

## Vorlage Nr. 055/13

Betreff: **Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine**  
**I Beratung der Ergebnisse der Offenlage**  
 1. Beteiligung der Öffentlichkeit  
 2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
**II Beschluss des Masterplan "Einzelhandel"**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>27.02.2013</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Schröer Herrn Aumann</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
<b>Rat der Stadt Rheine</b>	<b>12.03.2013</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Dewenter Herrn Kuhlmann</b>				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

### Betroffene Produkte

41	Grundstücksmanagement
51	Stadtplanung
56	Bauordnung und Denkmalschutz

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 10– Vitale Innenstadt
Leitprojekt 26– Qualitätsoffensive Städtebau und Architektur
Leitprojekt 4 – Innovativer und mittelstandsfreundlicher Wirtschaftsstandort Rheine

### Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>		
Erträge		Einzahlungen		
Aufwendungen		Auszahlungen		
<b>Finanzierung gesichert</b>				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein			
durch				
<input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt				
<input type="checkbox"/> Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt				

sonstiges (siehe Begründung)

**mittelstandsrelevante Vorschrift**

Ja       Nein

## **Vorbemerkung:**

### **Anlass der Fortschreibung**

Der Einzelhandel stellt einen markanten Baustein innerhalb der Nutzungsstruktur einer Stadt dar. An der Dichte, der Vielfalt und der Struktur von Einzelhandelsgeschäften werden Stadtstrukturen ablesbar – sowohl innerhalb eines Ortsteils mit einem Quartierszentrum und erst recht für die Innenstadt als Aushängeschild der Gesamtstadt. Die Qualität und räumliche Verteilung von Handelsangeboten ist darüber hinaus aber auch ein wichtiger Standortfaktor, der die Attraktivität einer Stadt als Gewerbe- oder als Wohnort entscheidend mitprägt.

Seit langem und sehr konsequent wurde und wird die Einzelhandelsentwicklung in Rheine planerisch gesteuert. Dies fand nicht nur viel Beachtung in Fachkreisen, sondern führte auch zu einer hohen Verlässlichkeit bei der Bürgerinnen und Bürgern der Stadt, zu einer Planungssicherheit bei allen Akteuren und letztlich zu einer ausgewogenen und nachhaltigen Stadtstruktur. Erst mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept – die Grundlage für konsequente Unterstützung an den richtigen Standorten und für konsequenten Ausschluss an den ungünstigen Standorten – wurde die Ansiedlung eines großen Elektronikmarktes und eines großen Wohnkaufhauses direkt in der Innenstadt, von zwei mittlerweile etablierten Grundversorgungszentren im Dorenkamp und am Dutumer Kreisel oder auch von einem Nahversorgungszentrum Salzbergener Straße möglich.

Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im November 2005 vom Rat der Stadt als verbindlicher Rahmenplan (i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) einstimmig beschlossen. Schon damals stellte ein solches Konzept einen notwendigen rechtlichen Baustein dar, die städtebauliche Positivplanung für die festgelegten Standorte und den Ausschluss der nicht integrierten Standorte mit Hilfe von Bebauungsplänen zu erreichen. Mittlerweile ist es ein unabdingbarer Bestandteil rechtssicherer Entscheidungen, auch um die neuen Instrumente des Planungsrechts anwenden zu können, wie der gezielt insbesondere den Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich steuernde einfache Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2 a BauGB). Darüber hinaus ist ein qualifiziertes und vom Rat beschlossenes Einzelhandelskonzept Voraussetzung für eine vereinfachte Vorlage von Einzelhandelsvorhaben bei der Bezirksregierung (Einzelhandelserlass 2008).

Die elementaren Aussagen und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind auch heute noch Richtschnur planerischen Handelns in Rheine, doch haben sich in dem dynamisch sich verändernden Sektor Einzelhandel auch konkret in Rheine viele Änderungen ergeben, die eine fachliche Überprüfung der Konzeptaussagen erforderlich machten.

## **Inhalte der Fortschreibung**

Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches nunmehr unter dem Titel „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine“ läuft, wurden folgende wesentliche Änderungen aufgenommen:

- Die Bestandserhebung wurde aktualisiert, auch auf Grundlage des Flächenmonitorings und der Befragungen des Konsumentenverhaltens der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG).
- Die Beschreibungen der regionalen Rahmenbedingungen und der aktuellen Trends im Einzelhandelssektor sowie der neuen rechtlichen Aspekte (Rechtssprechung, planungsrechtliche Instrumente) wurden angepasst.
- Die Aktualisierung der Angebots- und Nachfrageanalyse (u.a. Verkaufsflächenentwicklung, Kaufkraftbindung, Zentralität) hat u.a. ergeben, dass die gesamtstädtische Verkaufsfläche und auch die Zentralität leicht gestiegen sind. Demgegenüber zeigt die qualitative und funktionale Analyse aber negative Entwicklungstendenzen. Das regionale Einzugsgebiet konnte weitgehend gehalten werden, zeigt jedoch tendenzielle Veränderungen - höherer Zuspruch aus dem nahen Umfeld, rückläufige Kundenbindung insbesondere durch das „Lookentor“ in Lingen (vgl. Seite 85ff des Masterplangentwurfes).
- Die angepassten städtebaulichen Analysen der identifizierten Zentren haben ergeben, dass sich, auch insbesondere im Hinblick auf die mittlerweile gefestigte Rechtsprechung des OVG NRW, neue Abgrenzungen bei den meisten zentralen Versorgungsbereichen ergeben (so z.B. Hauptgeschäftszentrum, Mesum, Basilika, Eschendorf, Felsenstraße). Auch wurde das ehemalige Nahversorgungszentrum Eschendorf zum Grundversorgungszentrum hochgestuft.
- Die bisherigen, gesamtstädtischen Steuerungs- und Entwicklungsziele der Zentrenstruktur wurden geprüft und inhaltlich unverändert in die Fortschreibung übernommen.
- An der Rheiner Sortimentsliste hat sich Änderungsbedarf ergeben; so sind z.B. Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel nun nicht-zentrenrelevant.
- Neu hinzugekommen ist eine praxisgerechte Entscheidungshilfe („Ansiedlungsregeln“), die der Verwaltung eine erste rasche Einschätzung für zukünftige Standortanfragen für Einzelhandelsnutzungen ermöglicht.

## **Verfahren**

Da das Fortschreibungsverfahren aufgrund seiner beabsichtigten rechtlichen Wirkung ähnlich einem formalen Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden musste, wurde am 27. 10. 2010 durch den Stadtentwicklungsausschuss (vgl. Vorlage 430/ 10) die Fortschreibung beschlossen. Zur Fortschreibung des Mas-

terplans Einzelhandel für die Stadt Rheine – Einzelhandels- und Zentrenkonzept – wurde das Büro Junker und Kruse, Dortmund, durch die Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) beauftragt.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ hat sich am 28.9.2011 zunächst u.a. mit den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse und der städtebaulichen Bewertung der vorhandenen Versorgungsbereiche befasst. In der Sitzung am 18. 04. 2012 erfolgte ein zweiter Zwischenbericht im Ausschuss. Im Mittelpunkt der Berichterstattung standen die räumlich-funktionale Bestimmung der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Darstellung und Bewertung von ergänzenden (solitären) Standorten zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Außerdem wurde der Vorschlag des Gutachters für die Rheiner Sortimentsliste und der Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe vorgestellt.

Der Stadtentwicklungsausschusses hat am 24. 10. 2012 beschlossen, den Entwurf des Masterplans Einzelhandel in die Phase der Offenlage zu bringen, in der der Bürgerschaft, den Akteuren, aber auch den betroffenen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird (vgl. Vorlage 388/12).

Aufgrund der vielfach berührten Belange der Handelswirtschaft wurden gezielt die innenstadt- und handelsrelevanten lokalen und regionalen Akteure einbezogen (u.a. IHK Nordwestfalen, Einzelhandelsverband, Bezirksregierung, Vertreter der lokalen Handelslandschaft, politische Vertreter). Formalisiert als projektbegleitende Arbeitsgruppe wurden die Akteure in vier Sitzungen zusammen mit der Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) über Zwischenergebnisse (Sitzungen am 09. 05. 2011, 20. 09. 2011 und 29. 03. 2012) und letztlich auch über den Masterplanentwurf (Sitzung am 09. 10. 2012) aktiv informiert.

In der Zeit vom 21. 11 2012 bis 21. 12. 2012 erfolgte die Offenlage des Masterplanes und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die aus diesen Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen sind – ähnlich einer Abwägung im Bebauungsplanverfahren – abzuwägen. Aus der Öffentlichkeit sind insbesondere Stellungnahmen eingegangen, die sich mit der Versorgungssituation im Eschendorf und Gellendorf beschäftigen. Insbesondere wird eine Versorgung mit einem Lebensmittelmarkt im Bereich der Gartenstadt Gellendorf gefordert.

Mit der abschließenden Beratung und Beschlussfassung im Stadtentwicklungsausschuss und im Rat der Stadt wird der Masterplan Einzelhandel im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept wirksam.

Um die beschlossenen Richtlinien wirklich dauerhaft mit Leben füllen zu können, und um über Transparenz auch Planungssicherheit bei allen Akteuren zu erzeugen, soll der Masterplan Einzelhandel nach der Beschlussfassung im Rat der Stadt Rheine als bürgerfreundliche Broschüre veröffentlicht werden.

## **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

### **I Beratung der Ergebnisse der Offenlage**

#### **1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

##### **1.1 Herr XXX, Dahlkampstraße X, 48432 Rheine**

E-Mail vom 20. 12. 2012

#### Inhalt:

„Gegen den Entwurf des o.a. Masterplan Einzelhandel erhebe ich Einspruch.

