Anders als bei Junker + Kruse werden bei der GMA Sportschuhe und Sportbekleidung in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport mit berücksichtigt, während Junker + Kruse diese mit Campingartikeln und Sportgroßgeräten in der Kategorie Sport und Freizeit zusammenführen. Auch werden bei der GMA anders als bei Junker + Kruse die Heimtextilien nicht zu den Textilien und Bekleidung, sondern zu Hausrat, Einrichtung und Möbeln gezählt. Somit ist es bei Junker + Kruse notwendig, mehrere Warengruppen heranzuziehen um die gleichen bekleidungsrelevanten Sortimente abzubilden.

Zu 7.) Der Einwänder bringt vor, der Investor selbst spräche von einer Verkaufsfläche von 7.575 m² für den Bereich Textil inklusive Sportbekleidung. Diese Zahl zitiert er aus dem Gutachten von Junker + Kruse 2011, S.21, Tabelle 3; somit zitiert er nicht die aktuelle Aussage des Investors Hermann Klaas Projektentwicklung GmbH, sondern eine Berechnungsgrundlage aus einem früheren Planungsstand. Diese Vorgehensweise ist nicht zulässig und daher auch nicht abwägungsrelevant.

Zu 8.) und 9.) Die Addition der Verkaufsflächen aus dem Gutachten von Junker + Kruse (2011) wird zur Kenntnis genommen. Der Einwendende führt an, die summierten Verkaufsflächen von Junker + Kruse seien mit denen des Büros vergleichbar. Sofern er mit „das Büro“ die GMA gemeint hat, ist diese Schlussfolgerung zutreffend. Beide Gutachter haben für die projektierte „EMS-GALERIE“ Rheine vergleichbare Verkaufsflächenobergrenzen für den Bereich Bekleidung, Schuhe Sport angesetzt.

Zu 10.) - 11.) Die seitens des Einwendenden vorgebrachte Prognose, Herr Klaas könne aufgrund der gemeinsamen Festsetzung der Sortimente Bekleidung Schuhe und Sport auf maximal 8.710 m² insgesamt 8.750 m² ausschließlich für den Verkauf des Sortiments Bekleidung nutzen und auf Schuhe und Sportbekleidung verzichten, entbehrt jedweder Grundlage. Die inzwischen fortgeschrittenen Mieterverhandlungen lassen für den Bereich Bekleidung / Textilien eher Verkaufsflächen in der Größenordnung um rd. 6.200 m² erwarten. Eine weitere, sortimentsschärfere Abgrenzung der Warengruppen Bekleidung / Schuhe / Sport liefe vielmehr der betreiberseitig benötigten Flexibilität entgegen, der durch Branchenkonzept und Gesamtverkaufsflächenfestsetzung ein tragfähiger Rahmen vorgegeben werden soll.

Zu 12.) Der Aussage des Einwendenden, die Zusammenführung der Sortimentsbereiche müsse hinterfragt werden, ist nicht zutreffend, Die Branchensystematik der GMA ist über Jahre bewährt und allgemein anerkannt. In der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport sind ähnliche Sortimente zusammengefasst, die einen Schwerpunkt auf Bekleidung legen und vergleichbare Flächenproduktivitäten aufweisen. Anders als bei Junker + Kruse werden bei der GMA Sportschuhe und Sportbekleidung in dieser Kategorie mit berücksichtigt, während Junker + Kruse diese mit Campingartikeln und Sportgroßgeräten in der Kategorie Sport und Freizeit zusammenführen. Auch werden bei der GMA anders als bei Junker + Kruse die Heimtextilien nicht zu den Textilien, sondern zu Hausrat, Einrichtung und Möbeln gezählt. Somit ist es bei Junker + Kruse notwendig, mehrere Warengruppen heranzuziehen um die gleichen bekleidungsrelevanten Sortimente abzubilden.

Zu 13.) bis 15.) Die zitierte Tabelle 4 zu üblichen Flächenanteilen im Branchenmix innerstädtischer Shoppingcenter befindet sich auf S. 19 des Gutachtens, nicht wie behauptet auf S. 23. Die Bandbreiten dienen der Verdeutlichung der üblichen Flächenanteile. Die zitierte Bandbreite für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 48 % bis 60 % entspricht der aus Tabelle 4. Aus Gründen der Transparenz wurde sich dafür entschieden, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht.

Zu 16.) und Zu 17.) Auf die unzulässige Vorgehensweise des Einwendenden, Berechnungsgrundlagen aus einem früheren Planungsstadium als aktuelle Aussagen des Investors anzuführen, ist bereits eingegangen worden. Dass der Anteil des Bereichs Bekleidung, Schuhe, Sport oberhalb der bisherigen Durchschnittswerte angesiedelt worden ist, entspricht den Tatsachen und liegt in der bereits thematisierten Prognose des allgemein steigenden Anteils der Bekleidungsbranchen

und der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine begründet.

Zu 18.) Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" Rheine basieren - wie bereits mehrfach erwähnt - auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr als 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) insgesamt entstehen werden, wobei das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche führt. Die Ausschöpfung der branchenspezifischen Obergrenzen innerhalb der Festsetzungen obliegt dem Betreiber und ist wie bereits dargelegt nicht abwägungsrelevant. Dass der Betreiber zur Eröffnung des Centers Flächen „auf Vorrat“ leer stehen lässt oder mit Zwischennutzungen belegt ist nicht zu erwarten. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann.

Zu 19.) Die GMA geht davon aus, dass in der „EMS-GALERIE“ Rheine im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport eine Flächenproduktivität von 3.100 € /m² erwirtschaftet werden kann. Die Einschätzung, dies sei mit eine der höchsten Flächenproduktivitäten, ist schon im Hinblick auf die angenommenen Flächenproduktivitäten in den anderen Warengruppen der „EMS-GALERIE“ Rheine durch beide Gutachter nicht als zutreffend zu bezeichnen.

Zu 20.) Das seitens des Einwendenden zur Untermauerung des Stellenwertes der Flächenproduktivität im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport eingebrachte Zitat, Junker + Kruse würden für die Branche Bekleidung eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.600 €m² ansetzten, ist falsch. Eine Flächenproduktivität von 2.600 €/m² hat das Büro Junker und Kruse für die am Planstandort bestehenden Einzelhändler geschätzt, die „geringer einzuschätzen sind als die des Vorhabens“ (Junker + Kruse 2001, S.22). Die durchschnittliche Flächenproduktivität im Bereich Bekleidung / Textilien wird von Junker + Kruse mit 3.300 €/m² angegeben (ebd., S. 23).

Zu 21.) – 33.) Tabelle 4 des GMA Gutachtens gibt Auskunft über die üblichen Flächenanteile in Form von Bandbreiten, wobei auf Bekleidung, Schuhe, Sport 48 – 60 % der Flächen entfallen. Mit überdurchschnittlichen 62% ist für die projektierte „EMS-GALERIE“ nicht festzustellen, dass der Flächenanteil keine Flexible Gestaltung zuließe. Hierunter ist nicht ausschließlich eine quantitative Expansion in die Fläche zu verstehen, vielmehr muss dem Betreiber mit dem Flächenpool eine ausreichend große „Bühne“ anhand gegeben werden, die er entsprechend „bespielen“ kann. Die quantitative Ausschöpfung der branchenspezifischen Obergrenzen innerhalb der Festsetzungen obliegt dem Betreiber und ist wie bereits dargelegt nicht abwägungsrelevant. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann und ist daher ungeachtet der Ausschöpfung zur Erstansiedlung ausreichend.

Zu 34.) Der Vergleich der projektierten „EMS-GALERIE“ im Mittelzentrum Rheine mit flächenmäßig doppelt so großen Shoppingcentern in den Oberzentren Dortmund, Ludwigshafen und Hannover ist weder sinnvoll noch abwägungsrelevant. Diese Center mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Bekleidung, Schuhe, Sport (> 65% der Mietfläche) wurden auf S. 19 des GMA-Gutachtens erwähnt, um darzulegen, dass es ein typisches Shopping-Center mit absoluten Minimum / Maximum-Flächenangaben nicht gibt. Eine Übersicht vergleichbarer Center in vergleichbaren Städten und eine Einschätzung des Projektes „EMS-GALERIE“ in diesem Kontext hat die GMA auf den Seiten 10 – 13 des Gutachtens geliefert. Der Einwand ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 35.) Tabelle 4 des GMA Gutachtens gibt Auskunft über die üblichen Flächenanteile in Form von Bandbreiten, wobei auf Bekleidung, Schuhe, Sport 48 – 60 % der Flächen entfallen. Mit überdurchschnittlichen 62% ist für die projektierte „EMS-GALERIE“ nicht festzustellen, dass sie, wie vom Einwendenden behauptet, „schon heute … nicht mithalten kann“. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann und ist daher ungeachtet der Ausschöpfung zur Erstansiedlung ausreichend. Der Einwand ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 36.) Der Einwänder bezieht die in einem anderen Zusammenhang aufgebrachten 65 % der Gesamtmietfläche auf die 14.000 m² Verkaufsfläche und kommt so auf den nicht zutreffenden Wert von 9.100 m². Mietfläche und Verkaufsfläche sind nicht identisch, zudem wurde der zitierte Wert von 65% bereits bei der Herleitung der notwendigen Verkaufsfläche für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport berücksichtigt und zur Berechnung herangezogen. Aus Gründen der Transparenz wurde sich dafür entschieden, in der Studie nicht mit Bandbreiten, sondern mit Maximal-Flächenanteilen weiter zu arbeiten. Dieses Vorgehen ist auch deshalb nachvollziehbar und sinnvoll, als der Einsatz von Bandbreiten in der Abwägung nicht praktikabel und eher unüblich ist. Daher wurde insofern ein Mittelwert von gut 62 % (also in der Mitte zwischen rd. 60 % und rd. 65 %) bei allen weiteren Berechnungen für die Warengruppe Bekleidung / Schuhe / Sport in Ansatz gebracht. Der Einwand ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 37.) – Zu 38.) Auf die Ansicht des Einwendenden, das Center sei nicht konkurrenzfähig, ist bereits eingegangen worden. Mit überdurchschnittlichen 62% ist für die projektierte „EMS-GALERIE“ nicht festzustellen, dass der Flächenanteil eine Konkurrenzfähigkeit nicht zuließe. Hierunter ist nicht ausschließlich quantitative Expansion in die Fläche zu verstehen, vielmehr muss dem Betreiber mit dem Flächenpool eine ausreichend große „Bühne“ anhand gegeben werden, die er entsprechend „bespielen“ kann. Der Einwänder führt an, aufgrund der Flächenbeschränkung könne die „EMS-GALERIE“ Rheine nicht „trendig“ sein, doch dies trifft nicht zu. Der als Obergrenze festgesetzte Verkaufsflächenanteil von 8.710 m² für die Bereiche Bekleidung, Schuhe, Sport ist so ermittelt worden, dass darauf ein nachhaltig betriebswirtschaftlicher Erfolg des Centers erzielt werden kann und ist daher ungeachtet der Ausschöpfung zur Erstansiedlung ausreichend, für einen trendigen Markenbesatz ist gutes Centermanagement gefragt, nicht nachträgliche Flächenerweiterung. Die quantitative Ausschöpfung der branchenspezifischen Obergrenzen innerhalb der Festsetzungen obliegt dem Betreiber und ist wie bereits dargelegt nicht abwägungsrelevant.

Zu 39.) – Zu 41.) Die aus dem GMA-Gutachten zitierten Werte zu Shopping-Center-Vorhaben in Deutschland werden zur Kenntnis genommen. Zutreffend ist, dass ein gut funktionierendes Shopping-Center standort- und marktadäquat dimensioniert sein muss, um sich langfristig im Wettbewerb erfolgreich behaupten zu können. So rangiert die in Rheine geplante Flächengröße der „EMS-GALERIE“ von rd. 14.000 m² VK (~ rd. 16.500 m² Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen, erreicht jedoch eine ausreichende kritische Masse.

Zu 42.) Die Behauptung des Einwendenden, die kritische Masse eines Shopping-Centers läge bei 16.500 m², ist nicht nachvollziehbar. In Kapitel 3 des Gutachtens der GMA wird diesbezüglich lediglich ausgeführt, dass die „*Flächengröße der „EMS-GALERIE“ von rd. 14.000 m² VK (~ rd. 16.500 m² Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen“ rangiert (GMA 2012, S.16)*

Zu 43.) Die allgemeine Aussage zur marktadäquaten Dimensionierung von Shopping-Centern wird zur Kenntnis genommen, sie ist nicht abwägungsrelevant.

Zu 44.) Der Einwendende fordert einen „weiteren konzeptionellen Bestandteil“, der die „Langfristigkeit“ des Shopping-Centers gewährleisten wird. Einen Vorschlag, wie dieser zusätzliche Bestandteil beschaffen sein soll, macht er jedoch nicht. Dass die langfristige Konkurrenzfähigkeit des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine nicht gegeben wäre, ist durch das GMA-Gutachten widerlegt worden. Eine unbegründete, zusätzliche Forderung stellt keinen abwägungsrelevanten Einwand dar.

Zu 45.) - 48) Für die Befürchtung des Einwendenden, die Quartiersentwicklung des Bereiches Im Coesfeld sei nicht marktkonform und langfristig nicht konkurrenzfähig, werden keine weiteren Belege dargelegt. Auch für die Behauptung, auf dem Projektareal werde möglicherweise eine neue Brache zulasten anderer innerstädtischer Quartiere entstehen, liegen keine Hinweise vor. Die Befürchtungen, die „EMS-GALERIE“ Rheine könnte wie Hertie enden, werden zur Kenntnis genommen. Die vorstehende „Beweiskette“, die hierfür herangezogen wird, ist jedoch nicht geeignet, eine konkrete Gefahr zu belegen. Dass die langfristige Konkurrenzfähigkeit des Vorhabens „EMS-GALERIE“ Rheine nicht gegeben wäre, ist durch das GMA-Gutachten widerlegt worden. Eine unbegründete, zusätzliche Forderung stellt keinen abwägungsrelevanten Einwand dar.

Zu 49) - 50.) Die Ausführungen zur immerwährenden Präsenz von Immobilienspekulanten werden ebenfalls zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.102 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:26 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.) Die allgemeinen Angaben zur Existenz der genannten Studien werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.) Auf die Einschätzungen des Einwendenden hinsichtlich der Abgrenzung des Einzugsgebietes ist bereits eingegangen worden.

