

Vorlage Nr. 102/06

II. Offenlegungsbeschluss

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"						Berichterstattung:	Herrn Dr. Kratzsch	
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		
€	€	€	☐ 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. 1 BauGB hat in der Zeit vom 1. Februar bis einschließlich 22. Februar 2006 stattgefunden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Vonseiten der Öffentlichkeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen; lediglich vonseiten der Firma Westen wurde eine spezifizierte Betriebsbeschreibung vorgelegt, die nunmehr Bestandteil des Offenlegungsentwurfes werden soll.

Vonseiten der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeinde Neuenkirchen und vom Staatlichen Umweltamt Münster zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“, der Stadt Rheine abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgelegt.

Nach Abwägung dieser Stellungnahmen ist der Offenlegungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt ist. Ebenfalls ist der Entwurf der Bebauungsplanänderung als Plan beigelegt.

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Zwischenzeitlich wurde vonseiten der Firma Westen eine spezifizierte Betriebsbeschreibung ihres Betriebes vorgelegt, die dem heutigen Betrieb an der Carl-Zeiss-Straße entspricht – lediglich mit der Ausnahme der Größe der Verkaufsfläche.

In dieser neuen Betriebsbeschreibung vom 10.03.06 heißt es u. a., das der *„Elektroinstallationsbetrieb Fa. Westen für Neubauten, Industriebauten, Umbauten, Modernisierung von Altbauten usw. an diesem Standort untergebracht werden soll. Zu diesem Geschäftsbereich gehören auch die Montage und der Verkauf der Netzwerktechnik sowie Komponenten für Telefonie und EDV-Anlagen sowie von Antennen und Satellitentechnik sowie auch von beleuchteten Werbeanlagen. Zum Elektroinstallationsbereich zählen auch die Lichtberatung und Anschluss von Lampen und Leuchten, die Installation von Alarmanlagen, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen usw.*

In diesem Zusammenhang verkaufen wir auch entsprechendes Elektroinstallationsmaterial.

Zur Klarstellung wird noch hinzugefügt, dass die Fa. Westen keine Geräte der Unterhaltungselektronik, also z. B. keine Rundfunk-, Fernsehgeräte, Tonträger, Videokameras sowie Personalcomputer verkaufen."

Dementsprechend soll nunmehr das Sondergebiet wie folgt definiert werden:

Elektro-Center:

- Service-Center für Elektrohaushaltsgeräte
- Elektroinstallationsbetrieb und
- Verkauf von Elektro-Haushaltsgeräten, Elektroinstallationsmaterial sowie Lampen und Leuchten auf insgesamt max. 400 m² Verkaufsfläche

Während des Vorverfahrens zum geplanten Sondergebiet wurde im Namen des Eigentümers des Flurstückes 891 eine weitere geringfügige Änderung des Bebauungsplanes beantragt, um auf den verbleibenden Flächen – nach Realisierung des Elektro-Centers – vier Reihenhäuser errichten zu können.

Diese geringfügige Änderung wird nunmehr auch Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289. (Information StEWA 8.Febr.2006)

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

2.1 Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Münster vom 3. März 2006

Inhalt der Stellungnahme:

„Es ist beabsichtigt, einen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich Ecke Neuenkirchener Straße/Sassestraße in Sondergebiet mit der Bestimmung „Elektrohaushaltsgeräte-Service-Center mit Verkauf“ umzuplanen.

Unter der Voraussetzung, dass ein Nachtbetrieb ausgeschlossen ist, wird ein immissionsschutzrechtliches Konfliktpotenzial nicht gesehen.

Seitens des Staatlichen Umweltamtes Münster werden deshalb keine Anregungen vorgetragen.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Der Anregung des Staatlichen Umweltamtes Münster wird gefolgt; der Nachtbetrieb ist im Sondergebiet unzulässig (vergl. Textliche Festsetzung Nr. 2)

2.2 Stellungnahme der Gemeinde Neuenkirchen, Der Bürgermeister, 48481 Neuenkirchen, vom 21. Februar 2006

Inhalt der Stellungnahme:

„Seitens der Gemeinde Neuenkirchen werden Bedenken in der Hinsicht vorgetragen, dass durch die o. g. Bauleitpläne der Stadt Rheine die Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße auf die Gemeinde Neuenkirchen weiter gestärkt wird und hierdurch ein zusätzlicher Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen stattfindet.

Weiterhin weisen Sie in den Begründungen darauf hin, dass der Einzugsbereich des Elektrogerätehandels den Versorgungsbereich des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße bei weitem überschreitet. Schon dieser Aspekt lässt einen Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen befürchten.“

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die Befürchtung, dass durch das geplante Elektrocenter die Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße auf die Gemeinde Neuenkirchen weiter gestärkt würde und es hierdurch zu einem städtebaulich relevanten Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen komme, wird nicht geteilt.