Der Gutachter empfiehlt, die Entwicklung des Bereiches General-Wever-Kaserne abzuwarten und keine Nahversorgung in Gellendorf zuzulassen.

Die Stadtteile bieten überwiegend keine ausreichende Basis für solitäre Nahversorger.

Es wird im Gutachten eine Unterversorgung der Stadtteile Gellendorf/Elte festgestellt, aber auf Grund der nicht ausreichenden, umliegenden Wohnbevölkerung reicht die Anzahl der Bewohner nicht aus für einen Nahversorgungsstandort.

Bis der Konversionsstandort General-Wever-Kaserne sich entwickelt hat, das kann noch Jahre dauern, darauf zu warten ist wie „auf Zeit spielen“. Die Verhandlungen mit der BImA zur Umsetzung der Kaserne Gellendorf haben 4 Jahre gedauert bis es zum Verkauf an die Gartenstadt-Gesellschaft kam.

Der Standort Gartenstadt-Gellendorf erhält zurzeit gerade wieder einen neuen Entwicklungsschub, mit der Ausweisung von 20 weiteren Bauplätzen. Wenn man dann noch die Sandmannflächen mit 40 Bauplätzen dazurechnet, bekommt dieser Stadtteil einen zukünftigen Zuwachs von über 600 Personen. Als weitere Kunden für diesen Nahversorgungsstandort zählen auch die ca. 140 Beschäftigten des Gewerbegebietes in der Gartenstadt.

Die Gartenstadt ist vom Land zum Modellprojekt für realisierbare Konversion ernannt worden (PPP Modell). Eine jetzt mögliche Nahversorgung an diesem Standort wäre doch für dieses Projekt der „krönende Abschluss“.

Die Wohnbevölkerung von Gellendorf erwartet hier von uns politischen Vertretern, dass wir uns für eine Nahversorgung vor Ort stark machen. Hier die zurzeit potenziellen Investoren abzuweisen, nur weil im Gutachten einige Zahlen nicht passen, ist einfach unverantwortlich und falsch.

Wenn es, wie zurzeit möglich, keinen potentiellen Investor für diesen Standort gäbe, wäre das Ergebnis der statistischen Werte wie bisher uninteressant. Der Vollsortimenter der sich hier ansiedeln will, wird sich diese Standortwahl sicher gut überlegt haben.

Solche Entwicklungsmöglichkeiten muss man zulassen, nicht verhindern!

Wo ist das Risiko für die Stadt?

Nur um andere Standorte vor leichten Umsatzeinbußen zu schützen, müssen die Gellendorfer und Elteraner hier auf eine jetzt mögliche Nahversorgung verzichten? Ist das soziale Marktwirtschaft?

Müssen wir die Nahversorgung so streng gutachterlich „verplanwirtschaften“? Sicherlich sollte man einen Verdrängungswettbewerb nicht zulassen, aber ein wenig Konkurrenz und Wettbewerb kann doch nicht schaden. Der Netto-Markt an der Elter Straße hat gute Umsätze und verfügt über ein Kundenpotential von 1.000 Kunden pro Tag. Auch Umsatzeinbußen im gut versorgten Mesum dürften durch diesen Markt in Gellendorf kaum spürbar sein. Man kann hier auch nicht einfach behaupten, der Netto-Markt und der REWE-Markt sind die Nahversorgungsstandorte, die dann durch diesen neuen Standort 10% weniger Umsatz haben und dann dadurch in Existenznot geraten. Die Gellendorfer und Elteraner Haushalte erledigen ihre Einkäufe an vielen verschiedenen Standorten in Rheine, da sie ohnehin darauf angewiesen sind mit dem PKW zu fahren.

Solche Argumentationen führen dazu, dass es zukünftig nicht möglich sein wird eine flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten, da jeder neue Standort als Gefahr für die vorhandenen Standorte eingestuft wird.

Letztes Beispiel dafür war die Ablehnung der Ansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Osnabrücker Straße.“

#### Abwägungsempfehlung:

Der Masterplan Einzelhandel formuliert hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rheine unter anderem zwei wesentliche städtebauliche Zielsetzungen: den Erhalt und die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. u.a. S. 98 ff) sowie den Erhalt und die Stärkung einer räumlich ausgewogenen Grundversorgung im Stadtgebiet (S. 101 ff). Einkaufsangebote mit Waren und Dienstleistungen der kurzfristigen Bedarfsstufe sollen demnach auch dezentral und so wohnortnah wie möglich angeboten werden, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner erreicht wird (vgl. S. 132). Der in Ansiedlungsregel 1 (S. 147 f) formulierte Vorschlag zum Umgang mit Neuentwicklungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (z.B. Lebensmittelmärkten) dient der Umsetzung dieser elementaren Zielsetzung(en) der Stadtentwicklung in Rheine.

Das bedeutet für mögliche Neuansiedlungen mit Lebensmittelmärkten, dass diese vor allem auf die zentralen Versorgungsbereiche in Rheine zu konzentrieren sind, da diese den bedeutendsten Beitrag zur dezentralen, wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung in Rheine leisten. Neuansiedlungen, die nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs verortet sind, können nur dann mit dem Ziel der Stärkung und Sicherung der städtebaulich-funktionalen Zentren und der wohnortnahen Grundversorgung im Einklang stehen, wenn sie tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Wesentliche Bedingung dafür ist, dass von solchen Entwicklungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu müssen solche Vorhaben bestimmte Kriterien erfüllen, wozu unter anderem eine an der realistisch abschöpfbaren sortimentspezifischen Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet orientierte Verkaufsflächengrößenordnung gehört (vgl. S. 133 f).

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel (u. a. Verkaufsflächenwachstum, Betriebstypenwandel) bietet bei den gegebenen Siedlungsstrukturen in Rheine keine Möglichkeit, eine flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit von modernen Lebensmittelanbietern aus allen Siedlungsteilen zu gewährleisten. Moderne Lebensmittelmärkte mit mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind auf die Kaufkraft von mindestens rd. 5.000 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich angewiesen, um ihre Soll-Umsätze erwirtschaften zu können. Dieses Einwohnerpotenzial ist im Nahversorgungsumfeld des potenziellen Lebensmittelmarktes in der Gartenstadt (rd. 2.000 Einwohner) nicht vorhanden.

**Der Masterplan Einzelhandel will keinesfalls eine Nahversorgung in der Gartenstadt verhindern, sondern weist vielmehr auf den Umstand hin, dass eine aus städtebaulicher Sicht unbedenkliche Größenordnung eines Nahversorgers an diesem Standort (gem. Ansiedlungsregel 1 bei rd. 550 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) deutlich unterhalb der derzeit für diesen Standort vorgetragenen Planungsabsichten liegt!**

Auch der (in den diesbezüglichen Betrachtungen bereits berücksichtigte) zu erwartende Bevölkerungszuwachs in diesem Stadtteil (max. rund 500-600 Einwohner) ändert nichts an dem Umstand, dass die genannten Kriterien für Nahversorger außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht erfüllt werden.

Die Ansiedlung eines einzelnen Lebensmittelmarktes bietet zudem – insbesondere mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung des OVG NRW zum Themenkomplex „Zentrale Versorgungsbereiche“ – allein keine ausreichende Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums an diesem Standort. Die Verantwortung der Stadt erfordert mit Blick auf eine aus gesamtstädtischer Sicht möglichst optimale Entwicklung vielmehr die Beantwortung der Frage, wie die bestmögliche Versorgung für möglichst viele Menschen gewährleistet werden kann. Vor diesem Hintergrund scheint der Standort General-Wever-Kaserne aufgrund der perspektivisch dort deutlich größeren Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Umfeld der geeigneter und aus langfristiger Sicht nachhaltiger Standort für die potenzielle Neuentwicklung / Verlagerung eines Nahversorgungszentrums zur Versorgung der Bevölkerung im Stadtbezirk 07 zu sein. Der zu erwartende Zeithorizont einer solchen städtebaulichen Entwicklungsplanung ist kein Argument gegen eine solche Überlegung, da im Falle einer zeitnahen Neuansiedlung eines Marktes in der Gartenstadt die Option einer solchen Planung bereits heute gefährden würde.

Der erwähnte Netto-Markt im Nahversorgungszentrum Elter Straße agiert bereits jetzt unter schwierigen Rahmenbedingungen. Die Aussage, dass dieser Markt derzeit gute Umsätze erziele, ist nicht belegt und aus gutachterlicher Sicht auch höchstwahrscheinlich unzutreffend. Der zuständige Standortplaner der Fa. Netto äußerte sich in der jüngeren Vergangenheit vielmehr dahingehend, dass die ohnehin unsichere Zukunft des Marktes am Standort Elter Straße durch eine Neuansiedlung von K+K in der Gartenstadt zusätzlich gefährdet wäre. Dies ist nicht zuletzt auch unter der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (hier: NVZ Elter Straße) bedenklich.

Das Vorhaben K+K in der Gartenstadt mag aus Investorensicht ökonomisch er-

folgversprechend sein, dies ändert jedoch nichts an der grundsätzlichen Einschätzung einer solchen Entwicklung hinsichtlich deren nicht vorhandener Kompatibilität mit den übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine.

## **1.2 Eheleute XXX, Kasernenstraße XX, 48432 Rheine**

Schreiben vom 20. 12. 2012

### Inhalt:

„Wir sind mit dem Masterplan Einzelhandel in dieser Form nicht einverstanden.