Zu 3.) Die Feststellung des Einwendenden, die Unterlagen zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Westliche Innenstadt würden aufzeigen, die „EMS-GALERIE“ Rheine sei nicht zukunftsfähig, kann nicht geteilt werden. Es bleibt unklar, was mit „die Unterlagen“ gemeint ist. Sollte sich der Einwendende auf die Gutachten der Büros Junker + Kruse (2011) und GMA (2012) beziehen, so kann festgehalten werden, dass bereits dargelegt worden ist, dass keines der Büros zu einer derartigen Einschätzung gelangt ist.

Zu 4.) bis 7.) Die allgemeinen Aussagen zur Existenz des betriebswirtschaftlichen Branchenkonzeptes innerhalb des GMA-Gutachtens werden zur Kenntnis genommen. Mit 62 % für Bekleidung, Schuhe, Sport ist bereits ein höherer Flächenansatz gewählt worden. Hierauf und auf die Konkurrenzfähigkeit der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine ist bereits eingegangen worden.

Zu 8.) Der zitierte „kritischen Wert“ von 16.500 m² ist nicht nachweisbar und hat seinen Ursprung möglicherweise in einer Verwechslung mit der Gesamtmietfläche, die analog zu den 14.000 m² Verkaufsfläche mit 16.500 m² angegeben wird. Demzufolge ist auch die Annahme, die kritische Masse der „EMS-GALERIE“ werde um 2.500 m² unterschritten, schlicht falsch und nicht belastbar.

Zu 9.) Die Schlussfolgerung des Einwänders basiert auf einer nicht belastbaren Annahme und ist damit nicht haltbar.

Zu 10.) - 13.) Der Branchenmix ist als geeignet ermittelt worden, die "EMS-GALERIE“ bei Einhaltung der Beschränkung auf 14.000 m² Verkaufsfläche nachhaltig betriebswirtschaftlich sicherzustellen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen steht nicht zur Diskussion. Die Feststellung, die „EMS-GALERIE“ Rheine könne aufgrund fehlender Flächenreserven in der Sortimentsgruppe Bekleidung, Schuhe, Sport auf zukünftige Entwicklungen nicht reagieren, trifft schlichtweg nicht zu.

Zu 14.) Die zitierte Verkaufsfläche entspricht derjenigen im Bericht. Der Prozentwert ist korrekt. Eine Änderung der Planung ist damit nicht zu begründen.

Zu 15.) Der Einwänder erwartet, dass der Wert der summierten Umsätze aller Handelsbetriebe einer Branche in Rheine zuzüglich der neuen Umsätze der „EMS-GALERIE“ das in Rheine (Nur Zone I) bestehende Nachfragevolumen (nach GfK-Kaufkraftwerten) für diese Branche nicht übersteigen darf. Da dies jedoch der Fall ist, unterstellt er fehlendes Nachfragepotenzial. Diese Vorgehensweise ist jedoch sehr oberflächlich, entspricht nicht den gängigen Standards und ist der Bedeutung Rheines innerhalb des Zentralörtlichen Systems nicht angemessen. Der Schluss, zu dem der Einwänder auf diesem Weg gelangt, ist somit fachlich falsch und nicht abwägungsrelevant.

Zu 16.) und 17) Die Annahme einer „enormen Umverteilung“ liegt in den fehlerhaften Annahmen und Rechenwegen des Einwänders begründet (Siehe hierzu Einwand II Punkt 1.105). Richtig ist jedoch, dass die höchsten Umverteilungsquoten (bis zu 20,5 % im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport) im Hauptgeschäftszentrum von Rheine zu erwarten sind. Diese sind im Gutachten dargestellt und werden in der Abwägung berücksichtigt.

Zu 18.) - 20.) Der Einwänder stellt die These auf, ein weiterer, bislang nicht vorhandener Marktteilnehmer könnte im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in den Markt einsteigen, was weitere Verdrängungseffekte zur Folge hätte. Abgesehen davon, dass er weder Quellen noch Namen potenzieller Wettbewerber anführt, und keine konkreten Hinweise auf einen derartigen Markteintritt nennen kann, hat dieses konstruiert wirkende Szenario keinen konkreten Bezug zur „EMS-GALERIE“ Rheine und ist nicht abwägungsrelevant. Konträr zu der Annahme des Einwendenden würden sowohl die GMA als auch die Stadt Rheine eine Steigerung der Attraktivität des Einzelhandels durch eine derartige Belebung ausdrücklich begrüßen. Wie ein solcher Wettbewerber sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches am Markt positioniert, ist wiederum „seine eigene Sache“ und unterliegt den Mechanismen des Marktes.

Zu 21.) Dass vorhandene Marktteilnehmer gegebenenfalls in die „EMS-GALERIE“ Rheine umziehen möchten, ist nicht auszuschließen, aber derzeit weder belegbar noch gesichert und somit spekulativ.

Zu 22.) Der Einwänder suggeriert, die GMA spräche vor dem Hintergrund drohenden Leerstandes „nicht umsonst“ von einem mit konzeptionellen Problemen behafteten Ems Forum. Richtig ist, dass die GMA in der Bestandsanalyse konzeptionelle Probleme bei dem besagten Ems Forum festgestellt hat, das im Bereich der östlichen Emsstraße situiert und dass der Erhalt des Ems Forums als Frequenzbringer an diesem Standort wichtig sein wird.

Zu 23.) Mutmaßungen des Verfassers stellen keinen abwägungsrelevanten Tatbestand dar.

Zu 24.) bis 28.) Die plakative Darstellung der Auswirkungen von Umsatzumverteilungen auf C&A und das Ems-Forum wird zur Kenntnis genommen. Auf die Notwendigkeit, diese Lage zu stabilisieren, hat die GMA bereits innerhalb des Gutachtens hingewiesen. Die Unterstellung, dass an dieser Stelle zwangsläufig ein Dominoeffekt eintreten wird, ist jedoch reine Spekulation.

Zu 29.) Auf die Einwendung, der geplante Verkaufsflächenanteil der „EMS-GALERIE“ im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport von 8.710 m² sei nicht marktkonform ist bereits eingegangen worden. Auch auf die angeführten Verkaufsflächenschließungen ist bereits eingegangen worden.

Zu 30.) Der Einwänder führt an, das Ziel der Attraktivierung der Innenstadt einerseits und eines Rückgewinns von Kaufkraft aus dem Umland andererseits könne nicht erreicht werden. Hierbei geht der Einwänder einerseits von deutlich zu hohen Umverteilungsquoten aus, die er in Einwand II Punkt 1.105 selbst berechnet hat, andererseits nimmt er an, dass sich durch Umsatzumverteilungen ausgelöste strukturelle Anpassungen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrum ausschließlich in permanenten strukturellen Leerständen niederschlagen. Diese Annahme ist bereits zuvor widerlegt worden. Die Rückgewinnung verloren gegangener Kaufkraft aus dem Umland durch einen modernen, nachfragekonformen Einzelhandelsbesatz schließt er ohne Angabe weiterer Gründe kategorisch aus. Diese Behauptung wird jedoch durch das GMA-Gutachten widerlegt. Die Schlussfolgerung ist somit nicht zutreffend.

Zu 31) Der Einwänder führt an, „die geplante und projektierte Projektentwicklung Im Coesfeld mit dem zugrunde liegenden Konzept des Branchenmixes“ könne

„schon heute als falsch bezeichnet werden“. Auf die Kritik bezüglich des Branchenkonzeptes ist bereits eingegangen worden, die Vorwürfe konnten nicht bestätigt werden. Die Aussage ist somit nicht zutreffend.

Zu 32.) - 35.) Auf die wiederholte unrichtige Bezugnahme des Einwänders auf die Metapher „Einen Tod müssen Sie sterben“, die Herr Ellrott anlässlich der Präsentation am 12.07.2012 vor dem Stadtentwicklungsausschuss zur Verdeutlichung der bedeutsamen Richtungsentscheidung für die Rheinenser Stadtentwicklungspolitik verwendet hat, ist bereits mehrfach eingegangen worden. Folglich ist auch der Vorwurf, die Bürgervertreter wollten den Tod des Rheinenser Hauptgeschäftszentrums, da sie trotz des Hinweises auf den (angeblich) drohenden Tod durch den Experten die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen hätten, vollkommen unbegründet. Eine solche polemische Unterstellung ist nicht abwägungsfähig.

Zu 36.) - 39.) Die Behauptung des Einwendenden, Herr Ellrott habe „ohne nähere Prüfung und Auftrag“ die Aussage gemacht, die Hertie-Brache sei für einen Lebensmittler geeignet, und damit bezweckt, im Vorfeld mögliche Konkurrenz für die „EMS-GALERIE“ im Bekleidungssektor zu verhindern, ist eine reine Unterstellung des Einwendenden und nicht zutreffend. Die Einschätzung, dass die Hertie-Immobilie für einen Lebensmittelanbieter eher geeignet erscheint als für Anbieter aus dem Bekleidungssektor, begründet sich in der Lage und der baulichen Qualität der Hertie-Immobilie. Zudem ist eine Beurteilung der seit 2009 leer stehenden Immobilie nicht Gegenstand des Gutachtens. Auch wenn in die seit Jahren aufgrund zu hoher Kaufpreisforderungen stockende Wiedervermarktung derzeit Bewegung zu kommen scheint wird es jedoch seitens der GMA als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt, dass sich insbesondere die in Rheine unterrepräsentierten Label-Shops / Markenstores (wie z. B. Mexx, Adidas, Marc’O’Polo, Tommy Hilfiger, Zara, ecco, Geox etc.), die als Wachstumstreiber im Textil-Einzelhandel gelten, in der architektonisch wenig attraktiven Hertie-Brache ansiedeln werden, obwohl Hertie an diesem Standort über Jahre gute Flächenproduktivitäten erwirtschaftet hat.

Somit ist insgesamt eine durch den Einwendenden angemahnte, verstärkte Konkurrenzsituation unwahrscheinlich, da nicht nur die Quantität des relevanten Einzelhandelsbesatzes betrachtet werden darf, sondern auch die Qualität desselben berücksichtigt werden muss. Entgegen der Annahme des Einwendenden würde die GMA, ebenso wie die Stadt Rheine, die Ansiedlung eines oder mehrerer neuer Anbieter im Bereich, Bekleidung Schuhe, Sport in der Hertie-Brache begrüßen. Die Revitalisierung der Hertie-Brache stellt jedoch ein eigenes Vorhaben dar, steht in keinem direkten Zusammenhang mit der „EMS-GALERIE“ und ist daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 40.) Bei dieser Aussage handelt es sich um reine Spekulation, die zusätzlich von nichtzutreffenden Annahmen ausgeht.

Zu 41.) - 54.) Bei diesen Aussagen handelt es sich um reine Spekulation. Der Einwänder unterstellt, dass Herr Klaas mit der Einrichtung eines Lebensmittelmarktes in der Hertie-Brache sämtliche Flächen für Nahrungs- und Genussmittel in der „EMS-GALERIE“ „gegen Null schrauben“ könnte, um in den Sortimentsgruppen mit den höchsten Flächenproduktivitäten die maximalen Verkaufsflächen voll ausreizen zu können und nur bei unprofitablen Sortimenten insgesamt 1.000 m² zu reduzieren. Abgesehen davon, dass an der Ausschöpfung der Obergrenzen

rechtlich nichts auszusetzen ist, und dass sich die Annahme, eine Ausschöpfung der Quoten bedeute mangelnde Flexibilität bereits als falsch erwiesen hat, ergibt der komplette Verzicht auf Nahrungs- und Genussmittel weder zum Betrieb des Centers einen besonderen Sinn, noch hat der Investor sich diesbezüglich geäußert. Die Aufstellung ist absurd und nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.103 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:28 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Bezüglich der Überschreitung der Obergrenze der GRZ wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 6.2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird eine eingehende Begründung für diese Überschreitung geliefert.

Zu 5) Es wird festgestellt, dass die geforderten Unterlagen – 3D-Darstellung, Angaben zu Fronten etc. – nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens sind. Im Übrigen handelt es sich um eine inhaltliche Wiederholung, vgl. deshalb insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10)

Zu 6) – 7) Es wird festgestellt, dass in der Begründung unter Punkt 1 Anlass und Ziele der Planung eingehend auf die in der Vergangenheit vergeblich gestarteten Versuche zur Aktivierung des Quartiers Im Coesfeld hingewiesen wird. Auch das Ziel, das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz zu entwickeln wird dargestellt. Die Quartiersentwicklung Im Coesfeld ist eine Aufgabe, die bereits seit mehreren Jahren auf der Agenda der Stadtentwicklung steht, da ansonsten die Gefahr besteht, dass in dieser innerstädtischen Lage sich ein städtebaulicher Missstand verfestigt und auf die gesamte Innenstadt abfärbt. Wie in der angesprochenen Begründung dargestellt, soll das Einkaufscenter zum einen der Quartiersentwicklung dienen, zum anderen aber auch gleichzeitig die gesamte Rheiner Innenstadt attraktivieren.

Zu 8) Vgl. Abwägung zu 1) – 4)

Zu 9) Es wird festgestellt, dass es nicht ersichtlich ist, welche Fläche angesprochen ist. In der Plandarstellung findet sich keine Fläche, die bebaut werden soll, jedoch auch weiterhin Verkehrszwecken dienen soll.

