

## Vorlage Nr. 100/06

Betreff: **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp", der Stadt Rheine**  
**I. 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**  
**II. Bestätigung der Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**  
**III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>						<b>Berichterstattung:</b>	<b>Herrn Dr. Kratzsch</b>	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			
<b>Rat der Stadt Rheine</b>						<b>Berichterstattung:</b>	<b>Herrn Dr. Kratzsch</b>	
TOP	Abstimmungsergebnis					z.K.	vertagt	Verwiesen an:
	Einst.	Mehr.	ja	nein	Enth.			

### Betroffene Produkte

5101	Stadtplanung
------	--------------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

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

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

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

in Höhe von **nicht** zur Verfügung.

**mittelstandsrelevante Vorschrift**

Ja       Nein

## **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat vom 1. Februar 2006 bis einschließlich 1. März 2006 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

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

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist (Anlage 4). Sie ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basis-material bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen. Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2).

Anmerkung: Diese Sitzungsdrucksache gilt als "zusammenfassende Erklärung" im Sinne von § 10 Abs. 4 BauGB. In dieser Erklärung wird die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde dargelegt (separater Bericht neben dem Bebauungsplan und der Begründung).

## **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

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

### **I. Beratung der Stellungnahmen**

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

- 1.1 Herr R. Klaas; Geschäftsführer der Fa. Klaas & Kock B.V. & Co. KG,  
Postfach 1520, 48576 Gronau;  
Schreiben vom 28. Februar 2006**

Inhalt:

- siehe Anlage 3 -

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

1. Die Problematisierung der Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittel-SB-Marktes mit maximal 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vermag nicht zu überzeugen.

Die Festsetzung eines derartigen Verbrauchermarktes muss in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung des hier in Rede stehenden Sondergebietes für ein „Grundversorgungszentrum“ stehen. Wie in der Bebauungsplanbegründung ausführlich dargestellt, ist es stadtentwicklungspolitisches Ziel des Bebauungsplanes, ein attraktives und zukunftssicheres Grundversorgungszentrum für den Stadtteil Dorenkamp/Dutum herauszubilden. Das an diesem Standort bereits vorhandene Nahversorgungszentrum im Bereich Breite Straße/Darbrookstraße soll nach den gutachterlichen Empfehlungen des Planungsbüros Junker und Kruse sowie nach dem einstimmig vom Rat am 8. November 2005 verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu einem funktionsfähigen Grundversorgungszentrum weiterentwickelt werden und dazu beitragen, auch in Zukunft eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung in diesem Stadtteil zu sichern. Gleichzeitig soll die Konzentration der Handelsfunktion auf diesem Bereich zu einer funktionalen und gestalterischen Ortsmitte für diesen Stadtteil führen.

Zur Mindestgrundausrüstung eines Grundversorgungszentrums gehören insbesondere ein vollsortimentierter SB-Lebensmittelmarkt (Supermarkt oder kleiner Verbrauchermarkt) und ein Discountmarkt, der an diesem Standort bereits mit dem Aldi-Markt vorhanden ist.

Dieser vorhandene Discountmarkt und der zukünftige Verbrauchermarkt erfüllen eine wichtige Frequenzbringerfunktion für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in diesem Grundversorgungszentrum, die der Nahversorgung dienen. Da auch kleinere nahversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu einem solchen Grundversorgungszentrum gehören, ist es nur konsequent, auch noch 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für derartige ergänzende Betriebe vorzusehen.

Die gutachterliche Einschätzung des Büros Junker und Kruse, das die Grundlagen für die Aktualisierung des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes geliefert hat, geht davon aus, dass in diesem Stadtteil derzeit bereits eine grundzentrale Versorgung gegeben ist, jedoch ohne eine städtebaulich wünschenswerte räumliche Konzentration in einem zentralen Versorgungsbereich für diesen Stadtteil. Die beabsichtigte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes und weiterer kleinerer Betriebe wird als Chance für die Schaffung einer funktionalen und städtebaulichen Mitte herausgestellt.

2. Insgesamt wird durch die differenzierte Sondergebietsfestsetzung der nahversorgungsrelevante Einzelhandel auf eine Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Dabei darf der Verbrauchermarkt höchstens 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben. Diese Größenordnung des „Vollsortimenters“ ist nicht übersetzt. Daran ändert auch nichts der Hinweis, dass nach dem Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ ein Supermarkt eine Verkaufsfläche von etwa 1.500 m<sup>2</sup> aufweist. Zum einen ist in dem Arbeitsgruppenbericht diese Größenordnung nicht als Obergrenze genannt. Zum anderen müssen auch Kassenzone, Packzone, Windfang und andere Flächen hinzugerechnet werden, die nach der vom BVerwG ausdrücklich bestätigten weiten Verkaufsflächendefinition als Verkaufsfläche anzusetzen sind.