In Gellendorf muss es für uns Anlieger eine Nahversorgung in angemessener Form geben. Es wird uns mit den Jahren immer schwerer fallen, außerhalb einkaufen zu können. Den Wünschen des Investors sollte entsprochen werden.“

### Abwägungsempfehlung:

Vgl. Abwägung zu 1.1

## **1.3 Herr XXX, 48432 Rheine**

E-Mail vom 19. 12. 2012

### Inhalt:

„Hiermit möchte ich meinen Einwand zu dem Masterplan Einzelhandel einreichen.

Ich wohne mit meiner Frau seit ca. 10 Jahren hier in Gellendorf. Wir vermissen schon immer einen Supermarkt hier in diesem Bereich – bislang müssen wir zur Deckung der Grundversorgung immer in das Stadtgebiet fahren.

Durch die zunehmende Umwandlung des Kasernenbereiches in Wohnbereiche ist ein Bevölkerungsanstieg im Bereich Gellendorf zu verzeichnen, der durch die Ansiedlung eines Supermarktes sicherlich noch verstärkt wird.

Aus diesen Gründen widerspreche ich dem Masterplan – denken Sie längerfristig, lassen Sie einen größeren Supermarkt zu!“

### Abwägungsempfehlung:

Vgl. Abwägung zu 1.1

## **1.4 Herr XXX, 48432 Rheine**

E-Mail vom 19. 12. 2012

### Inhalt:

„Als Bewohner des Ortsteiles Gellendorf muss ich feststellen, dass im Lebensmittel-

tel-Einzelhandel eine Unterversorgung in Gellendorf besteht.

Es ist unbedingt erforderlich, ein Nahversorgungszentrum in Gellendorf für die Bürger (auch im weiteren Umfeld) einzurichten.

Bei einer Berechnung der Anwohner im südlichen Anteil von Südesch, in Gellendorf und in Elte dürfte die erforderliche Einwohnerzahl für ein Nahversorgungszentrum erreicht sein.

Von Seiten der Stadt Rheine ist es sicher möglich, eine Berechnung zum Wohle der Bürger durchzuführen.“

Abwägungsempfehlung:

Vgl. Abwägung zu 1.1

**1.5 Herr XXX, Kasernenstraße X, 48432 Rheine**  
E-Mail vom 30. 11. 2012

Inhalt:

„ Z. Zt. wird über eine Nahversorgung für den Stadtteil Gellendorf diskutiert. Dazu möchte ich meine Meinung kundtun.

Es ist für mich unverständlich, dass ein Investor für eine Nahversorgung im Stadtteil Gellendorf nur eine Marktgröße von 550 qm einrichten darf, statt 800 qm? Oder auch noch mehr!!! Bei einem Teilsortiment, welches auf 550 qm nur möglich ist, bestehen doch noch immer Versorgungslücken! Da in der Gartenstadt ja wohl noch weiter gebaut wird, wird Gellendorf doch weiter wachsen. Z. Zt. sind noch neue Bauplätze geschaffen worden. Der Stadtteil Gellendorf muss doch auch bis zur Bahnstrecke Rheine – Osnabrück gesehen werden.

Ich finde diese Begrenzung auch als Eingriff in die freie Marktwirtschaft. Und die freie Marktwirtschaft ist im Grundgesetz festgeschrieben!

Eine Nahversorgung für den täglichen Bedarf ist doch schon lange dringender erforderlich!!! Soll denn die älter werdende Generation immer über die stark befahrene Elter Str. (und durch das Nadelöhr der Bahnstrecke) zum Einkaufen fahren? Eine andere Möglichkeit besteht doch z. Zt. nicht!!! Eine Nahversorgung muss nach Gellendorf.“

Abwägungsempfehlung:

Vgl. Abwägung zu 1.1

**1.6 Herr X, Sacharowstraße X. 48432 Rheine**  
E-Mail vom 29. 11. 2012

Inhalt:

„Nach den vorliegenden Unterlagen soll der Masterplan Einzelhandel das bisherige Einzelhandels- und Zentrenkonzept ablösen und eine Fortschreibung darstel-

len. Eine Fortschreibung sollte sich an die veränderten Rahmenbedingungen orientieren, die seit dem Jahr 2005 in Teilen für Rheine – auch – städtebaulich beachtlich sind. So kann man aktuell feststellen, dass mit der Konversion der Kaserne Gellendorf, nicht zuletzt aufgrund des Engagements von Herrn Lanver, in Gellendorf ein neues Siedlungsgebiet entstanden ist. Die Gartenstadt Gellendorf verfügt zudem über ein Angebot des betreuten Wohnens. Insofern liegen die Grundlagen für die Etablierung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches vor und rege ich die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches an, der das Potential für einen konkurrenzfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittel bietet. Sollte eine entsprechende Ausweisung nicht erfolgen, könnte in den nächsten fünf bis acht Jahren eine Ansiedlung eines Discounter in Gellendorf nicht erfolgen. Weiterhin bedarf es einer Neubewertung des zentralen Versorgungsbereiches in Eschendorf entlang der Osnabrücker Straße bis zur Marienkirche. Festzustellen ist, dass es der Stadt Rheine bislang noch nicht gelungen ist, den ehemaligen Aldi Markt an der Basilika-Kirche abzureißen und durch eine ganzheitliche Planung, unter Einbezug des Geländes ehemals Werk IV (Toom Baumarkt) einer zeitgemäßen Versorgungsstruktur auszurichten. Ferner gilt den weiteren Bereich der Osnabrücker Straße ab dem Gesundheitszentrum neu aufzustellen. Der Bedarf für einen Edeka Markt dürfte zwischenzeitlich vorhanden sein und die Planung sollte diesem Bedarf Rechnung tragen.“

#### Abwägungsempfehlung:

Gellendorf: vgl. Abwägung zu 1.1

#### Neubewertung Eschendorf:

Das Grundversorgungszentrum Eschendorf ist im Rahmen der Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes neu bewertet worden. Dabei ist zum einen die räumliche Abgrenzung überarbeitet worden, zum anderen finden sich im Masterplan Einzelhandel auch Aussagen zu den Entwicklungszielen. Diese Ziele beinhalten –abgestimmt auf das vorhandene Einzelhandelsangebot – Aussagen zu wünschenswerten Ergänzungen. Bezüglich „Eschendorf“ wird eine Angebotsorientierung und qualitative Optimierung des Angebotes durch kleinteilige Angebote vorgeschlagen. Die angesprochene Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes ist dagegen kein Thema mehr für die Stärkung des Grundversorgungszentrums.

#### Neubewertung Basilika-Zentrum:

Die angeregte Neubewertung des zentralen Versorgungsbereichs Basilika hat im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stattgefunden. Den Entwicklungshemmnissen an diesem Standort wurde durch eine Neueinschätzung der realistischen Versorgungsfunktion (jetzt: Nahversorgungszentrum) Rechnung getragen.

Der Abriss des ehemaligen Aldi-Marktes ist nicht Aufgabe der Stadt Rheine sondern des privaten Eigentümers. Die Stadt Rheine hat – in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer und der Firma Aldi – versucht, durch Schaffung entsprechenden Planungsrechtes die Reaktivierung des Discount-Standortes vorzubereiten. Dieses Vorhaben ist jedoch am Widerstand von betroffenen Grundstückseigentü-

mern gescheitert. Der Masterplan Einzelhandel geht dezidiert auf die Entwicklungsziele auch für die Fläche des Toom-Baumarktes ein. Diese Entwicklungsziele gehen auch auf den vorhandenen Leerstand entlang der Osnabrücker Straße auf dem Werk IV-Gelände ein. Die Realisierung entsprechender Ziele ist jedoch von der Stadt Rheine nicht allein zu bewältigen, hier sind vielmehr die Ziele in Zusammenhang mit den Grundstückseigentümern zu konkretisieren.

## **1.7 Herr X, Sacharowstraße X. 48432 Rheine**

E-Mail vom 02. 12. 2012

### Inhalt:

„der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2012 beschlossen, den Entwurf des Masterplan Einzelhandel öffentlich auszulegen. In diesen Tagen habe ich folgende Ausführung der SPD Fraktion Rheine zu Fragen des Einzelhandels in der Innenstadt zur Kenntnis dürfen:

- 1.) Zitat aus der Pressemitteilung: (Beginn der Pressemitteilung der SPD-Fraktion): Die Emsgalerie wird der Stadt Rheine den längst fälligen Schub geben, zeigten sich Karl Schomburg und Wolfgang Wieberneit überzeugt. Nach Auffassung der beiden engagierten Rheinenser muss sich dieser Schub jedoch in der gesamten Innenstadt bemerkbar machen. Besonderes Augenmerk richten sie dabei auf die Münsterstraße, den Marktplatz und den Thie bis hin zum Falkenhof. Hier haben wir es mit der historischen Meile von Rheine zu tun, erklärte Karl Schomburg. Auf alten Stichen wird deutlich, dass diese Strecke Rheines alte Geschäfts- und Handelsstraße war, die später dann von der Emsstraße abgelöst wurde. Künftig wird die Emsgalerie diese Funktion weiter verstärken. (Ende des Auszuges aus der Pressemitteilung der SPD Fraktion).
- 2.) Mit Blick auf diese Ausführungen rege ich an, in Ergänzung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zur Etablierung der Ems-Galerie in Rheine, mit dem Masterplan Einzelhandel die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen, dass diese historische Meile eine Renaissance erlebt.
- 3.) Nach meinem Kenntnisstand ist der Teilbereich der Münsterstraße von der heutigen Tenne bis zur Ecke Münsterstraße / Emsstraße nicht in die städtebauliche Planung für die Ems-Galerie planungsrechtlich einbezogen.
- 4.) Durch eine planungsrechtliche städtebauliche Ergänzung dieses bislang nicht berücksichtigten Quartiers, welches im sich Bereich der Emsstraße bis zur Straße Im Katthagen hinzieht, kann man diese bisherigen Planung zur Etablierung der Ems-Galerie komplettieren und zudem neue Einzelhandelsnutzungen in diesem so wichtigen innerstädtischen Quartier ausweisen.
- 5.) Vor dem Hintergrund der gleichen Geschossflächenzahlen und weiteren städtebaulichen Möglichkeiten der avisierten Ems-Galerie dürften dort einige Tausend Quadratmeter Einzelhandelsnutzung platziert werden können.
- 6.) Diese Komplettierung wäre zudem Garant dafür, dass der gegenwärtige rückwärtige Bereich im Katthagen nebst Stellplatzanlage aufgelöst werden könnte.
- 7.) Hierdurch wäre gesichert, dass das projektierte Entree an der Emsstraße (Bereich der gegenwärtigen Commerzbank und der Straße Im Coesfeld) nicht mehr durch motorisierten Individualverkehr belastet wäre.
- 8.) Hinsichtlich des Entree an der Münsterstraße würde die störende städtebauliche Tenne neben dem Entree an der Münsterstraße entfernt und die bisherige

städtebauliche Lösung weitergeführt werden können.

9.) Insgesamt würde einerseits die historische Meile Münsterstraße beidseitig als Einkaufsstraße bis zur Emsstraße eine Wiederbelebung und andererseits gegenwärtige Problemfelder der projektierten Ems-Galerie eine Heilung erfahren. (vgl. bitte u. a. Seite 28 des GMA Gutachtens: **Eher etwas ungünstige Standortfaktoren:** - Anbindung der "EMS-GALERIE" Rheine nur mit Schmalseite an die 1a-Hauptgeschäftslage Emsstraße)

10.) Hierzu gehört sicherlich auch die bislang vorgesehene Größe von max. 14.000 qm<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wozu zuletzt der Gutachter Herr Ellrott in der Einzelhandelsuntersuchung (Büro GMA) auf Seite 16 wie folgt angeführt hat: **Kritische Masse:** 1 Ganz entscheidend über Erfolg und Misserfolg sind auch die center-immanenten Rahmenbedingungen der Projektgröße und des Centerkonzeptes. Mit Blick auf die Größenstruktur wird deutlich, dass nach der o. g. Grundlagenstudie insbesondere kleine und kleinere mit wenig Läden / Shops ausgestattete, schlecht in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen integrierte Shopping-Center sind, die einen Bedarf an Revitalisierungen / Modernisierungen aufweisen. Ein gut funktionierendes Shopping-Center muss standort- und markadäquat dimensioniert sein, um sich langfristig im Wettbewerb erfolgreich behaupten zu können. So rangiert die in Rheine geplante Flächengröße der EMS-GALERIE von rd. 14.000 m<sup>2</sup> VK (~ rd. 16.500 m<sup>2</sup> Mietfläche, zuzüglich Gastronomie / Dienstleistungen) eher im unteren Bereich der centerüblichen Flächengrößen.“

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die Widergabe der Berichterstattung in der örtlichen Presse zu einer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und zur SPD-Fraktion wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Die angesprochene Wegeverbindung Münsterstraße/Marktplatz/Auf dem Thie liegt vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Damit bietet der Masterplan Einzelhandel die Voraussetzungen zur Aktivierung der in Frage stehenden Wegeverbindung.

Zu 3 - 9) In die Planungen zur Ems-Galerie wurden nur die Flächen einbezogen, deren Eigentümer bereit waren, ihre Grundstücke für das Einkaufszentrum zur Verfügung zu stellen. Für die übrigen Areale blieben die planungsrechtlichen Vorgaben unverändert. Damit sind diese Bereiche aber nicht von einer städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossen. Die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben bieten auf Basis eines uneingeschränkten Kerngebietes sehr gute Voraussetzungen für geschäftliche Nutzungen. Auch die bestehenden Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Fläche, der Grund- und Geschoßflächenzahl bieten gegenüber dem vorhandenen Gebäudebestand noch erhebliche Erweiterungsmöglichkeiten. Insbesondere auch der angesprochene Bereich im Katthagen kann mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung aufgewertet werden. Die Stadt hat damit mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes bereits die Voraussetzungen geschaffen, um die angesprochene Entwicklung in Gang zu setzen. Hier ist jedoch zur Realisierung das Engagement der betreffenden Grundstückseigentümer gefragt. Dies trifft u.a. auch für die angesprochene „Tenne“ zu. Eine zusätzliche Aufwertung der an den Eingang zur Ems-Galerie angrenzenden Flächen ist somit planungsrechtlich möglich.

Zu 10) die angesprochene Flächengröße der Ems-Galerie, die nicht Gegenstand des Masterplanes Einzelhandel ist, entspricht auf der einen Seite der notwendigen Verkaufsflächenausstattung für das Einkaufscenter um nachhaltig am Markt bestehen zu können. Zum anderen ist die Größe so gewählt, dass weder die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Rheine noch die in benachbarten Städten und Gemeinden städtebaulich negativ beeinträchtigt werden.

## **1.8 Herr X, Sacharowstraße X. 48432 Rheine**

E-Mail vom 04. 12. 2012

### Inhalt:

„der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2012 beschlossen, den Entwurf des Masterplan Einzelhandel öffentlich aus- zulegen. In diesen Tagen habe ich folgende Ausführung der SPD Fraktion Rheine zu Fragen des Einzelhandels in der Innenstadt zur Kenntnis dürfen:

1.) Zitat aus der Pressemitteilung: (Beginn des Zitates der Pressemitteilung): Diese Entwicklung bereitet den beiden Rheinensern allerdings Sorge. „Immer mehr Geschäfte entlang des ursprünglichen Geschäftsweges schließen und auch die Fluktuation der Mieter einzelner Ladenlokale ist hier besonders hoch“, stellten sie übereinstimmend fest. Insbesondere die Marktstraße und der Thie wirkten zu den besten Tageszeiten oft wie ausgestorben. Dabei stecke, so ihre Überzeugung, in dem gesamten Gebiet eine Menge Potenzial, das schrittweise über die Münsterstraße zur Emsstraße und vom Marktplatz zum Thie entwickelt werden müsste. Ziel aller Maßnahmen entlang der historischen Meile von der Münsterstraße bis zum Thie müsse es letztlich sein, den drohenden Verfall der Quartiere, ihrer Geschäfte und ihrer Infrastruktur aufzuhalten und sie für die Bürgerinnen und Bürger wieder attraktiv zu machen. (Ende des Zitates aus der Pressemitteilung).

2.) Mit Blick auf diese Ausführungen rege ich an, in Ergänzung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zur Etablierung der Ems-Galerie in Rheine, mit dem Masterplan Einzelhandel die städtebaulichen Grundlagen zu schaffen, dass diese historische Meile eine Renaissance erlebt.

3.) Diese Entwicklung ist auch besonders wichtig, weil zudem Gewährleistung, um die Fußgängerströme einerseits in und andererseits von der projektierten Ems-Galerie in der Innenstadt lenken zu können. Ohne attraktive innerstädtische Quartiere (hier setzt bekanntlich auch der Rahmenplan Innenstadt an), würde die Innenstadt nicht die durch die Ems-Galerie absorbierte Kaufkraft aus dem Umland verteilen können. Folglich muss es funktionale und attraktive Wegeverbindungen geben.

4.) Die Entwicklung der Münsterstraße zum Marktplatz bis zum oberen Thie kann daher nur begrüßt werden und muss auch im anstehenden Masterplan Einzelhandel entsprechende Darstellungen erhalten. Schließlich ist gegenwärtig der Straßenzug Münsterstraße durch Schließungen verwaist. Diese Wirkung darf nicht weiter den Marktplatz erreichen, obwohl dort schon Patzelt und die Münstersche Zeitung weitere Schließungen vermeldet haben. Die weiterführende Marktstraße (vom Markt aus) zum Thie besitzt viele Geschäfte, die gegenwärtig Leerstände sind. Am oberen Ende wird in Kürze weitere Einzelhandelsfläche

durch Aufgabe frei werden. Am Thie gibt es noch einigen Raum für Einzelhandelsnutzungen und in Kürze wieder die LBS. Auch die Poststraße hat viel räumliches Potential, um neue Einzelhandelsnutzung in Rheine zu platzieren.

5.) Dieses Ziel kann durch einen attraktiveren Marktplatz und / oder ein verstärktes Leerstandsmanagement, erreicht werden. Die bereits aktivierte Rahmenplanung Innenstadt beschreibt vergleichbare Maßnahmen und Potentiale.

6.) Diese zu heben, gilt es nun, nachdem die Planungen zur Ems-Galerie abgeschlossen sind und die weiteren Schritte dem Investor obliegen.

7.) Neben den zusätzlichen Verkaufsflächen durch die Ems-Galerie steht somit die Reaktivierung der vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsflächen an.

8.) In den vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsflächen besteht nahezu ein vergleichbares Kaufkraftpotential wie in der neu zu schaffenden Ems-Galerie.