Zu 10) Es wird festgestellt, dass sich der angesprochene Sachverhalt auf die Situation Eckgrundstück Emsstraße/Im Coesfeld und Eingangsbauwerk zur Ems-Galerie von der Emsstraße bezieht. Auf diese besondere Situation wird eingehend in der Begründung unter Punkt 6.3 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“ eingegangen. Hierauf wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.104 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 15:22 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Die aus dem GMA-Gutachten zitierten Werte zu den bestehenden Verkaufsflächen im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport für die Geschäftszentren der Städte Rheine und Emsdetten sowie die vorgesehene Verkaufsflächenobergrenze für die „EMS-GALERIE“ Rheine in diesem Bereich entsprechen den im Gutachten genannten Werten. Die errechneten Prozentwerte sind korrekt, jedoch insbesondere im Vergleich Rheine zu Emsdetten nicht aussagekräftig, da die Einwohnerzahlen außer Acht gelassen werden.
Die Behauptung, die „EMS-GALERIE“ Rheine benötige „aus betriebswirtschaftlicher Sicht einen Umsatz von über 68 Mio. €“ ist nicht korrekt, da dieser Wert aus der Addition der segmentspezifischen Obergrenzen resultiert, die - wie bereits in der Abwägung zu II Punkt 1.2 zu 1) – 4) erwähnt - nicht additiv zu betrachten sind (Mehr-/ Minderbelastungen).
Die Feststellung, dass über 40% der Einwohner der Zone II in Emsdetten wohnen, ist im Großen und Ganzen korrekt.
Die Feststellung, dass die Kaufkraft der Zone II höher ist als die der Zone I, entspricht der Darstellung des GMA-Gutachtens und ist angesichts der höheren Einwohnerzahl in Zone II (Zone I: ca. 76.450 EW; Zone II: ca. 84.900 EW) nachvollziehbar.
Der Einwänder führt an, dass der Umsatz in Rheine im Segment Bekleidung, Schuhe, Sport bei 68 Mio. € liege. Dies entspricht nicht der zitierten Quelle, denn der Umsatz für die Stadt Rheine liegt laut GMA-Gutachten bei 77,6 Mio. €, der Umsatz des Hauptgeschäftszentrums für diese Sortimente wird hingegen mit 68,0 Mio. € angegeben. Diesem Wert stellt der Einwänder die Kaufkraft der Stadt Rheine für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Höhe von rd. 49 Mio. € (GMA 2012: 49,4 Mio. €) gegenüber und kommt zu dem Schluss, dass die Stadt Rheine schon heute nicht genügend Kaufkraft aufweise und die fehlende Kaufkraft in Höhe von rd. 20 Mio. € aus dem Umland absorbiert werden müsse. Angesichts der Versorgungsfunktion, die ein Mittelzentrum wie Rheine in einem ländlich geprägten Raum für die seitens der Raumordnung in der Zentrenhierarchie niedrigerer eingestuften Umlandgemeinden hinsichtlich der Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs übernimmt, ist eine hohe Einzelhandelszentralität in der Tat alles andere als ungewöhnlich und sogar erwünscht. Die Rückschlüsse, die der Einwänder unter Missachtung der mittelzentralen Versorgungsfunktion aus seinen Berechnungen zieht, führen zu fehlerhaften Annahmen und nicht belastbaren Ergebnissen. Denn er legt zu Grunde, dass aus Rheine selbst keine Kaufkraft mehr zur Verfügung stehe und deshalb ein Großteil der auf den 8.710 m² (Verkaufsflächenobergrenze) im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in der „EMS-GALERIE“ Rheine erzielten Umsätze aus Emsdetten absorbiert werden müsse. Da Rheine für ihn als Kaufkraftquelle ausfällt, subtrahiert er die Einwohner der Stadt Rheine vom Einzugsgebiet und legt die Zonen II und III (259.950 – 76.450 = 183.500) als verbliebenes Einzugsgebiet fest. Der Anteil der Einwohner der Stadt Emsdetten (rd. 35.000 Einwohner) macht rd. 19 % des verbliebenen Einzugsgebietes aus. An dieser Stelle ist die Argumentation nicht nachvollziehbar, denn anstelle der soeben errechneten 19 % rechnet der Einwänder mit 35 % weiter. Ausgehend von 35 % der Einwohner im verbliebenen Einzugsgebiet setzt er für die Stadt Emsdetten 35 % der Umsätze der „EMS-GALERIE“ Rheine als Umverteilungsvolumen im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport an, dies entspricht rd. 9,5 Mio. €. Als nächstes subtrahiert der Einwänder diese von den 20 Mio. €, die er, ebenfalls nicht nachvollziehbar, als Umsatz für die Stadt Emsdetten im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport errechnet hat, und gelangt zu der Schlussfolgerung, dass mit Eröffnung der „EMS-GALERIE“ Rheine rund die Hälfte

(20 Mio. € - 9,5 Mio. € = 10,5 Mio. €) des vorhandenen Umsatzes bezogen auf das Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport direkt in die „EMS-GALERIE“ Rheine abfließen wird. Als Konsequenz prognostiziert der Einwänder allein für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in Folge der Halbierung der Umsätze den Leerstand der Hälfte der Verkaufsflächen in Emsdetten (rd. 4.500 m²).

Diese Berechnung ist jedoch völlig ungeeignet, Rückschlüsse auf die Umsatzherkunft, die Umsatzumverteilung oder die Kaufkraft zu ziehen. Die Ausgangswerte sind fehlerbehaftet, eine gewichtete Berechnung der Umverteilung findet nicht statt. Die Vorgehensweise entspricht nicht den fachlichen Standards. Die Ergebnisse können daher nicht in der Abwägung berücksichtigt werden.
Somit ist die Folgerung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h verstoße gegen das „10 %-Gebot“ und sei deshalb rechtswidrig, nicht haltbar. Die bundesdeutsche Rechtsprechung kennt zudem kein festes „10 %-Gebot“. Die 10 % Marke ist allenfalls ein Orientierungswert. Die städtebauliche Beurteilung der jeweiligen Umsatzumverteilungsquoten hängt stets vom jeweiligen standortspezifischen Einzelfall ab.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.105 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 15:32 Uhr
Abwägungsempfehlung:

Zunächst zitiert der Einwänder die projektrelevanten Kaufkraftvolumina für die Zonen I bis III des Einzugsgebietes. Diese sind korrekt wiedergegeben.

Als nächstes zitiert er die Tabellen 11 (Verkaufsflächen, Umsatz und Flächenproduktivität des Hauptgeschäftszentrums Rheine) und 13 (Obergrenzen für Verkaufsflächen, maximaler Umsatz und maximale Flächenproduktivität der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine) aus dem GMA-Gutachten. Hier wendet er ein, dass unterschiedliche Flächenproduktivitäten für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport in der Rheinenser Innenstadt (2.454 €/m²) und der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine (3.100 €/m²) angesetzt werden. Hierbei verkennt der Einwänder, dass es sich im ersten Fall um eine Stichtagsbetrachtung, im Zweiten um eine Worst-Case-Prognose handelt, die anstelle real beobachteter Flächenproduktivitäten mit Durchschnittswerten gemäß wissenschaftlicher Standard arbeitet, die für Shopping-Center unter Berücksichtigung lokaler Begebenheiten (etwa projektrelevante Kaufkraft und sortimentsspezifischer Zentralitäten) nach der Anlaufphase realistisch sind. Der Einwand ist somit nicht abwägungsrelevant.

Daraufhin führt der Einwänder eigene Tabellen an, in denen er zunächst die prognostizierten Maximalumsätze für die einzelnen Sortimentsgruppen der projektierten „EMS-GALERIE“ von den entsprechenden Umsätzen des Hauptgeschäftszentrums Rheine subtrahiert und einen „Rest“ berechnet, der seiner Meinung nach dem Einzelhandel in der Innenstadt als Umsatz verbliebe, sobald die „EMS-GALERIE“ Rheine verwirklicht sein werde. Den Anteil, den die Maximalwerte der „EMS-GALERIE“ Rheine am Umsatz des Hauptgeschäftszentrums einnehmen, drückt er zudem prozentual aus. So kommt er zu dem Schluss, dass der Umsatz der „EMS-GALERIE“ Rheine, den er mit 68,3 Mio. € beziffert, rd. 33 % des Umsatzes des Hauptgeschäftszentrums entspreche. Hierzu ist zunächst anzumerken, dass der Einwänder die Tatsache ignoriert, dass Flächen und Umsätze nicht additiv zu betrachten sind, da es sich um betriebswirtschaftliche Obergren-

zen für Sortimentsgruppen handelt. Der Einwänder selbst hat zuvor darauf hingewiesen (vgl. Einwand 1.101; Punkt 4.). Diese (obendrein falsche) Grundlage dem Umsatz des Hauptgeschäftszentrums gegenüberzustellen ergibt aus Gutachtersicht nicht den geringsten Sinn, da er wie bereits mehrfach nachgewiesen nicht komplett auf das Hauptgeschäftszentrum umverteilt werden wird, demnach sind hiervon keine brauchbaren Erkenntnisse zu erwarten. Diese Berechnung ist nicht geeignet, Rückschlüsse auf die Verteilung der Umsätze im Hauptgeschäftszentrum zu ziehen, entspricht nicht den wissenschaftlichen Standards und ist daher nicht abwägungsrelevant.

Um zu belegen, dass in Rheine nicht genügend Kaufkraft für den Betrieb eines Shopping-Centers besteht, bemüht der Einwänder eine stark simplifizierte Tabelle zur Berechnung des Kaufkraftpotenzials. In diese stellt er die Kaufkraft für die Zone I, die der Stadt Rheine entspricht, und die maximalen Umsätze für die „EMS-GALERIE“ Rheine ein, die er jeweils dem GMA-Gutachten entnommen hat. Er kommt zu dem Schluss, dass die „EMS-GALERIE“ Rheine in den einzelnen Warengruppen 23,7 % - 54,7 % der Kaufkraft der Stadt Rheine binden werde (den Wert für Nahrungs- und Genussmittel nennt er übrigens nicht, da dieser nach seiner Rechnung nur bei 6,9% liegen würde). Die gleiche Gegenüberstellung präsentiert er für den Umsatz des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Rheine, die ebenfalls der Kaufkraft für die Zone I gegenübergestellt wird. Als er den Umsatz der Zone I im Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport (68,2 Mio. €) dem Kaufkraftpotenzial der des Hauptgeschäftszentrums der Stadt Rheine (49,4 Mio. €) gegenüberstellt, kommt er zu einem Wert über 100% (was hinsichtlich der mit einer Zentralitätskennziffer von 157 noch immer hohen Einzelhandelszentralität in diesem Bereich zu erwarten war) und zu der Schlussfolgerung, dass die Kaufkraft im Hauptgeschäftszentrum schon heute nicht ausreicht und daher der zusätzliche Umsatz für die „EMS-GALERIE“ Rheine aus dem Umland gewonnen oder innerhalb des Hauptgeschäftszentrums umverteilt werden müsse. Davon ausgehend nimmt er den prozentualen Anteil der maximalen Umsätze für die „EMS-GALERIE“ Rheine an der Kaufkraft für die Zone I (23,7 % - 54,7 %) und stellt dieses als Umverteilungseffekte vor. Folglich möchte der Einwendende die wie bereits ausgeführt unsachgemäß ermittelte Summe der nach Sortimentsgruppen aufgeteilten maximalen Umsätze der „EMS-GALERIE“ Rheine zu 100% auf die Kaufkraft der Stadt Rheine umverteilen. Hierbei kommt er zu dem Schluss, die „EMS-GALERIE“ Rheine benötige aus betriebswirtschaftlichen Gründen je nach Sortimentsgruppen 23,7 % - 54,7 % der Rheinenser Kaufkraft. Er kommt ferner zu der Aussage, dass die Kaufkraft des Hauptgeschäftszentrums bereits ausgeschöpft sei und prognostiziert für die von ihm angenommenen 68,3 Mio. € „Verwerfungen“ für das Hauptgeschäftszentrum in Höhe von 53 %. Durch die Gegenüberstellung der Kaufkraft in Rheine und dem Umsatz des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum ermittelt er den „Rest“, der Kaufkraft, der für die „EMS-GALERIE“ Rheine zur Verfügung steht und errechnet, dass der Rest nicht genügt und folglich 36,5 Mio. € aus dem Umland stammen oder umverteilt werden müssen. Diese Vorgehensweise lässt jedoch komplett die Betrachtung des Einzugsgebietes außen vor, indem sie es auf die Zone I beschränkt, obwohl der Einwänder bislang darauf bestanden hat, den Berechnungen das 2011 durch das Büro Junker + Kruse ermittelte Einzugsgebiet zugrunde zu legen. Er addiert die Umsätze der Obergrenzen, die nicht ausgeschöpft werden dürfen, obwohl er selbst darauf hingewiesen hat, dass dies nicht zulässig ist und ignoriert die regionalen Kaufkraftflüsse indem er annimmt, die Kaufkraft dürfe nur aus dem Hauptgeschäftszentrum der Stadt Rheine stammen, wobei er jedoch mit der Kaufkraft der Gesamtstadt rechnet. Diese Berechnung widerspricht sich mehrfach selbst

und ist nicht geeignet, Rückschlüsse auf die zu erwartende Umverteilung der Umsätze im Hauptgeschäftszentrum zu ziehen, entspricht nicht den üblichen wissenschaftlichen Standards und ist daher nicht abwägungsrelevant. Die im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung geforderten GMA-Modellrechnungen zur "EMS-GALERIE" basieren auf einem von der GMA definierten Flächenpool (rd. 17.810 m²) bei dem betriebswirtschaftliche Verkaufsflächenobergrenzen einzelner Warengruppen angesetzt wurden, um ein Höchstmaß an Flexibilität im Hinblick auf den langfristigen Erfolg der Einzelhandelseinrichtung zu ermöglichen. Die Modellrechnungen der Gutachter haben gezeigt, dass bei der Maximalbetrachtung (rd. 17.810 m²) max. rd. 43 Mio. € Einzelhandelsumsatz im Rheinenser Stadtgebiet umverteilt werden. Dieser Wert ist allerdings nur theoretischer Natur, da insgesamt nicht mehr 14.000 m² VK (= 78,6 % der rein additiven maximalen Warengruppenzusammensetzung) entstehen werden und somit ein Minder-Umsatzumverteilungsvolumen zu erwarten ist. Somit werden im Ergebnis auch nicht gleichzeitig in allen Branchen die ermittelten Umsatzumverteilungen erreicht, da das Ausschöpfen der Verkaufsflächenobergrenze in einer Branche zwangsläufig in einer anderen Branche automatisch zu einer geringeren Verkaufsfläche und damit zu geringeren Umsatzumverteilungen in dieser/n Warengruppe(n) führt. Faktisch ist also sicher davon auszugehen, dass der Umverteilungsumsatz der Rheine betrifft, deutlich darunter liegen wird.