Wenn zu diesem Vollsortimenter noch weitere 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante kleinteilige Einzelhandelsbetriebe hinzukommen dürfen, hat dies nichts mit einer „Verfälschung“ des in dem Arbeitsgruppenbericht genannten Wertes von 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für einen Vollsortimenter zu tun. Abzustellen ist hier nicht allein auf den Vollsortimenter, sondern auf die Frage, was an dem konkreten Standort für ein attraktives und zukunftsfähiges Grundversorgungszentrum sinnvoll ist.

3. Die Stadt ist auch keineswegs verpflichtet, ein Verkaufsflächenpotential gleichmäßig auf alle in diesem Stadtteil vorhandenen Nahversorgungs-SB-Märkte zu verteilen.

Wie bereits betont, geht es bei der vorliegenden Planung um eine städtebauliche Schwerpunktsetzung für einen räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereich an dem hier in Rede stehenden Standort. Das Ziel, eine funktionale und städtebauliche Mitte zu schaffen, rechtfertigt die Konzentration der Verkaufsflächenpotentiale auf eben diesem Standort.

Hierbei geht es auch nicht darum, die Wettbewerbsfähigkeit der anderen Lebensmittel-SB-Märkte, die in diesem Stadtteil außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches existieren, zu „verzerren“. Es geht vielmehr um die städtebauliche Zielsetzung, diesem Stadtteil eine funktionale und städtebauliche Mitte zu geben.

4. Eine Wettbewerbsverzerrung kann auch nicht speziell im Hinblick auf die Lösung der Stellplatzfrage angenommen werden.

Ausgehend von der Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist hier die Stellplatzpflicht ordnungsgemäß abgelöst worden. Die Besonderheit des Falles besteht nur darin, dass die Summe der Ablösebeträge mit den Kosten verrechnet wird, die dem Investor durch die ihm obliegende Herstellung des öffentlichen Platzes einschließlich der Parkplätze entstehen.

5. Im Übrigen ist die Bebauungsplanung für dieses Grundversorgungszentrum auch nicht etwa deshalb planungsrechtlich problematisch, weil die Stadt sich hier aktiv an der Herausbildung einer städtebaulichen Mitte an diesem Standort beteiligt und sich nicht allein auf die entsprechende Bauleitplanung beschränkt.

Es ist vielmehr geradezu eine wichtige städtebauliche Aufgabe der Städte, in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen aktiv an der Umsetzung

solcher Planungen mitzuwirken und bei der Entwicklung positiver Standortangebote innerhalb der Zentren mitzuhelfen.

6. Insgesamt ist festzuhalten, dass die gegen die differenzierte Sondergebietsfestsetzung vorgetragenen Bedenken nicht greifen und daher als unbegründet zurückzuweisen sind.

## **1.2 Sonstige Stellungnahmen**

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

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

### **2.1 Staatliches Umweltamt Münster, Postfach 8440, 48045 Münster; Stellungnahme vom 1. März 2006**

#### Inhalt:

*„Im Rahmen der Beteiligung ist dem Staatlichen Umweltamt Münster die „Schalltechnische Beurteilung“ zum Bebauungsplan vorgelegt worden. Das Gutachten ist hier im Hause auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft worden.*

*Abweichend von der am 14.12.05 mit dem Gutachter festgelegten Vereinbarung wurde mit einem MIV-Anteil von 50 % gerechnet. Vereinbart war ein MIV-Anteil von 70 %, da in der Hessischen Studie für den Verbrauchermarkt 50-90% angegeben sind. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachter am 22.02.06 erläuterte dieser, dass ein 50%iger MIV-Anteil aufgrund der integrierten Lage gerechtfertigt sei. Dieses sei auch mit der Stadt Rheine abgestimmt worden. Ich rege an, zur Darlegung der Plausibilität hierauf noch einmal detailliert einzugehen.*

*Eine überschlägige Berechnung des Parkplatzes mit einem MIV-Anteil von 70 % hat ergeben, dass sich die Schalleistung des Parkplatzes um 0,8 dB(A) erhöhen und die Immissionsrichtwerte an den vom Parkplatzlärm betroffenen Immissionsorten 4, 5, 6, 9 und 10 voll ausgeschöpft, aber nicht überschritten würden. Insgesamt ist das Gutachten als plausibel anzusehen.*

*Ich rege an, im Rahmen des Monitorings die dem Gutachten zugrunde gelegten Verkehrsdaten zu überprüfen (an- und abfahrender Verkehr).“*

#### Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Festzuhalten bleibt, dass das schalltechnische Gutachten von der zuständigen Fachbehörde insgesamt als plausibel angesehen wird.