9.) Betrachtet man zudem, dass gegenwärtig die Flächenproduktivitäten der am Markt befindlichen Einzelhandelsflächen nicht die Norm und Zielvorstellungen der Eigentümer erreichen, so kann auch der Bestand durch eine Wiederbelebung vorhandener Flächen neue Kaufkraft binden, weil insgesamt der Standort an Attraktivität gewinnt.

10.) Dabei werden die Potentiale, wie auch den Ausführungen zu entnehmen ist, durch Maßnahmen gehoben, die einer kommunalen Steuerung unterliegen. Diese Steuerung wurde bereits angeschoben, so dass nunmehr der Mehrwert durch Maßnahmenumsetzung gehoben werden muss. Der Masterplan Innenstadt bietet dabei eine gute Basis den Willen der Stadt Rheine zu dokumentieren. In ihn muss die Rahmenplanung fließen. Ein Gesamtwerk schafft Klarheit und Transparenz.

11.) Das Potential ist dabei unabhängig von der projektierten Ems-Galerie, weil nicht in Abhängigkeit vom Investor der Ems-Galerie.

12.) Schließlich darf der Umfang des zu hebenden Potentials ein beachtliches Niveau umfassen, wenn man auch den Blick auf die Galeria Borneplatz und insbesondere das Rathaus Zentrum mit dem Leerstand ehemals Hertie richtet.

13.) Man könnte fast von einer Wiedergeburt sprechen, wenn man nicht andererseits dem Gedanken erliegt, dass die Wiedergeburt von über 6.000 qm<sup>2</sup> (ehemals Hertie) auch einer gewissen Familienplanung unterlag.

14.) In diesem Zusammenhang dürfte eine fussläufige Anbindung des Rathaus-Zentrums (z. B. durch Öffnung des ehemaligen Mitarbeiter-Ausganges Hertie zur Münsterstraße hin) eine zusätzliche wichtige Achse zur projektierten Ems-Galerie bilden können. Gerade der Durchgang durch die Münstermauer hin zum Entree der Ems-Galerie an der Münsterstraße dürfte neue Wegebeziehungen in der Stadt Rheine ermöglichen. Im Sinne der Autoren der oben angeführten Berichterstattung würde man auf die historische Meile Münsterstraße stoßen.

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Die Widergabe der Berichterstattung in der örtlichen Presse zu einer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und zur SPD-Fraktion wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2 - 6) Die angesprochene Wegeverbindung Münsterstraße/Marktplatz/Auf dem Thie liegt vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Damit bietet der Masterplan Einzelhandel die Voraussetzungen zur Aktivierung der in Frage stehenden Wegeverbindung. Die Ausführungen zur Gestaltung von Wege-

verbindungen, Quartieren, Entwicklung der Münsterstraße zum Marktplatz werden zur Kenntnis genommen. Diese Inhalte sind jedoch nicht Gegenstand des Masterplanes Einzelhandel. Vielmehr werden diese Anregungen im Rahmen der Bearbeitung der Rahmenplanung für die Innenstadt von Rheine aufgegriffen. Auch die angesprochene Neugestaltung des Marktplatzes ist ein Thema für die Rahmenplanung. Die Rahmenplanung ist insgesamt die Planungsebene, die die angesprochenen Defizite im Bereich Auf dem Thie/Marktstraße problematisiert und Strategien zur Lösung entwickelt.

Zu 7 - 10) Die Ausführungen zur Reaktivierung von vorhandenen innerstädtischen Einzelhandelsflächen, zur Wiederbelebung vorhandener Flächen zur Bindung von Kaufkraft in Rheine werden zur Kenntnis genommen. Der Masterplan Einzelhandel kann jedoch hierzu durch die Darstellung der angesprochenen Flächen als zentraler Versorgungsbereich nur den großen Rahmen vorgeben. Die Umsetzung erfolgt – wie in der Stellungnahme auch dargestellt – auf der Ebene der Rahmenplanung Innenstadt.

Zu 11 - 14) Die Umsetzung der angesprochenen Potentiale liegt nur bedingt in direkten Einflussbereich der Stadt Rheine. Hier stehen vielmehr private Investoren/Eigentümer als wichtigste Vorhabenträger in der Pflicht. Die Stadt Rheine kann hier nur unterstützend mitwirken. So hat die Stadt Rheine – bzw. die EWG – z.B. eine Vielzahl von Gesprächen zur Aktivierung der Hertie-Immobilie geführt. Diese Aktivitäten laufen gegenwärtig auch weiterhin. Bei der Aktivierung dieser Immobilienbranche wird in den zurzeit laufenden Gesprächen auch umfassend über die Ems-Galerie informiert um mögliche Synergie-Effekte zwischen beiden Einzelhandelsstandorten nutzen zu können.

## **1.9 Herr X, Sacharowstraße X. 48432 Rheine**

E-Mail vom 09. 12. 2012

### Inhalt:

„der Stadtentwicklungsausschuss Planung und Umwelt der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 24. Oktober 2012 beschlossen, den Entwurf des Masterplan Einzelhandel öffentlich auszulegen.

Mit Schreiben vom 03. Dezember 2012, zur Post gegeben am Freitag, den 07. Dezember 2012 sind mir Abwägungen der Stadt Rheine zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h Kennwort Westliche Innenstadt der Stadt Rheine zur Etablierung der Ems-Galerie am Samstag, den 08. Dezember zugegangen. Der etwas längere Postweg wird wohl seine Gründe in den administrativen Abläufen der Stadt Rheine haben, denn die amtliche Bekanntmachung zu diesem Bebauungsplan ist bereits mit Datum vom 30. Oktober 2012 am 03. November 2012 in der Münsterländischen Volkszeitung veröffentlicht worden. Vor diesem Hintergrund stelle ich fest, dass mir die Abwägungen der Stadt Rheine zur 13. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Rheine zur Etablierung der Ems-Galerie nicht vor der Veröffentlichung der amtlichen Bekanntmachung zugestellt worden sind. Ich stelle damit unter Hinweis auf § 215 Abs. 2 a Bau GB i. V. m. § 7 GO NRW einen gravierenden Form- und Verfahrensfelder zur Etablierung der Ems-Galerie fest, die im neuen Masterplan Einzelhandel allerdings städtebaulich aus-

gewiesen ist. Da dieser Form- und Verfahrensfehler zur Rechtswidrigkeit und Nichtigkeit führen kann, rege ich an, den Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine ohne die Vorgaben zur projektierten Ems-Galerie zu beschließen. Weiterhin rege ich an, für diesen Bereich in den Masterplan eine Konzeption mit rund 10.000 qm<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufzunehmen. Die städtebauliche Lösung könnte dabei als Modell das FOC Ochtrup haben und auf eine geschlossene Galerie als Shopping-Center verzichten. In diesem Kontext könnte auch alle Bereiche der Münsterstraße (wie die bisherige Brache Tenne) einbezogen werden. Hierdurch würde die Stadt Rheine weitere zusätzliche Verkaufsflächen erhalten. Die ganzheitliche Lösung würde die bestehende Struktur der europäischen Innenstadt aufnehmen und fortführen. Zudem möge man, nach über drei Jahren Stillstand, die Revitalisierung der Brache Hertie angehen. Sicherlich würde auch unter diesen Voraussetzungen auf der östlichen Emsseite das Bekleidungskaufhaus C&A die erforderliche Investitionssicherheit haben und die ersehnte Verkaufsflächen-erweiterung vornehmen. Auch in anderen innerstädtischen Bereichen würde es einen Schub in Richtung Investitions- und Planungssicherheit geben und viele vorhandenen Leerstände wieder mit Leben füllen. Der Stillstand, der durch die jahrelangen und fragwürdigen Planungen zur Ems-Galerie entstanden ist, würde der Vergangenheit angehören. Verzichtet man also auf weiteren Rechtsstreit zur Etablierung der Ems-Galerie, der viele weitere Jahre die Entwicklung der Innenstadt lähmen würde, würde es zeitnah einen innerstädtischen Schub geben, der mehr an Verkaufsflächen in der Innenstadt von Rheine neu oder wieder am Markt bringen würde, als die avisierte Ems-Galerie.“

#### Abwägungsempfehlung:

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h zur planungsrechtlichen Absicherung der Ems-Galerie steht in keinem direkten Zusammenhang mit den Aussagen zu diesem Einkaufszentrum im Rahmen des Masterplanes Einzelhandel. Unabhängig davon ist festzustellen, dass die Übersendung der Abwägungen zu Eingaben eines Bürgers zu einem Bauleitplan nach Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses kein Form- oder Verfahrensfehler darstellt, es gibt weder in der entsprechenden rechtlichen Grundlage noch in diesbezüglichen gerichtlichen Entscheidungen Vorgaben bezüglich der Reihenfolge zwischen Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses und der Mitteilung von Abwägungsbeschlüssen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, dem Vorschlag zur Aufnahme einer Konzeption mit 10.000 m<sup>2</sup> für das Quartier Im Coesfeld in den Masterplan aufzunehmen.

Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme 1.7 dargelegt, sind die Bereiche entlang der Münsterstraße – u.a. die „Tenne“ – nicht von einer Entwicklung ausgeschlossen. Die bestehenden Bebauungspläne für diese Bereiche geben als Nutzung ein uneingeschränktes Kerngebiet vor. Innerhalb dieses Nutzungsrahmens sind weitreichende geschäftliche Nutzungen zulässig, die als Ergänzung der Ems-Galerie dienen könnten. Bei Ausschöpfung der Potentiale der Bauleitplanung könnten hier auch erhebliche zusätzliche Verkaufsflächen geschaffen werden. Es ist in Hinblick auf eine attraktive, abwechslungsreiche Architektur in Sinne der angesprochenen europäischen Innenstadt auch nicht erforderlich, einen direkten baulich-funktionalen Bezug zur Ems-Galerie herzustellen. Allein die räumliche Nähe reicht aus, um Synergie-Effekte zu erzeugen.