Im nächsten Schritt unterstellt der Einwänder eine 50%ige Umverteilung zu Lasten des Hauptgeschäftszentrums. Eine Begründung für diese Abgrenzung liefert er nicht. Aus den von ihm ermittelten 36,5 Mio. € Umverteilungen für die Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren, Medien, Foto (Maximalwerte für den Umsatz der „EMS-GALERIE“: 27,0 Mio. € + 9,5 Mio. € = 36,5 Mio. €) errechnet er 18 Mio. € als 50 %ige Umverteilung, die er nunmehr innerhalb des Hauptgeschäftszentrums umverteilen möchte, woraus er direkt die Fläche der Geschäfte ableitet, die schließen werden. Er halbiert die besagten Maximalwerte und dividiert diese durch die jeweilige Flächenproduktivität. Für den Bereich Bekleidung, Schuhe, Sport legt er 2.454 €/m² zugrunde, die Flächenproduktivität des bestehenden Einzelhandels in diesem Bereich. Hieraus leitet er ab, dass bei Eröffnung der „EMS-GALERIE“ Rheine 5.500 m² Leerstand in diesem Bereich eintreten werden (27,0 Mio. € / 2 = 13,5 Mio. €; 13,5 Mio. € / 2.452 €/m² = 5505 m²). Die gleiche Rechnung wiederholt er für den Bereich Elektrowaren, Medien, Foto, wobei er auf 690 m² kommt. Anschließend verdoppelt er die Werte wieder und gibt diese als Flächenreduktion für die Gesamtstadt an (11.000 m² und 1.380 m²). Er nimmt somit an, dass jede neu geschaffene Fläche bei unveränderter Flächenproduktivität 1:1 die entsprechende Fläche an Leerstand hervorruft, insgesamt kommt er zu dem Schluss, das die errechneten Flächenverluste bis auf 1.620 m² genau der Fläche der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine entsprechen. Angesichts der Tatsache, dass der Einwänder in seiner Rechnung lediglich die Maximalumsätze der „EMS-GALERIE“ Rheine unter Zugrundelegung niedrigerer Flächenproduktivitäten in Flächen umgerechnet hat, ist dieses Ergebnis wenig überraschend. Diese Berechnung ist daher nicht geeignet, Rückschlüsse auf die zu erwartenden Auswirkungen der Umverteilungen im Hauptgeschäftszentrum zu ziehen, entspricht nicht den wissenschaftlichen Standards und ist daher nicht abwägungsrelevant.

In der Zusammenschau verdeutlichen die Berechnungen allesamt nicht, wie seitens des Einwänders behauptet, die „schädlichen und nicht zulässigen Wirkungen“ durch die projektierte „EMS-GALERIE“ Rheine. Keine der Berechnungen ist

geeignet, die ihr zugedachten Erkenntnisse zu liefern. Der Einwand ist somit insgesamt nicht abwägungsrelevant

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.106 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:05 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird festgestellt, dass die angesprochene Passage aus der Begründung sich mit dem Anlass und den Zielen der Planung auseinandersetzt. Es wird dargelegt, was seit dem Satzungsbeschluss des ursprünglichen Bebauungsplanes umgesetzt worden ist. Aus den städtebaulich-funktional nicht behobenen Missständen wird hergeleitet, dass ein einheitlicher Ansatz zur Quartiersentwicklung im Coesfeld erforderlich ist. In diesem Begründungszusammenhang ist es nicht zwingend erforderlich, auf die bisherige Beschlusslage hinzuweisen.

Es wird festgestellt, dass sich die zeitliche Reihenfolge der Erarbeitung von Konzepten für das Quartier Im Coesfeld, der Erlass einer Veränderungssperre und der Beschluss zur Änderung nicht Gegenstand des Planverfahrens ist, die entsprechenden Inhalte sind somit nicht abwägungsrelevant.

Zur Klarstellung wird jedoch darauf verwiesen, dass zuerst der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich war, um eine Veränderungssperre erlassen zu können. Voraussetzung für den Beschluss zur Änderung eines Bebauungsplanes ist das Vorliegen einer konkreten Planungsabsicht. Diese Planungsabsicht ist aus den angesprochenen Plänen, insbesondere von MultiDevelopment entwickelt worden. In diesem Abstimmungszeitraum hat der angesprochene Investor ein Sperrgrundstück erworben, was letztendlich dazu führte, dass ein Investorenwechsel vorgenommen worden ist. Es ist deshalb unredlich, in diesem Zusammenhang von einem Fehler oder fehlerhaften Verhalten zu sprechen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angesprochenen Wert von 9.000 m² Verkaufsfläche nicht um einen „rechtlich zulässigen“ Wert handelt, sondern um eine Größenordnung, die zum damaligen Zeitpunkt nach einer ersten, groben gutachterlichen Untersuchung für verträglich gehalten wurde. Für die Entwicklung zu den heutigen Obergrenzen gibt es vielfältige Ursachen, festzuhalten ist letztendlich, dass die Verkaufsflächenobergrenzen gemäß den vorliegenden Gutachten als verträglich einzustufen sind. Letztlich sind diese Obergrenzen auch Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und können in die Abwägung eingestellt werden.

Auf die vielfältigen Bemühungen der Stadt Rheine zur Entwicklung des Hertie-Standortes ist bereits hingewiesen worden, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7). Auch auf die Nicht-Berücksichtigung der Flächen der Hertie-Immobilie ist bereits in der Abwägung eingegangen worden, vgl. II Punkt1.31 zu 5) – 6)

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ eine Obergrenze von 2.240 m² enthält. Die angesprochene Größenordnung von 800 m² Verkaufsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, und somit nicht abwägungsrelevant. Selbst bei einer Reduzierung auf 800 m² kann dieses Angebot den Branchenmix in der Ems-Galerie abrunden.

Der vorgetragene Hinweis auf unterschiedliche Mietzinsen für verschiedene Sortimente wird zur Kenntnis genommen. Er steht in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und ist damit nicht abwägungsrelevant.

Der Hinweis auf die Hertie-Immobilie ist eine Wiederholung des Einwänders. Zu den vielfältigen Aktivitäten zur Aktivierung dieser Immobilie s.o.. Es wird festgestellt, dass dieser Standort – entsprechend der Aussage des Einwänders – auch für einen Lebensmittler interessant sein könnte. Diese Aussage ist jedoch nicht abwägungsrelevant, da sie nicht im direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie steht. Auf Grund der planungsrechtlichen Vorgaben ist am Standort Hertie nach wie vor auch ein Angebot aus dem Bereich Bekleidung, Schuhe oder Sport möglich, sofern ein Anbieter aus diesem Segment in das Hertie-Gebäude einziehen möchte.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.107 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:07 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu Inhalt:) Die Ausführungen des Einwänders werden zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung der GMA, dass ein Center eine hinreichende ‚kritische Masse' benötigt, um intern funktionieren zu können, sind richtig und nachweisbar. Falsch ist die Behauptung, dass die ‚kritische Masse' bei **rd. 16.000 m² VK** liegen muss, da es zahlreiche Beispiele gibt, bei denen die innerstädtischen Center mit weniger Verkaufsfläche auskommen und trotzdem erfolgreich agieren (z.B. Reschop Carré in Hattingen rd. 11.500 m², Stadt-Galerie Witten mit rd. 12.500 m², Wilhelm Galerie in Ludwigsburg mit rd. 15.000 m², Allee-Center Berlin mit rd. 12.300 m², Degg's in Deggendorf mit rd. 12.700 m²). Zwar rangiert die "EMS-GALERIE" Rheine mit rd. 14.000 m² VK (~ rd. 16.500 m² Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen, hat aber dennoch aus Sicht der GMA eine hinreichende ‚kritische Masse' um als eigenständige, attraktive Einkaufsadresse in der Region wahrgenommen zu werden. Die Behauptung, dass die "EMS-GALERIE" Rheine zu einer möglichen Investitionsruine wird, ist durch nichts gestützt und stellt daher eine Privatmutmaßung dar.
Dass das Center mit der Schmalseite an die 1a-Lage und Hauptgeschäftsstraße Emsstraße angrenzt , ist zwar etwas ungünstig, aber nicht - wie vom Einwänder formuliert - ein Standortnachteil. Das Gutachten bescheinigt dem Mikro-Standort insgesamt ausdrücklich eine „vollintegrierte Lagequalität" (GMA-Gutachten, Seite 27).
Unzutreffend ist die Behauptung, dass die "EMS-GALERIE" Rheine 60 % ihres Umsatzes in der Rheinenser Innenstadt umverteilen wird. Hierzu wird auf die Ausführungen unter II Punkt 1.2 zu 1) – 4) verwiesen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.108 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:10 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Es fehlt der konkrete Bezug auf die Ems-Galerie, sodass das Vorbringen nicht abwägungsrelevant ist. Es wird jedoch festgestellt, dass insbesondere die dargestellte Situation aus Idstein in keinster Weise auf Rheine übertragbar ist. Bei der Vorstellung der Entwürfe zur Ems-Galerie im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Stadthalle Rheine wurde das Projekt allgemein begrüßt und stieß auf große Zustimmung.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.109 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:12 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu Inhalt:) Die Ausführungen des Einwänders, die sich auf einen Kurzvortrag von Prof. Dr. Rainer Lademann vom 30. August 2010 in Celle (Auswirkungen innerstädtischer Shoppingcenter auf den Einzelhandel) beziehen, werden zur Kenntnis genommen. Zurückzuweisen ist die methodische Kritik, dass das Gutachten der GMA wesentliche Mindestanforderungen / Grundlagen einer Verträglichkeitsstudie nicht beinhaltet. Die von der GMA verwandte Methodik stellt ein absolut übliches Verfahren bei der Ermittlung von räumlichen Wirkungen der Einzelhandelsansiedlung in Deutschland dar. Falsch ist die Kritik, GMA hätte nur eine Zeitpunktanalyse aufbereitet und die aus Sicht des Einwänders viel geeignetere Prozessanalyse nicht zum Einsatz gebracht. In der Betrachtung der Umsatz- und Marktpositionsentwicklung Rheines bzw. der Kundenresonanz wurden zentrale Einflussgrößen im Rahmen einer Prozessanalyse im Zeitablauf betrachtet. Die von Prof. Dr. Lademann in diesem Kurzvortrag geforderten Grundanforderungen an Wirkungsanalysen: keine Generalisierung von Einzelfällen, Sicherstellung der Repräsentativität, Kausalanalysen durchführen und die Formulierung bedingter Aussagen sind mit der vorliegenden GMA-Ausarbeitung erfüllt. Nicht explizit durchgeführt wurde die von Prof. Dr. Lademann in seinem Vortrag angesprochene Nullvariante (= Entwicklung Rheines **ohne** die "EMS-GALERIE" Rheine). Angesichts der ohnehin schon heute erkennbaren rückläufigen Entwicklung bei Umsatz und Kundenbesuchen / -zuspruch bzw. der Marktposition im Einzugsgebiet und der Größe des Einzugsgebietes an sich wurde auf weiterführende, tiefergehende, aufwändige und teure Zusatzerhebungen unter Kosten-Nutzen-Aspekten bewusst verzichtet. Dies ist methodisch auch deshalb voll und ganz vertretbar, da ausgeschlossen werden kann, dass eine tiefergehende Analyse der Nullvariante zu anderen Ergebnissen gekommen wäre.

Nicht zutreffend ist der Vorwurf, dass ein positiver Zusammenhang zwischen dem innerstädtischen Einkaufszentrum und Umsatz- / Zentralitätsentwicklung nicht nachgewiesen wurde. Übersehen wird vom Einwänder, dass ein maximales Umsatzvolumen von rd. 38,5 Mio. € (fast 57 %) neu und zusätzlich in der Rheinenser Innenstadt gelenkt wird, dass unmittelbare positive und zentralitätsstiftende Wirkung hat. Nicht zutreffend ist auch, dass der Nachweis der Tragfähigkeit nicht durch die GMA erbracht wurde. Der Nachweis der Tragfähigkeit der "EMS-GALERIE" Rheine wurde mit dem Marktanteilkonzept (siehe S. 59 ff des GMA-Gutachtens) erbracht.

Das vom Einwänder formulierte Erfordernis, den Branchenmix festzuschreiben, entspricht auch den Interessen der Stadt Rheine und wird zustimmend zur

Kenntnis genommen. Damit wird die Stadt Rheine nicht - wie vom Einwänder befürchtet - im Unklaren gelassen, sondern damit ist ein klar abgesteckter und definierter Rahmen vorhanden, in den sich die Investition der "EMS-GALERIE" Rheine bewegen kann.

Nicht zutreffend ist auch die Behauptung, dass es auf gesamtstädtischer Ebene innerstädtischen Einkaufszentren nur in wenigen Ausnahmefällen gelingt, zu einer dauerhaften Erhöhung des Umsatzes und der Zentralität beizutragen. Die DSSW-Studie von Mai 2012 hat im Rahmen der Auswertung vorliegender Gutachten anhand von 28 analysierten innerstädtischen Einkaufszentren die Veränderung der Zentralität bzw. der Zentralitätskennziffer im Detail betrachtet. Ergebnis ist, dass in 12 Fällen (~ 43 %) die Zentralität gestiegen ist. Nur in drei Fällen war sie rückläufig (~ 11 %), Für 13 weitere Fälle war die Datengrundlage nicht einheitlich bzw. ergaben sich differenzierte Ergebnisse.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.110 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 18:15 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen, Zitate und Übernahmen von Informationen zu Shoppingcentern und deren Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Da sie keinen konkreten Bezug zur Ems-Galerie aufweisen, sind sie nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.111 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 26.08.2012 07:50 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 4) Die Angaben werden zur Kenntnis genommen.

Zu 5) - 6) Durch die Veränderung der geplanten Erschließung für die Ems-Galerie – Aufgabe einer separaten Rechtsabbiegespur zum Kardinal-Galen-Ring über das Grundstück Bote Veit zugunsten einer weiteren Fahrspur im Straßenraum der Münsterstraße – konnte das Grundstück „Bote Veit“ aus dem Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h herausgenommen werden. Die Veränderung der Verkehrsführung verbessert die Verkehrsqualität insbesondere durch die Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Das 20. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 10 g (Bote Veit Grundstück) bereitete die Bebauung dieses Grundstückes vor, die bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtentwicklung war. Der Behauptung, dass beide Planverfahren zusammengefasst werden müssten, ist entgegen zu halten, dass das Grundstück schon seit Jahren bebaut werden sollte, sich bislang aber kein Investor gefunden hat. Als vor ca. 10 Jahren einer der beiden Hauptsammler, die über das Grundstück des Boten Veit verlaufen, neu gebaut wurde, hat die mögliche spätere Überbauung eine große Rolle gespielt; er ist damals so verlegt worden, dass eine Überbauung leichter möglich ist.