Ein minimaler Meinungsunterschied besteht lediglich in der Einschätzung des 50- oder 70%igen MIV-Anteils (motorisierter Individualverkehr). Im Konsens mit dem Fachgutachter ist die Stadt Rheine nach wie vor der Auffassung, dass es sich bei dem Standort des künftigen Verbrauchermarktes eindeutig und zweifelnsfrei um eine „integrierte Lage“ handelt. Im Vergleich zu dem bestehenden ALDI-

Markt, der nach Angaben des Betreibers einen MIV-Anteil von 30 % aufweist, ist die 50%ige MIV-Annahme im Rahmen der „Schalltechnischen Beurteilung“ als pessimaler und damit „gerichtsbarer“ Wert zu betrachten.

Laut bundesweit anerkannter Studie der Hessischen Straßenbauverwaltung zeichnet sich eine „integrierte Lage“ vor allem durch die Nähe zu Wohngebieten und damit durch eine bessere Erreichbarkeit im Fußgänger- und Radverkehr, durch eine akzeptable ÖPNV-Erschließung und durch eine geringere Anzahl an Parkplätzen als bei nicht integrierter Lage aus. Dies trifft zweifellos für den Standort an der Darbrookstraße, zwischen der Breiten Straße und der Windthorststraße zu. Demzufolge kann der MIV-Anteil niedriger angesetzt werden, u. a. wegen geringerem Parkraumangebot, geringerem Gepäcktransport, günstiger Erschließung im Umweltverbund und hohem Anteil des nicht motorisierten Verkehrs durch kurze Wegen zu den Wohnungen (Nutzungsmischung usw.).

Insbesondere in dieser „integrierten Lage“ - entlang der Breiten Straße bzw. der Darbrookstraße - ist die Herausbildung eines attraktiven und zukunftssicheren Grundversorgungszentrums für den Stadtteil Dorenkamp/Dutum wichtiges stadtentwicklungspolitisches Ziel. Derzeit ist das eine grundzentrale Versorgungsfunktion übernehmende Einzelhandelsangebot dispers im Stadtteil verteilt. Diese Streulage erschwert die Herausbildung einer örtlichen Mitte für den Stadtteil. Das Nahversorgungszentrum im Bereich Breite Straße/Darbrookstraße erscheint heute bereits funktional und städtebaulich kompakt und attraktiv. Durch die Ansiedlung eines vollsortimentierten Lebensmittel-SB-Marktes kann dieses Zentrum zu einem funktionsfähigen Grundversorgungszentrum weiterentwickelt werden und dazu beitragen, auch in Zukunft eine möglichst wohnungsnah Grundversorgung in diesem Stadtteil zu sichern. Gleichzeitig führt die Konzentration der Handelsfunktion auf diesen Bereich zu einer funktionalen und gestalterischen Ortsmitte. Dies ist sowohl aus Handelssicht als auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Die derzeitige Versorgungssituation im Stadtteil Dorenkamp weist keine städtebaulich wünschenswerte räumliche Konzentration in einem zentralen Versorgungsbereich auf. Die beabsichtigte Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wird als Chance für die Schaffung einer funktionalen und städtebaulichen Mitte herausgestellt. Die Herausbildung einer solchen Mitte bzw. die Weiterentwicklung der bestehenden „integrierten Lage“ im Stadtteil Dorenkamp ist auch im Hinblick auf die derzeit stattfindende und zukünftige Wohnbaulandmobilisierung sinnvoll. Die neuen Wohngebiete helfen, die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen. Bei der Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungszentrums zu einem zukunftssicheren Grundversorgungszentrum wird die Bedeutung der Breiten Straße und der Darbrookstraße insbesondere für den nicht motorisierten Verkehr zunehmen.

Doch selbst bei Zugrundelegung eines 70%igen MIV-Anteils könnten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden (siehe obige StUA-Berechnung). D. h. selbst bei pessimaler Betrachtung treten keine Überschreitungen der gesetzlich definierten Obergrenzen auf. Bei dem gutachterlich prognostizierten MIV-Anteil von 50 % ergibt sich also ein ausreichend großer „Puffer“ bzw. ein notwendiger Spielraum für unvorhersehbare Unwägbarkeiten. Letztlich ist die „Schalltechnische Beurteilung“ zu dieser Bebauungsplanänderung „als plausibel anzusehen“.

Die Durchführung der Anregung zur künftigen Überprüfung der dem Gutachten zugrunde gelegten Verkehrsdaten wird nach Etablierung und „Verfestigung“ des Verbrauchermarktes sowie des öffentlichen (Stell-) Parkplatzes in der Darbrookstraße zeitnah erfolgen.

## **2.2 Sonstige Stellungnahmen**

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

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

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

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

### **III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 BauGB und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. November 2004 (GV. NRW S. 644) wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: "Zentrum Dutum/Dorenkamp", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ – ALT
- Anlage 2: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: „Zentrum Dutum/Dorenkamp“ – NEU
- Anlage 3: Schreiben der Firma Klaas + Kock
- Anlage 4: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 288, Kennwort: Zentrum Dutum/Dorenkamp“