Der Masterplan Einzelhandel enthält die Revitalisierung der Hertie-Immobilie für ein wesentliches Entwicklungsziel für die Innenstadt von Rheine. An dieser wichtigen Aufgabe arbeitet die Stadt Rheine bzw. die EWG bereits seit dem Bekanntwerden der Schließung von Hertie vor drei Jahren. Den vermuteten Stillstand in den Vermarktungsbemühungen hat es seitens der Stadt Rheine bzw. der EWG nicht gegeben.

Bezüglich von Bekleidungsgeschäften auf der östlichen Emsseite ist festzustellen, dass aktuell bereits die räumliche Erweiterung eines Geschäftes umgesetzt wird, für ein weiteres Geschäft wird eine Erweiterung gegenwärtig geplant. Diese Vorhaben machen deutlich, dass der avisierte Bau der Ems-Galerie keinen Stillstand verursacht, sondern vielmehr Investitionen hervorruft. Von einer Lähmung der Innenstadt zu sprechen, geht damit an der Realität vorbei.

### **1.10 Herr X, Sacharowstraße X. 48432 Rheine**

E-Mail vom 10. 01. 2013

#### Inhalt:

„Zu meiner Stellungnahme zum Masterplan Einzelhandel erlaube ich die jüngste Pressemitteilung der SPD Rheine zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

XXX

Lebensmittelmarkt in Gellendorf benötigt ausreichende Verkaufsfläche

SPD-Fraktionsmitglieder informierten sich vor Ort

Rheine, 10. Januar 2013

SPD Rheine

Über die konkreten Ansiedlungspläne eines Lebensmittelmarktes im Bereich der Gartenstadt Gellendorf, informierten sich die SPD-Ratsmitglieder Jürgen Roscher, Antonio Berardis und Detlef Weßling vor Ort. Dabei machte der Geschäftsführer der Gartenstadt Gellendorf Ingo Lanver deutlich, dass die gute Entwicklung auf dem ehemaligen Kasernengelände zu einer Steigerung der Einwohnerzahl in Gellendorf geführt hat.

„Der Wunsch nach einem Lebensmittelmarkt in Gellendorf ist nicht neu“, sagte Lanver. Bereits seit Jahren wurde innerhalb des Stadtteils immer wieder der Ruf danach laut, jedoch bekundete bisher kein Betreiber sein Interesse, einen Supermarkt in Gellendorf eröffnen zu wollen.

„Inzwischen will jedoch ein namhafter Betreiber von Supermärkten dort einen Markt eröffnen. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, dann könnte ein solches Vorhaben durchaus kurzfristig realistisch werden“, machte Lanver gegenüber den SPD-Kommunalpolitikern deutlich. Nach seinen Worten ist es jedoch für den Betreiber entscheidend, dass ihm ausreichende Verkaufsfläche zur Verfügung steht.

Nach dem gegenwärtigen Einzelhandelsgutachten für die Stadt Rheine, soll die Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes in Gellendorf den Umfang von 500 qm nicht übersteigen. „Dies ist jedoch eine Größe, die für jeden Betreiber völlig uninteressant und vor allem unrentabel ist“, so Ingo Lanver, der sich gleichzeitig für eine Größe zwischen 800 und 1.000 qm stark machte.

SPD-Ratsmitglied Antonio Berardis begrüßte grundsätzlich die Initiative von Ingo Lanver. „Schon lange wird in Gellendorf über einen Lebensmittelmarkt diskutiert und wir haben jetzt zum ersten Mal die konkrete Möglichkeit der Umsetzung“, freute sich Berardis und wies darauf hin, dass sich auch in Gellendorf der demographische Wandel immer mehr bemerkbar macht. „Für ihre täglichen Einkäufe möchten die Menschen kurze Wege haben“, brachte es Berardis auf den Punkt. „Wir müssen sehen, wie wir die Aussagen des Einzelhandelsgutachten mit den Wünschen der Gellendorfer in Einklang bringen können“, erklärte SPD-Fraktionsvorsitzender Jürgen Roscher. Nach seiner Auffassung sollten hierzu direkte Gespräche mit dem Gutachter geführt werden. Das Gutachten befindet sich in der Fortschreibung und dabei werden sicherlich die Veränderungen im Stadtteil Gellendorf ihre Berücksichtigung finden, ist sich Roscher sicher. Die hierzu erforderlichen Gespräche sollen daher zeitnah geführt werden, um auf diese Weise eine breite politische Mehrheit für das angestrebte Projekt zu finden.

Stellungnahme zum Masterplan Einzelhandel.  
XXXX

Nach den vorliegenden Unterlagen soll der Masterplan Einzelhandel das bisherige Einzelhandels- und Zentrenkonzept ablösen und eine Fortschreibung darstellen. Eine Fortschreibung sollte sich an die veränderten Rahmenbedingungen orientieren, die seit dem Jahr 2005 in Teilen für Rheine – auch – städtebaulich beachtlich sind. So kann man aktuell feststellen, dass mit der Konversion der Kaserne Gellendorf, nicht zuletzt aufgrund des Engagements von Herrn Lanver, in Gellendorf ein neues Siedlungsgebiet entstanden ist. Die Gartenstadt Gellendorf verfügt zudem über ein Angebot des betreuten Wohnens. Insofern liegen die Grundlagen für die Etablierung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches vor und rege ich die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches an, der das Potential für einen konkurrenzfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittler bietet. Sollte eine entsprechende Ausweisung nicht erfolgen, könnte in den nächsten fünf bis acht Jahren eine Ansiedlung eines Discounter in Gellendorf nicht erfolgen. Weiterhin bedarf es einer Neubewertung des zentralen Versorgungsbereiches in Eschendorf entlang der Osnabrücker Straße bis zur Marienkirche. Festzustellen ist, dass es der Stadt Rheine bislang noch nicht gelungen ist, den ehemaligen Aldi Markt an der Basilika-Kirche abzureißen und durch eine ganzheitliche Planung, unter Einbezug des Geländes ehemals Werk IV (Toom Baumarkt) einer zeitgemäßen Versorgungsstruktur auszurichten. Ferner gilt den weiteren Bereich der Osnabrücker Straße ab dem Gesundheitszentrum neu aufzustellen. Der Bedarf für einen Edeka Markt dürfte zwischenzeitlich vorhanden sein und die Planung sollte diesem Bedarf Rechnung tragen.

#### Abwägungsempfehlung:

Die Berichterstattung aus der örtlichen Presse wird zur Kenntnis genommen.

Gellendorf: vgl. Abwägung zu 1.1

Eschedorf/Basilika: vgl. Abwägung zu 1.6

## **1.11 Stadtteilbeirat Gellendorf 48429 Rheine**

Schreiben vom 16. 12. 2012

### Inhalt:

„Hiermit erhebt der Stadtteilbeirat „Gellendorf/Südesch“ Einspruch gegen das Gutachten von Junker & Kruse, welches die Nahversorgung in Stadtteil Gellendorf betrifft. Der Gutachter schlägt für die Nahversorgung in der Gartenstadt Gellendorf nur eine Verkaufsfläche von 550 qm vor.

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass nur eine Fläche in dieser Größenordnung genehmigungsfähig wäre..

Daher hat der Stadtteilbeirat einstimmig auf seiner letzten Sitzung am 13. Dezember 2012 beschlossen, Widerspruch gegen das Gutachten im Masterplan, was den Stadtteil Gellendorf betrifft, zu erheben.“

### Abwägungsempfehlung:

Vgl. Abwägung zu 1.1

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster**

Schreiben vom 04. 01. 2013

### Inhalt:

„Mit Schreiben vom 15.11.2012 bitten Sie um eine Stellungnahme zu dem Fortschreibungsentwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheine. Mit der Fortschreibung soll u.a. der nicht unerheblichen veränderten internen wie externen quantitativen, städtebaulichen wie rechtlichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden. Der vorliegende „Masterplan Einzelhandel“ umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Rheine. Darauf aufbauend sind die im Jahr 2005 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Zielsetzungen, perspektivisches Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche im Stadtgebiet, die Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst worden.

Aus landesplanerischer Sicht sind zurzeit vor allem die in Aufstellung befindlichen raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplan NRW und der Fortschreibung des Regionalplans Münster zum großflächigen Einzelhandel zu berücksichtigen.

Auch wenn es keine expliziten landesplanerischen Ziele zur Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen gibt, so spielen die Versorgungsbereiche doch eine

wesentliche Rolle in den in Aufstellung befindlichen Zielen.

Gegenüber dem Konzept aus dem Jahr 2006 wurden die Versorgungsbereiche nun parzellenscharf abgegrenzt. Im Entwurf zur Fortschreibung Regionalplans sind dazu Aussagen im Grundsatz getroffen worden. Die Regionalplanungsbehörde Münster begrüßt die parzellenscharfe Abgrenzung.

Die bisherigen Versorgungsbereiche bleiben im Wesentlichen bestehen, sind jedoch in Teilen erweitert und verändert worden. Auch wenn es in erster Linie Aufgabe der Stadt Rheine ist die Versorgungsbereiche festzulegen, möchte ich dennoch ein paar Anmerkungen zu einigen Versorgungsbereichen abgeben:

#### - Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt

Die räumliche Abgrenzung des ZVB ist im Wesentlichen nachvollziehbar. Im Hinblick auf die parallel zu dieser Fortschreibung laufende planerische und bauliche Entwicklung der Fläche "Im Coesfeld" halte ich es aber für zweckmäßig in diesem Konzept dazu weitergehende Aussagen zu treffen. Es ist nicht erkennbar, in wie fern die geplanten Verkaufsflächen in die "Entwicklungsspielräume des Einzelhandels" (Seite 89 ff) mit berücksichtigt wurden.