Nunmehr hat sich ein Investor gefunden, der zufällig bislang seine Zahnarztpraxis in unmittelbarer Nähe zum geplanten Standort im Bereich der östlichen Münsterstraße und damit im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 10 h hat. Es kann deshalb allenfalls von einem wirtschaftlichen, jedoch nicht von einem planungsrechtlichen Zusammenhang gesprochen werden.

Es ist zwar richtig, dass in einem ersten Entwurf des Bebauungsplanes 10 h auch das Grundstück des Boten Veit enthalten war; damals ging man noch davon aus, dass man dieses Grundstück für die Erschließung des gesamten Quartiers benötige. Dies hat sich jedoch durch eine Änderung der Planung nicht so ergeben, so dass das Grundstück daraufhin nicht in den Entwurf des Bebauungsplanes 10 h verblieben ist.

Beide Bebauungspläne sind nicht als Einheit zu sehen. Sie weisen keine planerischen, funktionalen oder inhaltlichen Zusammenhänge oder Gemeinsamkeiten auf. Die geplante Bebauung des Bote-Veit-Grundstückes ist kein planerisch notwendiger Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme. Sie kann auch ohne die laufende Änderung des Plangebietes 10 h realisiert werden, ebenso wie die Änderung des Plangebietes 10 h auch ohne eine Bebauung des Bote-Veit-Grundstückes realisiert werden kann. Es liegen damit zwei selbständige Planvorhaben vor, die nicht in einem engen sachlichen Planungszusammenhang stehen. Denn der Ersatzbau auf dem Bote-Veit-Grundstück könnte auch an jeder anderen Stelle im Innenstadtgebiet errichtet werden.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen. Die Bebauung auf dem Grundstücke Bote Veit ist zwischenzeitlich (August 2012) gestartet worden.

Zu 7) – 9) Es wird festgestellt, dass die interne Berichterstattung in einer Fraktion und die damit verbundene Veröffentlichung nicht Gegenstand des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ist. Sie sind somit nicht abwägungsrelevant. Inhaltlich ist festzuhalten, dass – wie bereits unter 5) – 6) dargelegt – die Bebauung des Bote Veit Grundstücks bereits seit mehreren Jahren Thema der Stadtplanung ist und nicht erst mit den Planungen zur Ems-Galerie auf die Agenda kam. Beleg hierfür ist u.a. die Ausgestaltung der unter dem betreffenden Grundstück verlaufenden Kanaltrasse in der Weise, dass eine spätere Bebauung gesichert wurde. Die entsprechenden Planungen stammen aus bereits aus dem Jahre 2003. Die angesprochenen Vorhaben – Neubau B + W, Commerzbank – stehen ebenfalls nicht im direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie, da das angesprochene Bekleidungshaus außerhalb des Areals der Ems-Galerie steht und die Commerzbank seit längerer Zeit einen neuen Standort sucht, da die Liegenschaft an der Emsstraße für das Kundengeschäft zu groß ist.

Zu 10) - 11) Es wird zur Kenntnis genommen, dass – unabhängig vom nicht belegten Wahrheitsgehalt der Aussage – aus einer Information der Fraktionen vor dem eigentlichen Start des Verfahrens durch einen Beschluss im Stadtentwicklungsausschuss nicht auf ein unzulässiges Verfahren geschlossen werden kann. Es ist üblich, dass die Fraktionen vor größeren Bauleitplanverfahren vor dem offiziellen Startschuss informiert werden.

Zu 12) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h eine Teilfläche des Grundstücks Bote Veit in den Geltungsbereich einbezogen war. Es handelte sich um die Teilfläche, die ursprünglich für einen separaten Rechtsabbieger zur Verfügung gestellt werden sollte. Nach Aufgabe dieser Verkehrsplanung zugunsten einer Aufweitung der Münsterstraße mit vier Fahrspuren konnte diese Teilfläche jedoch aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden, da sie für die Erschließung der Ems-Galerie nicht mehr benötigt wurde. Es wurde danach ein separates Änderungsverfahren für dieses Grundstück gestartet s. Abwägung zu 7) – 9).

Zu 13) – 14) Es wird festgestellt, dass beide Änderungsverfahren mit der notwendigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden sind, sodass von einer Unzulässigkeit in Folge gravierender Form- oder Verfahrensfehler nicht gesprochen werden kann. Der Forderung nach einer Beendigung des Änderungsverfahrens wird deshalb nicht entsprochen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.112 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 27.08.2012 15:43 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Es wird festgestellt, dass der Rat in seiner Sitzung im Dezember nicht beschlossen hat, dass die Schließung der Kaserne Bentlage keine Auswirkungen auf die Kaufkraft haben wird. Vielmehr hat der Rat der Stadt Rheine auf eine inhaltlich gleichlautende Stellungnahme des Einwänders im Rahmen der 16 des ‚Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine eine Abwägung getroffen, die dem Einwänder auch schriftlich mitgeteilt worden ist. Inhaltlich ist das Argument vom Einwänder auch in diesem Verfahren mehrfach vorgetragen worden, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 2) – 3). Zusammengefasst dargestellt wird in der Abwägung mit Bezug auf eine gutachterliche Stellungnahme festgestellt, dass die Auswirkungen der Schließung so geringe Auswirkungen auf die Kaufkraft hat, dass sie zu vernachlässigen ist. Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass es sich nur auf die Angebote bezieht, die in der Ems-Galerie angeboten werden. Auf die generellen Folgen des Bundeswehrabzuges ist im Abwägungsprozess – bezogen auf Stellungnahmen des Einwänders – ebenfalls bereits mehrfach hingewiesen worden, vgl. Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 30) – 35)

Zu 3) Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwänder die Aussagen des Gutachters, die in die o.g. Abwägung eingegangen sind, bestreitet. Es wird jedoch keine Begründung für diese Aussage vorgetragen, sodass eine tiefere Abwägung nicht möglich ist. Die Aussagen zur Schaffung von Arbeitsplätzen werden zur Kenntnis genommen, sie stehen jedoch in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Der Forderung nach einer Berücksichtigung des Arbeitsplatzverlustes bzw. des Kaufkraftverlustes im Rahmen der vorliegenden Gutachten wird mit Hinweis auf die Aussagen zu 1) – 2) nicht entsprochen, die entsprechenden Gutachter haben sich bereits zu der Problematik geäußert.

Zu 4) Die Zitate/Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 5) – 11) Die Zitate/Aussagen/Darstellungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 12) Wie bereits in der Abwägung zu 1) – 2) dargestellt, sind die Auswirkungen des Abzuges der Bundeswehr auf die Kaufkraft – bezogen auf das Angebot in der Ems-Galerie – so gering, dass eine Unzulässigkeit des Änderungsverfahrens ausgeschlossen werden kann.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.113 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.07.2012 08:42 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die monierte Textstelle in der Veröffentlichung des Offenlagebeschlusses wie folgt lautet: „Ziel dieser Bauleitplanverfahren ist die …". Richtig hätte der Text lauten müssen „Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist …". Schon aus der Überschrift der Veröffentlichung: „13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort …" und den weiteren Textstellen „ … den o.g. Bauleitplanentwurf …"; „Der Entwurf des o.g. Bauleitplans …" und „Gegen diese Bebauungsplanänderung …" wird aber deutlich, dass es sich nur um **ein** Bauleitplanverfahren handelt. Da die Veröffentlichung insgesamt eindeutig auf dieses eine Bauleitplanverfahren abzielt, ist der Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses nicht fehlerhaft umgesetzt worden. Es ist somit auch kein gravierender Form- und Verfahrensfehler festzustellen.

Es wird festgestellt, dass aus einer ungenauen Formulierung in der Veröffentlichung nicht darauf geschlossen werden kann, dass mehrere Bebauungsplanänderungen für die planungsrechtliche Absicherung der Ems-Galerie erforderlich wären. Der dargestellte Geltungsbereich ist so festgesetzt, dass alle planungsrechtlichen Vorgaben, Auswirkungen etc. der Ems-Galerie geregelt werden können. Es bestand keine Notwendigkeit, den Geltungsbereich zu verändern oder mit anderen Änderungen zusammen zu fassen.

Auf einen vermeintlichen inhaltlichen Zusammenhang zwischen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h und der 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g hat der Einwänder bereits mehrfach hingewiesen. Es wird auf die Abwägung zu II Punkt 1.111 zu 5) – 6) verwiesen.

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Normenkontrollverfahren zur 20. Änderung des Bebauungsplanes nicht Gegenstand der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ist.

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Hinweis auf ein Parallelverfahren um einen bereits vom Einwänder vorgetragenen Inhalt handelt. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 1.59 zu 8) – 10).

Es wird festgestellt, dass für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h sowohl eine Beteiligung nach § 3 Abs. 1 als auch nach § 3 Abs. 2 durchgeführt worden ist. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, zur Heilung eines

vermeintlichen Form- und Verfahrensfehlers das 13. Änderungsverfahren zu beenden oder ein weiteres, separates Verfahren zu starten.

Es wird festgestellt, dass das bisher abgelaufene Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h nach den Vorgaben des BauGB durchgeführt worden ist. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, der Anregung auf einen Neustart des Verfahrens zu entsprechen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.114 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 16.07.2012 12:35 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h ein zweistufiges Verfahren durchgeführt worden ist. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 21. Juli 2011 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich wurde eine öffentliche Bürgerversammlung am 4. Juli 2011 in der Stadthalle Rheine durchgeführt. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24. Juli 2012 bis einschließlich 27. August 2012. Der Einwänder selbst hat sich in beiden Verfahrensschritten mit einer Vielzahl von Stellungnahmen beteiligt.

Die allgemeinen Aussagen zu den gesetzlichen Vorgaben einer Bürgerbeteiligung nach BauGB werden zur Kenntnis genommen. Sie sind alle im Rahmen des Verfahrens zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h beachtet worden.

Es wird festgestellt, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12. Juli 2012 der Beschluss zur Offenlage vom 7. 12. 2011 aufgehoben worden ist. Mit dieser Aufhebung ist jedoch nicht die in der Zeit vom 30. Juni bis 21. Juli 2011 durchgeführte frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB aufgehoben oder gegenstandslos geworden. Vielmehr wurde aufbauend auf dieser frühzeitigen Bürgerbeteiligung ein neuer Offenlagebeschluss gefasst, der in der Zeit vom 24. Juli – 27. August 2012 umgesetzt worden ist. Eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung war nicht notwendig, wie aus § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu entnehmen ist.

Es wird klargestellt, dass weder in der amtlichen Bekanntmachung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB noch in der Bekanntmachung zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgezeigt wird, dass „als Ergebnis des bisherigen Verfahrens, der frühzeitigen Beteiligung vom 30. Juni 2011 bis einschließlich 04. Juli 2011 und der darauf hin eingegangenen Stellungnahmen eine intra- und unterkommunale Verträglichkeitsstudie einzuholen war."

Die Kritik an der Nicht-Vorstellung der Verträglichkeitsstudie einer gesonderten Bürgerversammlung findet sich bereits mehrfach in den Stellungnahmen des Einwänders. Vgl. deshalb hierzu insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.4 zu 18) – 24).

Es wird festgestellt, dass das angesprochene Gutachten der GMA während der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB noch nicht zur Verfügung stand.

Die während dieses Verfahrenschrittes vorhandenen Unterlagen – z. B. Planentwurf, vorläufige Begründung, Wirkungsanalyse, schalltechnische Untersuchung, Verkehrsgutachten – waren ausreichend, um – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Das in Frage stehende GMA-Gutachten geht auf weitergehende Details des geplanten Einkaufszentrums in wirtschaftlicher Hinsicht ein. Es ist deshalb – auch in Hinblick auf ein gesetzeskonformes Verfahren – akzeptabel, dass dieses Gutachten, dass nach dem Vorverfahren in Auftrag gegeben worden ist, erst im Rahmen der Offenlage zur Verfügung stand. Hieraus ist insgesamt kein gravierender Verfahrens- oder Formfehler abzuleiten, der eine Wiederholung von Verfahrensschritten nach sich ziehen müsste. Aus einem – vermeintlichen – Verfahrensfehler kann nicht der Schluss gezogen werden, dass eine ermessensfehlerfreie Entscheidung nicht stattfinden könne. Der Forderung nach einem Verfahrensende wird deshalb nicht entsprochen.

Es wird festgestellt, dass für die Auffassung, dass bereits die Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gravierende Form- und Verfahrensfehler aufweist, keine Begründung geliefert wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.115 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 31.07.2012 23:02 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Kritik, dass lediglich ein einstufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt worden ist, um eine Wiederholung handelt. Vgl. deshalb Abwägung zu II Punkt 114

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Hinweis auf – angeblich - fehlende Unterlagen bei der Offenlage ebenfalls um eine Wiederholung des Einwänders handelt. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10)

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Informationsveranstaltung am 4. Juli 2011 die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Architekturzeichnungen vorgestellt worden sind. Insbesondere lagen Pläne der Ansichten zur Ems, zur Emsstraße und zur Münsterstraße vor. Diese Pläne wurden vorgestellt, obwohl sie nicht Gegenstand des eigentlichen Bauleitplanverfahrens sind. Im Rahmen von Bauleitplanverfahren besteht lediglich die Verpflichtung, den Bauleitplan selbst vorzustellen und zu erörtern. Die aus den planungsrechtlichen Festsetzungen zu entwickelnde Architektur ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Entsprechend ist es auch nicht zwingend vorgeschrieben, entsprechende Pläne vorzulegen.

Es wird festgestellt, dass sich der Hinweis auf das Fehlen der Verfügbarkeit von Grundstücken um eine Aussage handelt, die bereits in der Stellungnahme II Punkt 1.71 enthalten ist. Vgl. deshalb die entsprechende Abwägung hierzu.
Der Anregung, dass Verfahren neu zu starten wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4. 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
Vorlage: 314/12/1

Beschluss:

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

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Bezüglich der Aufsummierung der Obergrenzen und dem Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m² wird auf die Begründung zur Bebauungsplanänderung verwiesen. Unter Punkt 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, das der Investor die „Ems-Galerie“ möglicherweise an einen ausländischen Immobilienfonds veräußern könnte, es sich um eine nicht begründete Vermutung des Einwänders handelt. Darüber hinaus ist die Frage nach dem Investor/Eigentümer nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und damit auch nicht abwägungsrelevant.

Der Einwänder hat bereits mehrfach auf die leerstehende Hertie-Immobilie hingewiesen. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen, vgl. insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.51 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 22:16 Uhr

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“ einzubeziehen. Dies ist jedoch aus verschiedensten Gründen – die nicht öffentlich darzulegen sind – gescheitert.