Von einer nennenswerten Stärkung der Ausstrahlungswirkung des Grundversorgungszentrums kann schon deshalb nicht ausgegangen werden, weil von den beiden Betriebskomponenten des Kundendienstes für Elektrohaushaltsgeräte und des Elektroinstallationsbetriebes keine einzelhandelsrelevanten Auswirkungen ausgehen und weil in dem maximal 400 m² großen Fachgeschäft für Elektrohaushaltsgeräte, Elektroinstallationsartikel und Leuchten keine nahversorgungsrelevanten Sortimente geführt werden. Weil die Sortimente im Grundversorgungszentrum einerseits und in dem Elektrofachgeschäft andererseits so grundverschieden sind, wird es sog. „Koppelungskäufe“ in nennenswertem Umfang nicht geben.

Ein städtebaulich relevanter Kaufkraftabfluss aus der Gemeinde Neuenkirchen ist auch nicht daraus herzuleiten, dass der Einzugsbereich des Elektrogerätehandels den Versorgungsbereich des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße überschreitet. Die Erwähnung des Einzugsbereichs des Fachgeschäfts in der Planbegründung erklärt sich vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 8. November 2005 zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Seinerzeit hat der Rat auch gleichzeitig bestimmte Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung beschlossen. Ein Grundsatz lautet, dass der Einzelhandel mit Innenstadt prägenden Sortimenten grundsätzlich nur noch in dem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt anzusiedeln ist und innenstadtrelevante Sortimente nur ausnahmsweise noch in kleineren Fachgeschäften und Läden in Grund- oder Nahversorgungszentren zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Zentren zur Deckung des Grundbedarfes bei mittel- und langfristig

nachgefragten Gütern zugelassen werden darf. Da das hier in Rede stehende Elektrofachgeschäft Kunden auch außerhalb des Einzugsbereiches des Grundversorgungszentrums an der Felsenstraße anspricht, war hier eine Ausnahmeentscheidung zu treffen und zu begründen.

Es wurde darauf verwiesen, dass die Firma Westen mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben die Möglichkeit erhält, in Rheine zu bleiben und ihren Betrieb an einem Standort zu optimieren, der für ihren Kundendienst und für ihren Installationsbetrieb verkehrsmäßig optimal liegt und der dem Elektrofachgeschäft eine adäquate Präsentationsmöglichkeit nach außen bietet. Mit dem vorgesehenen Gebäude erhält das Umfeld des „Dutumer Kreisels“ im Eckbereich Neuenkirchener Straße/Sassestraße eine ansprechende städtebauliche Gestaltung. Wegen des Gewichts dieser Argumente wurde die relativ geringfügige Ausnahme von dem erwähnten Grundsatz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gerechtfertigt, zumal das Ziel einer attraktiven Innenstadt allenfalls geringfügig und das Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung überhaupt nicht beeinträchtigt werden.

Wenn das Elektrofachgeschäft auch vereinzelt Kunden aus der Gemeinde Neuenkirchen anspricht, führt dies nicht zu einer Verletzung des interkommunalen Rücksichtsgebotes des § 2 Abs. 2 BauGB, wonach die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen sind. Bei der Abwägung der Interessen der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen ist zunächst einmal die mittelzentrale Funktion der Stadt Rheine zu berücksichtigen, die es erlaubt, eine mittelzentrale Versorgungsfunktion auch jenseits ihrer Stadtgrenzen für die benachbarten Gemeinden zu erfüllen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass Elektrogroßgeräte (sog. „weiße Ware“) häufig schon nicht mehr zu den zentrenrelevanten Sortimenten gezählt werden. Auch wenn die Rheiner Sortimentsliste die Elektrogroßgeräte noch als zentrenrelevant einstuft, ist unstrittig, dass es sich dabei nicht um ein Leitsortiment handelt, das die Innenstadt von Rheine oder auch den Ortskern der Gemeinde Neuenkirchen prägt. Schließlich ist die relativ geringe Größe des Fachgeschäftes zu berücksichtigen, die weit unterhalb der Großflächigkeitsgrenze bleibt. Es geht hier um maximal 400 m² Verkaufsfläche für Elektrohaushaltsgeräte, Elektroinstallationsmaterial und Leuchten, wobei ca. 200 m² Verkaufsfläche bereits am derzeitigen Standort des Betriebes der Firma Westen vorhanden sind. Es geht also letztlich nur um 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche für die genannten Elektroartikel.

Unter diesen Umständen ist nicht von einem erheblichen Kaufkraftabfluss aus Neuenkirchen und damit auch nicht von städtebaulichen Negativauswirkungen auf den Ortskern von Neuenkirchen auszugehen.

- 2.3** Es wird festgestellt, dass keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden.

II. Offenlegungsbeschluss

Gemäß § 13 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen.

Der Geltungsbereich dieser Änderung beinhaltet das Flurstück 891 und 790 tlw. (Fuß- und Radweg zwischen Mutter-Theresa-Straße und Neuenkirchener Straße), Flur 10, Gemarkung Rheine Stadt und wird von der Neuenkirchener Straße, der Sassestraße, dem Landersumer Weg und der Mutter-Theresa-Straße tlw. begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Anlagen:

Anlage 1: 3 Übersichtspläne 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“

Anlage 2: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 289, Kennwort: „Wadelheim-Ost/Sassestraße – Teil B 2“