Ich rege daher an, das Konzept dahingehen zu überprüfen bzw. um das Projekt "Ems-Galerie" zu aktualisieren.

#### - Nahversorgungszentrum Berbomstiege / Königseschstraße

Auch wenn dieser VB auch schon bereits Bestandteil des Konzeptes von 2006 ist, so rege ich an zu überprüfen, ob die Kriterien dieses Konzeptes (S. 102 ff) für ein VB hier zutreffen oder ob es doch eher ein Standort für die Nahversorgung ist.

#### - Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Straße

Hier stellt sich die Frage, warum die Einzelhandelsläden für den kurzfristigen Bedarf westlich der Friedrich-Ebert-Straße nicht in den VB einbezogen werden.

Des Weiteren liegt ein Schwerpunkt der raumordnerischen Ziele und Grundsätzen bei Trennung von "nahversorgungsrelevanten", "zentrenrelevanten" und "nicht zentrenrelevanten Sortimenten". Die Gliederung unterscheidet sich in einigen Punkten von der Liste aus dem Jahr 2006, sie ist jedoch aus landesplanerischer Sicht nachvollziehbar.

Es wird begrüßt, dass die landesplanerischen Rahmenvorgaben (Ziele und Grundsätze) des Entwurfs des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, (Stand 17.04. 2012) und der Fortschreibung des Regionalplans Münster (Stand 20.09.2010) in das Konzept mit eingeflossen sind."

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die parzellenscharfe Abgrenzung der Versorgungsbereiche begrüßt wird.

#### Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt im Hinblick auf die Ems-Galerie

Parallel zu rein quantitativen Betrachtungen der bestehenden Angebotsausstattungen, Zentralitäten und darauf basierenden Entwicklungspotenziale in Rheine ist die Notwendigkeit qualitativer wie räumlicher Verbesserungen der Angebotssituation zu berücksichtigen. Auf diese Zielsetzung, die damit einher gehenden

Handlungsnotwendigkeiten und das diesbezügliche Potenzial der Emsgalerie wird im Entwurf des Masterplans Einzelhandel ausführlich und mehrfach hingewiesen (vgl. u. a. S. 34, S. 44-46, S. 79, S. 86-88, S. 93 f, S. 114). Die städtebauliche Verträglichkeit dieses Vorhabens und die mögliche Integration in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheines werden zudem in einer separaten Wirkungsanalyse (Junker +Kruse, Raumordnerische und städtebauliche Wirkungsanalyse eines geplanten Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine, Dortmund, Juni 2011) untersucht. Auf die genannten Ausführungen und Gutachten wird zur Beantwortung der eingegangenen Stellungnahme an dieser Stelle verwiesen. Diese Unterlagen sind der Bezirksregierung Münster im Rahmen der Beteiligung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ übermittelt worden.

#### Definition des zentralen Versorgungsbereichs Berbmomstiege

Mit nur vier Einzelhandels- und wenigen Dienstleistungsbetrieben sowie einem Verkaufsflächenvolumen von lediglich rund 1.500 m<sup>2</sup> ist der Einzelhandelsstandort Berbmomstiege / Königseschstraße vergleichsweise klein. Dennoch weist der Standort mit diesem bereits heute bestehenden Angebot eine über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtteils Schleupe auf. Der vorhandene (und jüngst erweiterte) Lebensmittelvollsortimenter ist der einzige Lebensmittelmarkt innerhalb des Stadtteils. Arrondierungsmöglichkeiten bestehen zudem hinsichtlich des kleinteiligen Ergänzungsangebots innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung. Vor diesem Hintergrund erscheint die Definition als Nahversorgungszentrum aus gutachterlicher Sicht sachgemäß und konform mit den auf S. 102 f formulierten Kriterien für diese Zentrenkategorie.

#### Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Friedrich-Ebert-Straße

Die Angrenzung dieses zentralen Versorgungsbereichs wurde in der projektbegleitenden Arbeitsgruppe diskutiert. Der zukünftige Entwicklungsfokus wird im Sinne einer räumlichen Angebotskonzentration auf der östlichen Straßenseite gesehen. Der Einzelhandelsbestand auf der westlichen Straßenseite wird davon nicht betroffen oder geschädigt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Berücksichtigung der landesplanerischen Rahmenvorgaben bei der Erstellung des Masterplanes Einzelhandel begrüßt wird.

## **2.2 Stadt Lingen, Elisabethstr. 14-16, 49808 Lingen**

Schreiben vom 18. 12. 2012

### Inhalt:

„Ich bedanke mich für die Beteiligung im Rahmen Ihrer Fortschreibung des Rhein-Zentrenkonzeptes.

Aus Sicht der Stadt Lingen (Ems) wird der regulierende Umgang mit den sich ständig verändernden Entwicklungen des lokalen Einzelhandels sehr begrüßt. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Eine Beteiligung im Rahmen des Lingener Einzelhandelskonzeptes wird in naher Zukunft ebenfalls erfolgen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Lingen den regulierenden Umgang mit der Einzelhandelsstruktur begrüßt und keine Bedenken gegen die Inhalte des Masterplanes Einzelhandel vorträgt.

**2.3 Stadt Emsdetten, Postfach 12 54, 48270 Emsdetten**

Schreiben vom 19. 12. 2012

Inhalt:

„Gegen den aktuellen Entwurf des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Rheine (Fortanschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes), werden von Seiten der Stadt Emsdetten keine Bedenken vorgetragen.

In dem Zusammenhang wird aber auf die Stellungnahmen der Stadt Emsdetten zum Projekt „Ems-Galerie Rheine“ im Rahmen der Bauleitplanverfahren sowie auf die laufenden Gespräche mit der Stadt Rheine dazu verwiesen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben in Rheine dürfen nicht die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Emsdetten beeinträchtigen. Um weitere Beteiligung an entsprechenden Planvorhaben und Projekten wird gebeten.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Emsdetten gegen den Entwurf des Masterplanes Einzelhandel keine Bedenken vorträgt.

Der Verweis auf die Stellungnahmen zum Projekt der „Ems-Galerie“ wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Stellungnahmen sind in das Verfahren zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h eingegangen und sind somit nicht erneut im Rahmen der Bearbeitung des Masterplans Einzelhandel abzuwägen. Dem Wunsch nach Beteiligung bei weiteren(Groß-) Projekten aus dem Bereich Einzelhandel wird im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes entsprochen.

**2.4 Gemeinde Neuenkirchen, Postfach 1051, 48481 Neuenkirchen**

Schreiben vom 20. 12. 2012

Inhalt:

„Die Gemeinde Neuenkirchen nimmt den Masterplan Einzelhandel – Fortanschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes – für die Stadt Rheine aus September 2012 zur Kenntnis.

Im Zusammenhang mit den Entwicklungszielen insbesondere für das Nahversorgungszentrum „Felsenstraße“ wird seitens der Gemeinde Neuenkirchen auf die

beabsichtigte Einzelhandelsentwicklung auf dem ehem. Heckinggelände (Bebauungsplanentwurf liegt der Stadt Rheine vor) hingewiesen.

Analog der Planung für die „Ems-Galerie“ in Rheine ist die Einzelhandelsentwicklung auf dem ehem. Heckinggelände im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Neuenkirchen von herausragender städtebaulicher Bedeutung für die Sicherstellung der zukünftigen Versorgung der Neuenkirchener Bevölkerung.“

#### Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass es sich bei dem Versorgungszentrum „Felsenstraße“ um ein Nahversorgungszentrum handelt. Entsprechend dieser Einstufung können in diesem Zentrum nur Güter und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. Hierzu zählen insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittel, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Drogerie- und Körperpflegeartikel, Apothekerwaren, Post, Bank, Ärzte, Friseur und Lotto. Das Zentrum ist in seiner gegenwärtigen Form zukunftsfähig aufgestellt. Neben den wichtigen vorhandenen Magnetbetrieben Aldi und Edeka wäre aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sinnvoll; auch vor dem Hintergrund, dass nach Aufgabe von zwei Schlecker-Märkten im gesamten Stadtteil Dutum/Dorenkamp ein entsprechendes Angebot fehlt. Für diese Ergänzung wird für das Nahversorgungszentrum Felsenstraße ein perspektivischer Erweiterungsbereich ausgewiesen. Da sich die Erweiterungsmöglichkeit ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Angebote bezieht, sind Auswirkungen auf die Gemeinde Neuenkirchen, und hier insbesondere auf das Hecking-Gelände, nicht zu erwarten.