Zu 6) – 9) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Für die pauschale Behauptung, dass die Inhalte auch für die geplante Ems-Galerie zutreffen, wird keine Begründung geliefert. Die Aussagen sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 10) – 11) Die allgemeinen Aussagen zu Shopping-Centern werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund ihres allgemeinen Charakters können die Inhalte nicht

in die Abwägung eingestellt werden. Es wird festgestellt, dass das angesprochene GMA-Gutachten die positiven und negativen Auswirkungen der Ems-Galerie sowohl bezogen auf die Stadt Rheine als auch die Umlandgemeinden darstellt.

Zu 12) – 13) Das GMA-Gutachten liegt den Ratsmitgliedern vor, fließt also in die Entscheidungsfindung ein. Es ist festzustellen, dass der Änderungsentwurf über die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche und Obergrenzen für einzelne Sortimente dem Investor deutliche Grenzen bei der Realisierung gesetzt werden, von „freier Hand lassen“ kann hier nicht die Rede sein.

Zu 14) – 16) Die GMA hat in ihrer Studie vom Juni 2012 auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Unverkennbar ist, dass der aktuelle Branchen- und Mietermix im Hauptgeschäftszentrum Rheines bei weitem nicht mehr allen Kundenwünschen entsprechen kann und vor allem beim Label- / Markenstorebesatz qualitative und quantitative Defizite im Angebotsspektrum erkennbar sind. Mit anderen Worten: Anbieter, die mangels Angebot keine adäquate Fläche in Rheine finden, können in der "EMS-GALERIE" Rheine einen Standort anmieten und damit einen Beitrag dazu leisten, dass tatsächlich vorhandene Angebotslücken geschlossen werden können. Die GMA hat nachgewiesen, dass die projektierten rd. 14.000 m² VK (zzgl. Gastronomie / Dienstleistungen) im Verhältnis zum Einzugsgebiet angemessen und standort- und marktadäquat sind.

Zu 17.) Zu dem möglichen Wechselspiel zwischen der "EMS-GALERIE" Rheine und dem übrigen Innenstadt-Einzelhandel hat die GMA wie folgt formuliert (siehe S. 28): „*Zusammenfassend ist der bislang untergenutzte Handelsstandort der projektierten „EMS-GALERIE“ Rheine aus Betreibersicht gut geeignet, um hier einen ausstrahlungs- und leistungsstarken Einzelhandelsschwerpunkt zu errichten, der nennenswert in das Rheiner Umland ausstrahlt. Insbesondere die Lagequalität bzw. hohe Vorprägung des Standortumfeldes, die sehr guten fußläufigen Integrationsvoraussetzungen sowie die gute verkehrliche Erreichbarkeit (sowohl für Pkw als auch ÖPNV-Kunden) sind positiv zu sehen. Auch aus städtebaulicher Sicht kann das Projektareal aufgrund seiner innerstädtischen Lagequalität sowie der funktionsräumlichen Einbindung in das bestehende Einzelhandelsgeflecht aus Gutachtersicht überzeugen. Bereits heute ist das Grundstück partieller integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Mit Fortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird erwartet, dass das Grundstückareal der "EMS-GALERIE" Rheine dann komplett dem zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum zugeordnet wird.“* Lage und Ausrichtung des Mikro-Standortes bieten insofern allerbeste Voraussetzungen für eine glaubhafte und offensichtliche Verknüpfung mit der vorhandenen Einzelhandelsstruktur.

Zu 18) – 19) Die durch die Bebauungsplaninhalte vorgegebene Struktur des Einkaufszentrums macht insbesondere über die beiden Anknüpfungspunkte an die vorhandene Fußgängerzone und über den Anschluss an die Ems/Kettelerufer eine Austausch mit der Innenstadt möglich. Das angebliche Fehlen von Darstellungen zur architektonischen Gestaltung der Ems-Galerie ist vom Einwänder bereits in mehreren Stellungnahmen moniert worden. Auf die entsprechenden Abwägungen wird verwiesen: Abwägung zu II Punkt 1.35 zu 10).

Zu 20) – 23) Es wird festgestellt, dass die Aussagen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum Einkaufszentrum stehen; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 24.) Auch wenn naturgemäß noch nicht abschließend feststehen kann, welche Mieter mit welchen Flächenprogrammen zu welchen Mietpreisen als Mieter der "EMS-GALERIE" Rheine rekrutiert werden können, wird es im betriebswirtschaftlichen Interesse des Investors sein, die von der GMA identifizierten Angebotsdefizite im Label- / Markenstorebesatz zu schließen. Die Zweifel des Einwänders sind insofern unbegründet.

Zu 25) – 27) Es wird festgestellt, dass die allgemeinen Aussagen zum Erfordernis/Aufgaben eines City-Marketing-Konzeptes in keinem direkten Zusammenhang mit der Ems-Galerie stehen; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 28) Es wird festgestellt, dass es sich bei der Rahmenplanung für die Innenstadt um ein in Arbeit befindliches Konzept handelt. Es kann deshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch gar nicht beurteilt werden, ob die Planung zu kurz oder gar nicht greift. Darüber hinaus steht die Rahmenplanung in keinem direkten Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h.

Zu 29) – 30) Es wird festgestellt, dass der Planungsprozeß/Bürgerbeteiligung zum Ausbau der Poststraße nicht Gegenstand des 13. Änderungsverfahrens ist, die Aussagen sind damit nicht abwägungsrelevant. Es wird festgestellt, dass der Einwänder bereits in mehreren Stellungnahmen behauptet, dass keine Bürgerbeteiligung/eine unvollständige Bürgerbeteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h durchgeführt worden ist, durch die ständige Wiederholung dieser These erhöht sich deren Wahrheitsgehalt jedoch nicht. Es wird deshalb auf die entsprechenden Abwägungen verwiesen; u.a. II Punkt 1.35 zu 8) – 9) und 10).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.54 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 15.08.2012 23:09 Uhr

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, Appel-

rath & 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 „EMS-GALERIE" Rheine, eine nicht ganz einfache, aber notwendige Aufgabe. Auf eine mögliche Nachnutzung der Hertie-Immobilie ist bereits eingegangen worden. Vgl. Abwägung zu II Punkt 1.17 zu 6) – 7).

Zu 13) Die allgemeinen Thesen zur Stadtentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Ein direkter Bezug zur Ems-Galerie wird in der Stellungnahme nicht hergestellt. Die Inhalte sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.57 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 17.08.2012 15:45 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.85 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 22.08.2012 18:45 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.87 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 24.08.2012 20:06 Uhr

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2) Die Zitate aus der Berichterstattung zur Rahmenplanung werden zur Kenntnis genommen, sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und sind deshalb nichtabwägungsrelevant. Für die Darstellung, dass durch die Ems-Galerie die aufgezeigten Missstände verschärft werden, wird keine konkrete Begründung geliefert, die Aussage ist damit nicht abwägungsfähig.
Die aufgeworfenen Fragestellungen stehen in keinem Zusammenhang mit der Bauleitplanung zur Ems-Galerie und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die Notwendigkeit, dass vor der Entscheidung über die Ems-Galerie die Rahmenplanung fertig gestellt sein soll, lässt sich aus den vorgetragenen Inhalten nicht ableiten. Die Zielsetzung der Rahmenplanung beinhaltet – neben der Abfederung der Auswirkungen der „Ems-Galerie“ für einzelne Innenstadtquartiere – eine generelle Offensive zur Attraktivierung der Innenstadt von Rheine. Die Ems-Galerie ist dabei nur eine gesetzte Größe unter vielen anderen Aspekten, wie etwa der Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt oder auch der Wohnqualität.

Zu 3) Es wird festgestellt, dass der Vorwurf der fehlenden Information über die Ems-Galerie bzw. die damit verbundenen Gutachten bereits mehrfach in Stellungnahmen des Einwänders vorgetragen worden sind. Auf die entsprechenden Abwägungen wird insofern verwiesen, als bereits dargestellt worden ist, dass alle Gutachten in öffentlichen Sitzungen vorgestellt worden sind und im Rahmen der Beteiligungsschritte die Möglichkeit der Erörterung sowohl der Pläne als auch der Gutachten bestand. Auch auf die zusätzliche Informationsmöglichkeit über das Internet ist bereits hingewiesen worden. Es wird somit nicht ersichtlich, warum im Rahmen des Rahmenplanungsprozesses erneut die vorhandenen Unterlagen zur Ems-Galerie vorgestellt werden sollen.

Zu 4) -5) Es wird festgestellt, dass die zitierten Aussagen bzw. die eigenen Anmerkungen des Einwänders zur Rahmenplanung in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung zur Ems-Galerie stehen. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Bezüglich der Forderung, im Bereich „Im Coesfeld“ die „Offensive Wohnen“ zu starten, wird darauf verwiesen, dass im Bebauungsplanentwurf das Wohnen für dieses Areal – oberhalb des ersten Obergeschosses – generell für zulässig erklärt wird. Für die angesprochene Offensive bieten sich weite Bereiche in der übrigen Innenstadt an: insbesondere in der Obergeschossen ist vielfach ein Leerstand zu verzeichnen, der durch Wohnen belegt werden könnte.

Es wird festgestellt, dass der Vorwurf einer fehlenden Information über die Inhalte der Ems-Galerie bereits mehrfach vorgetragen worden ist. Um 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 bestand bzw. besteht immer noch die Möglichkeit, sich auf diversen Internetseiten über das Projekt/das Bauleitplanverfahren zu informieren. Der geforderte bürgerschaftliche Dialog hat somit – bezogen auf das Bauleitplanverfahren – stattgefunden.
Für die Rahmenplanung, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, stehen die Beteiligungsschritte – bezogen auf die Öffentlichkeit z.T. noch aus: so ist aber bereits der erste Schritt – eine Bürgerwerkstatt bereits am 25. September 2012 durchgeführt worden.

Bezüglich der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, wird festgestellt, dass auch für dieses Gutachten eine Diskussion in der Bürgerschaft gegenwärtig vorbereitet wird. Nach Abschluss der Beratungen des Entwurfes im Stadtentwicklungsausschuss – voraussichtlich am 24. Oktober 2012 ist – in Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren – eine „Offenlage“ geplant, deren Ergebnisse in die Endberatung eingehen werden.

Zu 6) Die Aussagen zur Rahmenplanung, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist, werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, wie unter 4) – 5) dargelegt, dass eine umfangreiche Beteiligung der Bürger über die Inhalte des Projektes Einkaufszentrum Im Coesfeld erfolgt ist. Die Behauptung, dass das GMA-Gutachten der Bürgerschaft vorenthalten worden ist, ist falsch. Mit dem offiziellen Start der Offenlage konnte das Gutachten bei der Stadt Rheine/Stadtplanung und auch im Internet eingesehen bzw. – bei der Stadtverwaltung – auch erörtert werden. Für die Behauptung, dass die Bürger wissen, dass der Stadt Rheine die Ems-Galerie nicht fehlt, wird keinerlei Beweis vorgetragen. Vielmehr ergibt sich aus den vielfältigen Reaktionen z.B. aus der Bürgerschaft oder auch von den Einzelhändlern in der Innenstadt ein anderes Bild: die Ems-Galerie stößt insgesamt auf eine große Zustimmung. Beleg hierfür ist die geringen Anzahl von Bürgern, die Stellungnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgetragen haben. Hier bildet der Einwänder mit einer Vielzahl von Stellungnahmen die Ausnahme.
Der Schlussfolgerung, dass die Ems-Galerie so große Verwerfungen und Umverteilungen hervor ruft, dass die Zulässigkeit des Änderungsverfahrens nicht gegeben ist, wird nicht zugestimmt. Es ist zwar richtig, das von der Realisierung der Ems-Galerie Auswirkungen auf die Zentren innerhalb der Stadt Rheine und der benachbarten Kommunen ausgehen, diese Auswirkungen sind jedoch nicht so gravierend, dass sie zentrale Versorgungsbereiche wesentlich beeinträchtigen und daher das Planvorhaben unzulässig ist. Vgl. hierzu die zur Bebauungsplanänderung Kapitel I 4 „Räumlich funktionale Einordnung der Pla-

nung/Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und benachbarter Gemeinden sowie sonstige Auswirkungen“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.92 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 08:28 Uhr

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, das die Bezirksregierung am 21. Februar 2012 die Genehmigung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Ems-Galerie“ erteilt hat. Es wird festgestellt, dass am 12. Juli nicht der letzte Verfahrensschritt (Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) aufgehoben worden ist, sondern lediglich der Beschluss zur Durchführung der Offenlage von Dezember 2011. Wie oben ausgeführt ist in der Planbegründung und im GMA-Gutachten nachgewiesen, dass die raumordnerischen Festlegungen des LEP-Teilplanentwurfes für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten beachtet bzw. berücksichtigt worden sind.

Zu 4) – 7) Bei dem Hinweis auf eine Lage der Ems-Galerie außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Wiederholung aus anderen Stellungnahmen, vgl. deshalb insbesondere Abwägung zu II Punkt 1.6 zu 26). Die Aussage, dass die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes noch nicht abgeschlossen ist, wird bestätigt. Für diesen Masterplan wird – nach dem gegenwärtigen Zeitplan – im November/Dezember 2012 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Zu 8) Es wird festgestellt, dass der Wahrheitsgehalt der Aussage, dass es sich bei der Ems-Galerie um ein autarkes Shopping-Center handelt, durch die ständige Wiederholung nicht erhöht wird. Vgl. hierzu u.a. Abwägung zu II Punkt 1.91 zu 9). Der Hinweis auf die Arbeitshilfe des Landes NRW zu Umgang mit großen innerstädtischen Einkaufszentren wird zur Kenntnis genommen. Bei den Inhalten handelt es sich um Hilfen oder Empfehlungen, die jedoch nicht den Charakter von Vorgaben haben. Die Inhalte sind als Orientierung gedacht, jedoch keinesfalls als strikte Vorgaben, die bei entsprechenden Planungen eingehalten werden müssen. Außerdem legt der Einwänder nicht konkret dar, gegen welche Empfehlungen das Projekt der Ems-Galerie verstoßen soll. Das Vorbringen ist daher nicht abwägungsfähig.

Zu 9) Bezüglich der Lage und der Anbindung wird auf die Inhalte des angesprochenen GMA-Gutachtens verwiesen. Unter Punkt III 2. Mikrostandort der geplanten „Ems-Galerie“ wird ausgeführt, „Begrenzt durch die Fußgängerzone Emsstraße im Nordwesten, dem Kettelerufer an der Ems im Nordosten, der Hohe Lucht im Süden und der Münsterstraße bzw. rückwärtiger Münsterstraßenbebauung, verfügt das prominent und exponiert situierte Projektareal über eine vollintegrierte Lagequalität.
Besonderheit des Standortes ist, dass das Projektareal mit der Schmalseite an die 1a-Lage Emsstraße angrenzt und hier auf Höhe der Straße Im Coesfeld über ein Front von rd. 20 m bzw. zur –etwa ein Geschoss höher gelegenen – Münsterstraße (1b-/2a-Lage) über eine Front von rd. 80 m verfügt.“
Aus diesem Zitat wird nicht ersichtlich, wie der Einwänder zu dem Ergebnis kommt, dass auch der Gutachter von einem ungünstigen Standortfaktor spricht. Vielmehr hebt der Gutachter die besondere Lagegunst an der Emsstraße als 1a-Lage hervor, die bei vergleichbaren Projekten in anderen Städten nicht gegeben ist.
Es wird festgestellt, dass die verkehrliche Anbindung des Einkauf-Zentrums zwar über die Münsterstraße erfolgen wird, ein Großteil der Besucher wird jedoch auch über die Fußgängerzone/Emsstraße das Center erreichen. Für die dargestellte Gefahr, dass die Emsstraße ihre Funktion als Hauptachse verlieren wird, werden keine schlüssigen Begründungen geliefert. Aus der Absicht der Firma McDonalds, einen McDrive am Kardinal-Galen-Ring zu eröffnen, darauf zu schließen, dass die Emsstraße an Bedeutung verliert, ist nicht schlüssig. Hierzu ist anzumerken, dass seitens der angesprochenen Firma bereits seit mehreren Jahren ein Standort für ein Drive-In-Restaurant in Rheine gesucht wird, da am vorhandenen Standort das entsprechende Angebot nicht realisiert werden kann.
Auf die Bemühungen der Stadt Rheine zur Revitalisierung der Hertie-Immobilie ist bereits mehrfach eingegangen worden; auch der Hinweis auf angeblich zunehmenden Leerstand entlang der Emsstraße ist mehrfach vorgetragen und widerlegt worden: Im Bereich der Fußgängerzone/Emsstraße findet sich aktuell kein Leerstand; die beiden zuletzt freigezogenen Geschäftslokale – Wissmach und IhrPlatz – sind zwischenzeitlich wieder eröffnet worden bzw. werden für eine Neueröffnung gegenwärtig (September 2012) umgebaut. Selbst wenn tatsächlich an der Emsstraße Leerstand zu verzeichnen wäre, wäre die vorgetragene Begründung hierfür – Schmalseite Ems-Galerie an der Emsstraße – nicht tragfähig, da im Umkehrschluss die Ladenlokale in der Münsterstraße – Längsseite Ems-Galerie – ohne Schwierigkeiten zu vermieten sein müssten. Der bereits seit längerem bestehende Leerstand (z.B. ehemaliges Ladenlokal einer Buchhandlung) direkt gegenüber dem geplanten Eingang zur Ems-Galerie von der Münsterstraße widerlegt die Einschätzung des Einwänders.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.103 Anwohner X Sacharowstraße, 48432 Rheine;
E-Mail 25.08.2012 10:28 Uhr

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 30. 07. 2012

Ergänzende Stellungnahme vom 24. 08. 2012

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 vorgetragenen 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 Einkaufzentrums 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 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.

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 m² 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, das 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 Sortimentsober-

grenzen mit 17.810 m² die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14. 000 m² überschreitet.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu a) Die Kritik, d as 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 Einkaufzentrums 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 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 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 m² 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 werden. 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 Einwender 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 Einwänder 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 Einwänderin nach wie vor über drei Straßen und damit von drei Seiten sichergestellt ist. Sollten die Einwenderinnen 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, das 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 m² die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14. 000 m² 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 Innenstadtgebiet errichtet werden.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Planverfahren durchzuführen. Die Bebauung auf dem Grundstücke Bote Veit ist zwischenzeitlich (August 2012) gestartet worden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 erge-

ben, 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 Gründstücksaufteilung 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.121 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 31. 07. 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.5 Thyssengas GmbH, Postfach 104451, 44044 Dortmund;
Stellungnahme vom 17. Juli 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.6 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine;
Stellungnahme vom 30. 07. 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.8 Kreisstadt Steinfurt, Postfach 2480, 48553 Steinfurt;
Stellungnahme vom 25. 07. 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

GMA
Beratung und Umsetzung

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 / gardinen / Dekostoffe / Sicht- und Sonnenschutz	50
Bettwaren / Haus-,Bett-, Tischwäsche	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
Ortszentrum Neuenkirchen	**VK in m²**	**VK in m²**
Nahrungs- und Genussmittel	2.040	2.020
Gesundheit, Körperpflege	650	670
Blumen, zool. Bedarf	105	60
kurzfristiger Bedarf insg.	**2.795**	**2.750**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	245	250
Bekleidung, Schuhe, Sport	2.035	2.050
mittelfristiger Bedarf insg.	**2.280**	**2.300**
Elektrowaren, Medien, Foto	290	440
Hausrat, Einrichtung, Möbel	210	320
Optik / Uhren, Schmuck	130	220
Sonstige Sortimente	275	520
langfristiger Bedarf insg.	**905**	**1.500**
Nichtlebensmittel insg.	**3.945**	**4.530**
Einzelhandel insg.	**5.980**	**6.550**

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-, Tischwäsche & 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 unterschiedliche, 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, aufbereite 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 m²) 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 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu) Konterkarierung 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 Wettrungen 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 m² vertreten ist, führt z.B. Marianne Scho, Inhaberin des größtes 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 Bür-

gerhallen-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 mannighaften 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 vorgesehene Obergrenze von 5.800 m² 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 m² 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 m²-Mietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den m²-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 m²) 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 m² 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

GMA
Beratung und Umsetzung

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

	Rheine		Emsdetten		Hörstel		Neuenkirchen	
Verkaufsflächen (nur projektrelevante Betriebe) in der Gesamtstadt	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
Summe	**113.300**	**113.790**	**47.200**	**45.770**	**16.400**	**18.890**	**9.900**	**11.435**

	Salzbergen		Spelle		Wettringen	
Verkaufsflächen (nur projektrelevante Betriebe) in der Gesamtstadt	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[1)]	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
Summe	**10.300**	**12.470**	**19.600**	**20.055**	**8.400**	**7.306**

[1)] 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, warengruppenspezifische 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 27. 08. 2012

Vertiefende Stellungnahme vom 28. 09. 2012

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 Innenstadt 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 Vorentwurf 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 seinen 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 Einkaufszentrums zu definieren und insbesondere ein konkretes Verkaufsflächenkonzept als wirtschaftlich nachhaltige Grundlage für die Festsetzung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorzuschlagen. In einem 2. Schritt waren dann die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen 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 sortimentsspezifischen 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 gemeindenachbarliche 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 m² Gesamtverkaufsfläche eine größere Flexibilität bei den zentrenrelevanten und für das nachhaltige Funktionieren eines Einkaufszentrums besonders wichtigen Leitsortimenten 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 gemeindenachbarlicher 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 sortimentsspezifische 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 m² für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport von rund 8.710 m² 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 m² Verkaufsfläche als Obergrenze festgesetzt. Dadurch soll auch die Ansiedlung eines Elektro- und Elektronikfachmarktes ermöglicht werden. Gegenüber der im Vorentwurf noch vorgesehenen Sortimentsbindung (maximal 800 m² Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten sowie 1.000 m² Verkaufsfläche für Elektronik und Multimedia) wird der Flexibilitätsspielraum für die gesamte Sortimentsgruppe um 580 m² 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 sortimentsspezifisches 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, wenngleich die kritische Masse auch weiterhin eine entscheidende Rolle spielt, sondern auch das möglichst rasche Reagierenkönnen auf Marktrends 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 Auswer-

tung 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 m² 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 m²) 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 m² 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 m².

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 Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 betrug der bundesdurchschnittliche m²-Umsatz im Elektrohandel in Deutschland zwischen 4.000 und 6.000 € / m².
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 € /m²) 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 Einwänder genannten Größenordnungen, jedoch nur bei deutlich größeren Ein-

zugsgebieten, 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 Ansiedlung 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 m² eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m². 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 m² 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 € / m²) 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 Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Schüttorf, 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 Bestandsumsätzen 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 andererseits zu differenzieren, da dieser - je nach Branche, Betriebsgröße und Standort - starken Schwankungen unterworfen ist. So betrug der durchschnittliche m²-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwar zwischen 3.500 und 5.000 € / m², aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m²-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m² 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 betriebe; 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 € /m²) 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 m²-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwischen 3.500 und 5.000 € / m², aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m²-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m² 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 € /m²) 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 m² 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 Angebotsspektrum umfasst vier Anbieter mit mehr als 100 m² (Expert Media-Park, Elektro Döring, Licht & Design Döring, Photo Porst). Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt – die Modellannahme des Büros Wolter/Hoppenberg übernähme, dass einer der vier mittelgroßen Anbieter im Zuge der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine tatsächlich schließen müsste, erscheint die Ge-

schäftsaufgabe 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 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 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 m² , 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.

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 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ mehr als 95 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt – die Modellannahme übernähme, 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 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². 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 m² 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 Haupt-

geschäftsbereich
- 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Stellungnahme vom 31. 08. 2012

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 Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Wettringen sowie Schüttorf dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen

werden. Der Investor Hermann Klaas betreibt in Lingen die „Lookentor-Passage“, bei der Befragungsergebnisse aus 2009 und 2011 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 m² bzw. 8.710 m² 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 m²) 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 m² VK (= 78,6 % der maximalen Warengruppenzusammensetzung) 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 Einwändende 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 "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) 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 wesentlicher Beitrag zur Inwertsetzung eines im innerstädtischen Kontext bislang völlig ungenutzten, hochzentralen Quartiers sowie auch zur gewünschten Stärkung der einzelhändlerischen Marktposition der Innenstadt geleistet werden. 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).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 abso-

luten 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 m² (Elektrowaren, Medien, Foto) und 8.710 m² (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 sortimentsspezifischen 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 m²) 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 m² 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 den dem Landkreis Emsland angehörigen Mitgliedsgemeinden deutlich darunter liegen wird und daher nicht von zentrenschädigenden Auswirkungen auszugehen ist.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

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

Insbesondere 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 m² Verkaufsfläche für Elektronik als Obergrenze definiert. Weitere GMA Erhöhung ggü. Junker + Kruse auf 2.380 m² 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 Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Wettringen sowie Schüttorf dem originären Einzugsgebiet Rheines zuzurechnen und zudem existieren sogar heute noch latente Einkaufsbeziehungen aus den Städten Ochtrup, Steinfurt und Nordwalde, die sich mit der einzelhändlerischen Impulssetzung der "EMS-GALERIE" Rheine weiter verfestigen werden. Der Investor Hermann Klaas betreibt in Lingen die „Lookentor-Passage“, bei der Befragungsergebnisse aus 2009 und 2011 plakativ belegen, dass das Einzugsgebiet der Innenstadt von Lingen nennenswert erweitert werden konnte; ein Umstand, der auch für zahlreiche andere Städte ähnlicher Ortsgröße mit innerstädtischen Einkaufszentren, die seit 2007 neueröffnet / erweitert wurden (u.a. Hameln, Hattingen, Langenhagen etc.), zu konstatieren ist. 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 Übergrößenspezialist 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 Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilungen von maximal 9 % im Hauptgeschäftszentrum Salzbergen nicht zu einem Umschlagen 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 m² nur bei knapp 30 % liegt. So existieren neben dem Fachdiscounter Kik noch ein größeres Fachgeschäft sowie verschiedene Randsortimentsangebote mit insgesamt über 800 m² 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 Versor-

gungsfunktion, 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 m² 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 / Haushaltswaren 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 Verlaufsflächenkonzept 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 sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.18 , Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt;
Stellungnahme vom 04. 09. 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Ergänzende Stellungnahme vom 25. 09. 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.20 , Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße46, 40470 Düsseldorf;
Stellungnahme vom 20. 08. 2012

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.21 , Stadt Lingen, Postfach 20 60, 49803 Lingen;
Stellungnahme vom 19. 09. 2012

Abwägungsempfehlung:

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.23 , IHK Nord Westfalen, Postfach 4024, 48022 Münster;
Stellungnahme vom 26. 09. 2012
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 m²), 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 Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Schüttorf, 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.

Zu 5. (Flächenproduktivitäten)

Durch die über 40jährige Beratungstätigkeit der GMA sowie eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern

zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die zu erwartenden Einzelhandelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen.
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 m² - eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.100 € /m². 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 den Worst Case-Ansatz angemessen berücksichtigt. Das Büro Junker & Kruse hat in seiner Studie in 2011 einen Wert von 3.300 € / m² angenommen, der bezogen auf die GMA-Flächenempfehlung (rd. 8.710 m² 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 € / m² 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 verwandt hat.

Durch die über 40jährige bundesweite Tätigkeit der GMA sowie 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. € (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 m² eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m². 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 € / m² 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- / Einzugsgebietsituation 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 m² 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 m² "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 m² auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m² auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m² auf Blumen / Zoo
- < 700 m² auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren
- < 1.300 m² auf Bekleidung / Schuhe /Sport
- < 1.200 m² auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m² 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 aufbereitetet 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 m² 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 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ mehr als 95 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². 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 Versorgungs-

sicherheit 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 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². 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 m², 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.24 , Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster;
Stellungnahme vom 03. 10. 2012

Abwägungsempfehlung:

Die Bezirksregierung hat keine Bedenken gegen das Einkaufszentrum Ems-Galerie am vorgegebenen Standort mit einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 14.000 m².