## **2.5 Gemeinde Salzbergen, Postfach 1163, 48497 Salzbergen**

Schreiben vom 19. 12. 2012

#### Inhalt:

„Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 15. 11. 2012 nehme ich wie folgt Stellung:

1. Es wird in Anbetracht der vorgelegten Erhebungen ein weiterer Zuwachs an Verkaufsflächen in der Stadt Rheine, insbesondere in der Innenstadt, als insgesamt kritisch gesehen.  
Bereits heute liegt Rheine mit 0,9 m<sup>2</sup>/Einwohner weit über den bundesweiten Referenzwert (S. 27). Schon seit 2005 ist ein VK-Zuwachs von 12,5% zu verzeichnen. Die Betriebe sind im Durchschnitt jeweils 15m<sup>2</sup> größer als Betriebe in vergleichbaren Städten. Dazu sind 70 Leerstände mit rd. 13.500 m<sup>2</sup> VK zu verzeichnen, davon allein 24 Lokale mit rd. 7.000 m<sup>2</sup> im Innenstadtbereich.  
Mit der Ems-Galerie wird es noch einmal einen erheblichen Verkaufszuwachs geben (bis zu 14.000 m<sup>2</sup>), so dass hier dringend eine VK-Flächen-Begrenzung vorzugeben ist, insbesondere in den Sortimenten „Bekleidung/Textilien“ und „Schuhe“ (in diesen Bereichen weist die Innenstadt Rheine bereits heute hohe Zentralitäten und überdurchschnittliche Angebotsausstattungen (S. 85) aus).

2. Eine Entwicklung zu mehr qualitativer und funktionaler Angebotsstruktur wird ausdrücklich durch die Gemeinde Salzbergen unterstützt, z.B. in Form eines Warenhauses. Einhergehend aber mit einer VK-Flächenreduzierung und nicht –aufweitung (s. Pkt. 2)
3. Auf Seite 144 wird ausgeführt, dass „einzelne Produkte aus den Sortimentsgruppen Elektronik/Multimedia, Elektrogeräte“ oder Auch „Baby- und Kleinkindartikel“ unter dem Aspekt „Transportfähigkeit“ und „Flächenanspruch“ eher als nicht-zentrenrelevante Sortimente einzustufen wären und heute oftmals sogar mehrheitlich außerhalb der Zentren angeboten werden, so können diese nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden.“ Im Weiteren wird der Sammelbegriff „Babyartikel“ differenziert nach „Kinderwagen“ (großflächiger Verkauf notwendig) und (kleinteiliger) Bekleidung, Bücher oder Spielwaren. Diese Aussage, weil voraussichtlich auch nicht belegbar, bleibt zu undifferenziert und lässt aus Sicht der Gemeinde Salzbergen im Hinblick auf den Wunsch des Möbelhauses XXXLutz, ebenfalls Babyartikel (außer Bekleidung) neben dem Kindermöbelangebot anzubieten, nur den Schluss zu, dass großteilige Babyartikel (Kinderwagen, -sitze pp.) in gewissem Umfang auch in Holsterfeld zulässig sind. Ergänzende Artikel (Auflagen, Decken, Plüschtiere, Kleinkindspielzeug oder Schnuller o.ä.) müssten dann im Sinne der Ransortimentsregelungen ebenfalls in geringem Maße zulässig sein. Es ist daher aus Sicht der Gemeinde Salzbergen der Wunsch zu äußern, dass die Stadt Rheine sich dem Ansinnen aus Holsterfeld öffnet.

Dieses stützt auch die Aussage auf S. 160, dass, „obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Masterplanes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, das sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (...). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (...) möglich sein.“ Weitergehende Babyartikel zum Hauptsortiment Kindermöbel im jeweils begrenzten Umfang sind somit auch in Salzbergen zulässig.“

#### Abwägungsempfehlung:

Zu 1) Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Gemeinde Salzbergen ein weiterer Zuwachs an Verkaufsflächen in der Stadt Rheine/Innenstadt kritisch gesehen wird.

Bezüglich der angegebenen Referenzwerte ist auf die Inhalte des Masterplans Einzelhandel zu verweisen:

Die durchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung beträgt in Rheine etwa 2,3 m<sup>2</sup> und liegt damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von ca. 1,4 m<sup>2</sup>/Einwohner. Beim Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung ist der Wert jedoch als normaler Ausstattungsgrad festzuhalten (zum Vergleich: der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern aus der bundesweiten Datenbank des Gutachterbüros Jun-

ker & Kruse beträgt 2,2 m<sup>2</sup>) (Masterplan Einzelhandel, s. S. 27). Es kann deshalb nicht von gesprochen werden, dass die Stadt Rheine eine deutlich erhöhte Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner aufweist.

Bezogen auf die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb ist festzuhalten, dass der Durchschnittswert in Rheine 311 m<sup>2</sup> beträgt. Die Überschreitung des Durchschnittswertes in vergleichbaren Städten liegt nach Aussage des Gutachters bei 296 m<sup>2</sup>. Die Überschreitung wird deshalb vom Gutachter lediglich als „leicht über dem Schnitt“ eingestuft (Masterplan Einzelhandel, s. S. 27).

Zum Erhebungszeitpunkt bestanden gem. der Bestandsaufnahme des Gutachters rund 70 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche von rund 13.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von ca. 11% der Ladenlokale und c. 7% der Verkaufsfläche. Diese Werte werden vom Gutachter als noch im Rahmen liegend für übliche Fluktuationsraten angesehen (Masterplan Einzelhandel, s. S. 27).

Die Zahlen und deren Bewertung durch den Gutachter belegen, dass gegenwärtig in Rheine keine signifikanten Überschreitungen von vergleichbaren Werten – insbesondere Verkaufsflächenausstattung, Größe von Verkaufsstätten – festgestellt werden können. Bezüglich der geplanten Ems-Galerie enthält der Masterplan Einzelhandel ebenfalls eine eingehende Begründung für die Notwendigkeit dieses Einkaufszentrums. Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang auf die Beteiligung der Gemeinde Salzbergen im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ zu verweisen. Dieses Bauleitplanverfahren diene der planungsrechtlichen Absicherung der Ems-Galerie. Auch aus diesem Verfahren wird die Notwendigkeit der Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Innenstadt von Rheine deutlich.

Zu 2) Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Entwicklung zu mehr qualitativer und funktionaler Angebotsstruktur seitens der Gemeinde Salzbergen unterstützt wird. Die angesprochene Ansiedlung eines Warenhauses kann seitens der Stadt Rheine lediglich unterstützt werden, da es sich hierbei vorrangig um eine private Investition handelt, die nur sehr wenig durch eine Kommune gesteuert werden kann. Die Notwendigkeit für eine Reduzierung der Verkaufsflächen in der Innenstadt wird auf Grund der Ausführungen zu 1) für nicht erforderlich gehalten.

Zu. 3) Nach der vorgeschlagenen Sortimentsliste für die Stadt Rheine sind "Baby- und Kleinkindartikel" zentrenrelevant (Tab. 10 auf S. 142 des Masterplan-Gutachtens)

Auf S. 144 dieses Gutachtens wird begründet, warum die Sortimentsgruppe "Baby- und Kleinkindartikel" insgesamt als zentrenrelevant anzusehen ist und warum auch einzelne Produkte aus dieser Sortimentsgruppe nicht generell als nicht-zentrenrelevant definiert werden sollten. Ein sachlicher Grund für die Einstufung von "großteiligen" Babyartikeln ( wie etwa Kinderwagen und Kindersitze) als nicht mehr zentrenrelevant ist nicht erkennbar. Auch solche Produkte gehören zum notwendigen Angebot von einschlägigen Fachgeschäften und Fachmärkten, die für eine attraktive Innenstadt wichtig sind.

Wegen der starken Zentrenrelevanz dieser gesamten Sortimentsgruppe sind seinerzeit auch "Baby- und Kinderartikel" in der Sondergebietsfestsetzung für das

Möbel- und Einrichtungshaus in Holsterfeld (damals noch Feldmann, heute XXXLutz) komplett ausgeschlossen worden. Diese Sortimentsgruppe ist dort bewusst auch nicht als Randsortiment zugelassen worden. Ohne diese strikte Sortimentsbindung wäre es wohl auch nicht zu der Ansiedlung eines entsprechenden Fachmarktes in der Innenstadt (im Möbelhaus Berning) gekommen. Diese Bindung nun zugunsten eines Möbel- und Einrichtungshauses an der Autobahn zu lockern oder gar aufzuheben, würde nachteilige Folgen für die Innenstadt von Rheine haben. Die Sortimentsgruppe "Baby- und Kleinkindartikel" mag zwar für Möbel- und Einrichtungshäuser außerhalb der Innenstädte lukrativ sein, funktional notwendig ist sie aber für solche Häuser keineswegs.

Von daher besteht auch mit Blick auf das Möbel- und Einrichtungshaus in Holsterfeld keinerlei Veranlassung, diese für die Innenstadt wichtige Sortimentsgruppe im zukünftigen Masterplan Einzelhandel ganz oder auch nur teilweise als nicht mehr zentrenrelevant einzuordnen, um damit die Sortimentsbindung für XXXLutz in Holsterfeld lockern zu können.

## **2.6 Sonstige Stellungnahmen**

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

Kreis Steinfurt, der Landrat  
Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Münster  
Handwerkskammer Münster, Münster  
Landkreis Emsland, Meppen  
Stadt Bad Bentheim  
Gemeinde Emsbüren  
Stadt Greven  
Stadt Hörstel  
Stadt Ibbenbüren  
Samtgemeinde Spelle  
Gemeinde Lünne  
Samtgemeinde Beesten  
Gemeinde Mettingen  
Gemeinde Hopsten, Hopsten  
Gemeinde Nordwalde  
Gemeinde Ohne  
Gemeinde Recke  
Gemeinde Saerbeck  
Gemeinde Suddendorf  
Stadt Steinfurt, Steinfurt  
Gemeinde Metelen  
Gemeinde Wettringen  
Gemeinde Ochtrup

## **II. Beschluss des Masterplan „Einzelhandel“**

Der Rat der Stadt Rheine beschließt den Masterplan „Einzelhandel“ als städtebaulichen Rahmenplan im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.