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 verletzten 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 m² 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 Anpassungsmaßnamen 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 m² 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 m²-Mietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den m²-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 m² 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 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ fast 85 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². 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 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 ist nicht in Frage gestellt.
- Schuhe / Lederwaren: Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². 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 m², 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 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 Versorgungsbereiche 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 m² "EMS-GALERIE" Rheine-projektrelevante Verkaufsfläche (ohne Baumarktfläche und sonstige Sortimente) anzutreffen. Nicht nachvollziehbar ist insofern die Aussage der Bezirks-

regierung 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 m² wie folgt dar; es entfallen

- rd. 11.200 m² auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m² auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m² auf Blumen / Zoo
- < 700 m² auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren
- < 1.300 m² auf Bekleidung / Schuhe /Sport
- < 1.200 m² auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m² 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 Marktanteilskonzept und dem Unsatzumverteilungsmodell.
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 aufzeigt. 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 Kaufkraftvolumens mit der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine teilweise umgelenkt weerden 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 the-

oretisch maximal rd. 18.905 m² 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 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

. 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
Vorlage: 314/12/2

Beschluss:

II. Beratung der Stellungnahmen

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

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

Stellungnahme vom 30. 07. 2012

Ergänzende Stellungnahme vom 24. 08. 2012

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 vorgetragenen Anregungen einzugehen.

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

Die Stadt Rheine 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 Einkaufzentrums 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.

Die Stadt Rheine 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. ***Die Stadt Rheine*** 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 ***die Stadt Rheine*** 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.

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 m² 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 ***Die Stadt Rheine*** 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, das 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 m² die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14. 000 m² überschreitet.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

Abwägungsempfehlung:

Zu a) Die Kritik, d as 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).

Die Stadt Rheine 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 Voraus-

setzungen für die Errichtung eines Einkaufzentrums 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.

Die Stadt Rheine 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. ***Die Stadt Rheine*** 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 ***die Stadt Rheine*** 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 m² 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 werden. 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) ***Die Stadt Rheine*** 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 Einwender 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 ***die Stadt Rheine*** nach Abwägung der widerstreitenden öffentlichen sowie privaten Interessen unter- und gegeneinander für die Einziehung aus folgenden Gründen:

Das Grundstück der Einwänder 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 ***die Stadt Rheine*** für die Teileinziehung auch der Straße im Katthagen, weil die Erschließung der Grundstücke der Einwänderin nach wie vor über drei Straßen und damit von drei Seiten sichergestellt ist. Sollten die Einwenderinnen 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, das 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 m² die maximal zulässige Verkaufsfläche von 14. 000 m² 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 Innenstadtgebiet errichtet werden.

Es ist deshalb nicht erforderlich, die genannten Verfahren zu verknüpfen. Die Verfahren zur Ems-Galerie und zur Bebauung des Grundstücks „Bote Veit“ verfolgen städtebaulich unterschiedliche Ziele und sind deshalb auch nicht parallel oder gar in einem gemeinsamen Planverfahren durchzuführen. Die Bebauung auf dem Grundstücke Bote Veit ist zwischenzeitlich (August 2012) gestartet worden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

2.13 Anwaltssozietät Wolter Hoppenberg, Postfach 2773, 59017 Hamm für Stadt Emsdetten;

Stellungnahme vom 27. 08. 2012

Vertiefende Stellungnahme vom 28. 09. 2012

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 Innenstadt 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 Vorentwurf 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 seinen 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 ***die Stadt Rheine*** 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 Einkaufszentrums zu definieren und insbesondere ein konkretes Verkaufsflächenkonzept als wirtschaftlich nachhaltige Grundlage für die Festsetzung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorzuschlagen. In einem 2. Schritt waren dann die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen 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 sortimentsspezifischen 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 gemeindenachbarliche 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 m² Gesamtverkaufsfläche eine größere Flexibilität bei den zentrenrelevanten und für das nachhaltige Funktionieren eines Einkaufszentrums besonders wichtigen Leitsortimenten 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 gemeindenachbarlicher 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 sortimentsspezifische 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 Erkennt-

nisse 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 m² für die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport von rund 8.710 m² 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 m² Verkaufsfläche als Obergrenze festgesetzt. Dadurch soll auch die Ansiedlung eines Elektro- und Elektronikfachmarktes ermöglicht werden. Gegenüber der im Vorentwurf noch vorgesehenen Sortimentsbindung (maximal 800 m² Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte und Leuchten sowie 1.000 m² Verkaufsfläche für Elektronik und Multimedia) wird der Flexibilitätsspielraum für die gesamte Sortimentsgruppe um 580 m² 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. ***Lademann & 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 sortimentsspezifisches 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 zwei-

ten 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, wenngleich die kritische Masse auch weiterhin eine entscheidende Rolle spielt, sondern auch das möglichst rasche Reagierenkönnen auf Marktrends 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 m² 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 m²) 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 m² dürfte auf eine falsche Aufbereitung der auf Basis der GMA-Zahlen ausgewie-

senen Bestandswerte in dieser Warengruppe für Emsdetten zurückzuführen sein. Der von der GMA angenommene Bestandswert beträgt 6.900,00 € pro m².

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 Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 betrug der bundesdurchschnittliche m²-Umsatz im Elektrohandel in Deutschland zwischen 4.000 und 6.000 € / m².
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 € /m²) 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 Einwänder 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 Ansiedlung 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 m² eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m². 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 m² 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 € / m²) 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 Ver-

träglichkeit 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 Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Schüttorf, 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 Bestandsumsätzen 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 andererseits zu differenzieren, da dieser - je nach Branche, Betriebsgröße und Standort - starken Schwankungen unterworfen ist. So betrug der durchschnittliche m²-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwar zwischen 3.500 und 5.000 € / m², aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m²-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m² 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 betriebe; 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 € /m²) 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 m²-Umsatz im Buchfachhandel nach der Strukturanalyse der GMA im Auftrag des Bayrischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie vom November 2008 in 2007 in Deutschland zwischen 3.500 und 5.000 € / m², aber für Spielwarenfachgeschäfte wurde in derselben Untersuchung lediglich ein m²-Wert von zwischen rd. 2.500 – 3.500 € / m² ermittelt.***~~

~~***Auch ist zu sehen, dass sich seit 2008 – 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 € /m²) 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 m² 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 Angebotsspektrum umfasst vier Anbieter mit mehr als 100 m² (Expert Media-Park, Elektro Döring, Licht & Design Döring, Photo Porst). Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt – die Modellannahme des Büros Wolter/Hoppenberg übernähme, 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 Inter-

sport 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 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 m² , 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.

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 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen ***(fast 84 %*** dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². Selbst wenn man einmal - wofür keinerlei Erkenntnis vorliegt – die Modellannahme übernähme, 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 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². Selbst wenn man einmal - wofür auch hier keinerlei Erkenntnis vorliegt - 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 m² 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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 m²), bei dem betriebswirtschaftlich notwendige Ver-

kaufsflächenobergrenzen 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 ***gut 62 % (exakt 62,2)*** 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 Kundenwohnorterhebung vom 19. Mai bis 24. Mai 2011 in der Innenstadt von Rheine ausgewertet (Basis: 5.562 Befragte), so dass ein empirisch abgesichertes Einzugsgebiet festzustellen ist. Diese Grundlage stand Junker + Kruse in ihrem Gutachten 2011 nicht zur Verfügung. Nach den Befragungsergebnissen sind die Städte / Gemeinden Schüttorf, 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.

Zu 5. (Flächenproduktivitäten)

Durch die über 40jährige Beratungstätigkeit der GMA sowie eine Vielzahl von begleiteten Transaktionen stehen der GMA bundesweit bundesweit flächendeckende Echtumsätze von Einzelhandelseinrichtungen sowie deutschen Shoppingcentern zur Verfügung. Basierend auf den realen Umsätzen von Einzelhandelseinrichtungen in vergleichbar situierten Mittelzentren wurden die zu erwartenden Einzelhandelsumsätze der "EMS-GALERIE" Rheine ermittelt und mit den vorliegenden Umsätzen bundesdeutscher Einkaufszentren in ähnlich großen Mittelzentren abgeglichen.
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 m² - eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.100 € /m². 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 den Worst Case-Ansatz angemessen berücksichtigt. Das Büro Junker & Kruse hat in seiner Studie in 2011 einen Wert von 3.300 € / m² angenommen, der bezogen auf die GMA-Flächenempfehlung (rd. 8.710 m² 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 € / m² 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 verwandt hat.

Durch die über 40jährige bundesweite Tätigkeit der GMA sowie 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. € (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 m² eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 3.830 € /m². 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 € / m² 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- / Einzugsgebietsituation 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 m² 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 m² "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 m² auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m² auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m² auf Blumen / Zoo
- < 700 m² auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren
- < 1.300 m² auf Bekleidung / Schuhe /Sport
- < 1.200 m² auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m² 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 Warengrup-

pen 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 aufbereitetet 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 m² 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 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (***auf fast 84 %*** dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². 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 notwen-

dig, 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 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². 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 m², 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 Be-*

kleidung, 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.24 Bezirksregierung Münster, Dez. 32 Regionalentwicklung, 48128 Münster;
Stellungnahme vom ***15. 10. 2012***

Abwägungsempfehlung:

Die Bezirksregierung hat keine Bedenken gegen das Einkaufszentrum Ems-Galerie am vorgegebenen Standort mit einer Gesamtverkaufsflächenobergrenze von 14.000 m².

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 verletzten 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 m² 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 Anpassungsmaßnamen 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 m² 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 m²-Mietpreise für kleinere Ladenflächen weit über den m²-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 Sortimentsum-

satzvolumen (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 m² 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 m² das Gros der relevanten Verkaufsflächen (~ fast 85 % dieser Gesamtwarengruppe), darunter zwei Anbieter mit mehr als 1.000 m² (Roters, Wissing) sowie fünf weitere Anbieter mit zwischen rd. 200 m² bis rd. 1.000 m². 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 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 ist nicht in Frage gestellt.
- Schuhe / Lederwaren: Das Sortiment Schuhe / Lederwaren umfasst in vier Betrieben auf rd. 900 m² zwei Anbieter mit mehr als 250 m² (ABC Schuhe, Schuhpark) sowie zwei Anbieter mit bis zu 150 m². 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 al-

ler 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 m² , 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 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 Versorgungsbereiche 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 m² "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 m² wie folgt dar; es entfallen

- rd. 11.200 m² auf Nahrungs- und Genussmittel
- < 1.500 m² auf Gesundheit & Körperpflege
- rd. 3.000 m² auf Blumen / Zoo
- < 700 m² auf Bücher-, Schreib- und Spielwaren

- < 1.300 m² auf Bekleidung / Schuhe /Sport
- < 1.200 m² auf Elektrowaren / Medien
- rd. 3.700 m² 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 Marktanteilskonzept und dem Unsatzumverteilungsmodell.
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 aufzeigt. 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 Kaufkraftvolumens mit der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine teilweise umgelenkt weerden 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 m² 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 m² 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 Ma-

ximalumsatzvolumina 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Resolution zur West-Ost-Achse "Amsterdam - Rheine - Osnabrück - Berlin - Warschau" I. Kenntnisnahme und Billigungsbeschluss Vorlage: 377/12

01:51:15

Die Verwaltung verweist auf die Vorlage.

Herr Niehues vertritt die Meinung, dass der Ausbau des Transeuropäischen Netzes auch für Rheine immer mehr an Bedeutung gewinne. In einer Zeit, in der die Nachbarländer ihre Autobahnnetze schon 6-spurig ausbauen würden, müsse auch die Infrastruktur um Rheine herum zukunftsorientiert angepasst werden, um negative Auswirkungen rund um die A30 zu vermeiden. Dasselbe gelte auch für den Streckennetzausbau der Bahn. Hier müsse der Standort Rheine zukunftsfähig gemacht werden. Zuletzt fehle noch der Ausbau des Kanalnetzes. Herr Niehues macht deutlich, dass es heute nur noch einen Standort gebe, an dem eine Verkehrsverbindung zum Twentekanal hergestellt werden könnte. Die Politik müsse hier mehr Druck machen, um die Ost-West-Verbindung zu stärken. Möglicherweise könnten Fördermittel aus dem Transeuropäischen Fond generierte werden.

Herr Kuhlmann knüpft an die Ausführungen von Herrn Niehues an, und weist auf den Ausbau des Hafens Rotterdam hin. Weiterhin weist Herr Kuhlmann auf eine Veranstaltung am 23.11.2012 in Osnabrück hin, zu dem Thema “Die Chancen des Ost-West-Korridors (OWK) nutzen”, Internationale Konferenz „Partnership for Corridore 2“. Herr Kuhlmann lädt interessierte Politiker ein, sich ebenfalls zu dem Termin anzumelden.

Beschluss:

I. Kenntnisnahme und Billigungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine unterstützt die von der Industrie- und Handelskammer initiierte Resolution zur „West-Ost-Achse“.
Die in der Resolution enthaltenen Ausführungen werden dem nordrhein-westfälischen Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr als Positionspapier der Stadt Rheine zugesandt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

6. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Süd", der Stadt Rheine
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Vorlage: 302/12

01:58:15

Herr Dr. Koch regt an, die maximale Firsthöhe für das mittlere Allgemeine Wohngebiet, in dem eine II-geschossige Bauweise vorgesehen sei, von 11,50 m auf 9,75 m zu senken. Grund sei die Umgebungsbebauung, in die eine so hohe Bebauung nicht hineinpassen würde.

Herr Aumann regt an, zunächst das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit den bekannten Größen zu beginnen. Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit könnte der Bebauungsspielraum entsprechend geändert werden.

Herr Dewenter erkundigt sich, wer Eigentümer der privaten Grünfläche werden solle.

Herr Aumann erläutert, dass sich dies erst in der privaten Vermarktung entscheiden werde; prinzipiell könnten alle angrenzenden Grundstücke Teile hieran zugeschlagen bekommen.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 303, Kennwort: "Gellendorfer Mark-Süd", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch die Flurstücke 389, 390 und 392 und 482 tlw., der Flur 26, Gemarkung Rheine rechts der Ems und befindet sich südlich des Georg-Elser-Ringes und östlich der Graf-von-Stauffenberg-Straße.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 303, Kennwort: "Gellendor-

fer Mark-Süd", der Stadt Rheine eine Beteiligung der Öffentlichkeit im verkürzten Verfahren durchzuführen ist.
Die öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen soll durch eine ortsübliche Bekanntmachung in der Presse mit anschließender 2-wöchiger Anhörungsgelegenheit im Fachbereich Planen und Bauen/Stadtplanung der Stadt Rheine erfolgen. Während dieser Anhörung ist allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

02:06:00

Es werden keine Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger gestellt.

8. Anfragen und Anregungen

00:06:30

Es werden keine Anfragen der Ausschussmitglieder gestellt.

Ende der Sitzung: ***17:35 Uhr***

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin