

N i e d e r s c h r i f t
STEW A/023/2006

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 25.10.2006**

Die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine, zu der alle Mitglieder ordnungsgemäß eingeladen - und wie folgt aufgeführt - erschienen sind, beginnt um 17:00 Uhr im Sitzungsraum 104 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Horst Dewenter	CDU	Ratsmitglied
---------------------	-----	--------------

Mitglieder:

Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Christoph Kotte	CDU	Ratsmitglied
Frau Elisabeth Lietmeyer	SPD	Sachkundige Bürgerin
Herr Günter Löcken	SPD	Ratsmitglied
Herr Josef Niehues	CDU	Ratsmitglied
Herr Eckhard Roloff	SPD	Ratsmitglied
Herr Heinz Thüring	SPD	Sachkundige Bürgerin
Frau Annette Tombült	CDU	Ratsmitglied
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Heinrich Winkelhaus	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Ludger Winnemöller	CDU	Ratsmitglied

beratende Mitglieder:

Herr Kamal Kassem	
Herr Karl Schnieders	
Herr Rüdiger Verlage	Sachkundiger Einwohner für den Beirat für Men- schen mit Behinderung

Vertreter:

Herr Johannes Havers	CDU	Vertreter für RM Bögge
Herr Jörg Niehoff	FDP	Vertreter für RM Willems
Herr Tim Peter	CDU	Sachkundiger Bürger, für Frau Thole
Herr Friedel Theismann	CDU	Vertreter für SB Dr. Böcker

Verwaltung:

Herr Dr. Ernst Kratzsch	Erster Beigeordneter
Herr Dr. Heinz Janning	Beigeordneter
Herr Werner Schröer	Fachbereichsleiter FB 5
Herr Horst Wodniok	Produktmitarbeiter Stadtplanung
Frau Martina Wietkamp	Schriftführerin

Herr Dewenter eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt alle Anwesenden.

Er erklärt, dass einige Seiten in einigen Exemplaren Einladung nur unleserlich gedruckt worden seien. Aus diesem Grunde seien Austauschseiten nachgereicht worden.

Herr Löcken erklärt, dass in der Vorlage Nr. 436/06 die Seite 24 der Begründung fehle. Die Verwaltung sagt zu, diese Seite nachzudrucken und mit der nächsten Ratspost zu verteilen.

Herr Schröer erklärt, dass zum zunächst von der Tagesordnung abgesetzten TOP 5 nun doch ein mündlicher Bericht seitens der Verwaltung gegeben werden solle.

Die Ausschussmitglieder sind mit dieser Verfahrensweise einverstanden.

Weitere Ergänzungs- oder Änderungswünsche zur Tagesordnung werden nicht vorgebracht.

Öffentlicher Teil:

1.1. Niederschrift Nr. 21 über die öffentliche gemeinsame Sitzung mit dem Bau- und Betriebsausschuss am 21.09.2006

Herr Niehoff weist auf einen Fehler in der Anwesenheitsliste hin. Er habe an dieser Sitzung nicht teilgenommen.

Seitens der Schriftführerin wird die Berichtigung zugesagt.

Weitere Anmerkungen erfolgen nicht, die Niederschrift Nr. 21 wird genehmigt.

1.2. Niederschrift Nr. 22 über die öffentliche Sitzung am 27.09.2006

Herr Löcken verweist auf einen Fehler auf Seite 33 der Niederschrift. Die richtige Schreibweise für die Straße an der das Waisenhaus liege, sei „Homeyerstraße“.

Die Schriftführerin erklärt, den Fehler zu berichtigen.

Weitere Anmerkungen erfolgen nicht, die Niederschrift Nr. 22 wird genehmigt.

2. Informationen, Eingaben und Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 27.09.2006 gefassten Beschlüsse

2.1. Grünflächenunterhaltung - Auslichten von Gehölzen im Stadtpark

Herr Dr. Kratzsch verliest einen Vermerk, der als **Anlage 1** der Niederschrift beigefügt wird. Er überreicht den Vertretern der Fraktionen Ausfertigungen der Dokumentation zum Entwicklungskonzept für den Stadtpark.

2.2. Altenwohnanlage in Hauenhorst

Herr Dr. Kratzsch zeigt per Beamer die durch das Architekturbüro überarbeitete Ansichtszeichnung für das Gebäude, die auch im anstehenden Bürgerbeteiligungsverfahren gezeigt werden solle. Die Zeichnung ist der Niederschrift als **Anlage 2** in Kopie beigefügt.

Er erläutert, dass die Gliederung des Gebäudes aus seiner Sicht gut dargestellt werde und hebt hervor, dass es sich – wie von den Ausschussmitgliedern ausdrücklich gewünscht – nicht um einen Putzbau handeln werde.

2.3. Gewerbegebietserweiterung "Schulte Mesum"

Herr Dr. Kratzsch erläutert, dass in diesem Gewerbegebiet bis auf 2 Teilflächen mittlerweile alle Flächen vermarktet werden konnten. Wie den Ausschussmitgliedern bekannt sei, habe es Verhandlungen mit der Bezirksregierung über die Erweiterung des Gewerbegebietes gegeben. Ausgangslage dieser Verhandlungen sei allerdings gewesen, dass nicht die Stadt Rheine, sondern der Eigentümer selbst die Vermarktung betreiben solle. Mit dem Inhaber des Autohauses Holländer sei es zwischenzeitlich zu einem Vertragsabschluss über den Flächenankauf gekommen. Auch der städtebauliche Vertrag sei geschlossen worden. Herr Dr. Kratzsch zeigt per Beamer einen Entwurf der Ansichtszeichnung für das geplante Autohaus, den er für durchaus akzeptabel halte. Er erklärt weiter, dass in Kürze die ersten Schritte zur Schaffung des notwendigen Planungsrechts getan würden.

2.4. Neubau eines Schweinestalles in Altenrheine

Herr Dr. Kratzsch führt aus, dass ein Landwirt die Errichtung eines großen Schweinestalles plane. Diese Errichtung unterliege nicht mehr der landwirtschaftlichen Privilegierungsklausel. Somit sei von einer gewerblichen Nutzung auszugehen. Aus Sicht der Verwaltung sei das Vorhaben umsetzbar, es sei davon auszugehen, dass die notwendige Ausdehnungsrechnung ebenfalls zu diesem Ergebnis

komme. Eine Genehmigung des Bauvorhabens als landwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sei nicht möglich.

Herr Dr. Kratzsch kündigt weitere Informationen zu diesem Thema für den nicht-öffentlichen Teil der Sitzung an.

2.5. Erweiterung des EOC in Ochtrup und FOC-Ansiedlung in Gronau

Herr Dr. Janning berichtet, dass die Verwaltung für die Stadt Rheine eine weitere Stellungnahme in den Bauleitplanverfahren der Stadt Ochtrup für die Erweiterung des EOC abgegeben habe. In dieser Stellungnahme seien die wichtigsten abwägungsrelevanten Vorbehalte noch einmal zusammengefasst worden. Die Stellungnahme ist dieser Niederschrift als **Anlage 3** beigelegt.

Herr Dr. Janning teilt des Weiteren mit, dass am 30. Oktober 2006 bei der Bezirksregierung Münster ein Erörterungstermin mit allen Beteiligten im Rahmen der landesplanerischen Anpassungsverfahren zur Erweiterung des EOC Ochtrup und zur Ansiedlung eines FOC in Gronau stattfinden werde. Diesen Erörterungstermin halte die Bezirksplanungsbehörde für erforderlich, da eine Vielzahl von Bedenken zu diesen beiden Vorhaben eingegangen sei.

Die landesplanerische Zulässigkeit beider Vorhaben müsse auf jeden Fall verneint werden, wenn es gelinge, bei der Neuaufstellung der Ziele für die landesplanerische Steuerung des großflächigen Einzelhandels eine Sonderregelung durchzusetzen, wonach solche FOC nur in den Innenstädten von Oberzentren und von größeren Mittelzentren ab 100.000 Einwohner angesiedelt werden dürften. Eine solche Sonderregelung habe der zuständige Fachausschuss des Städte- und Gemeindebundes NRW auf seine Initiative hin einstimmig empfohlen. Das Präsidium dieses Verbandes werde am 31. Oktober 2006 darüber befinden.

2.6. Bauvorhaben der Fa. Lammers/ Südhoff

Herr Dr. Kratzsch erklärt, dass zwischenzeitlich die letzten Planungsunterlagen zum Bauvorhaben vorgelegt wurden. Seitens der Verwaltung werde eine möglichst kurzfristige Erteilung der Baugenehmigung angestrebt. Er erläutert, dass die Betriebszufahrt auf dem hinteren Teil des Grundstückes vorgesehen sei, was eine Verlängerung der Erschließungsstraße notwendig mache. Die Planungen werde er in einer der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses vorstellen.

2.7. Eingabe Frau Niehoff auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71, Kennwort: "Helenenweg"

Herr Dr. Kratzsch erläutert, dass Frau Niehoff die Änderung bzw. Streichung einer textlichen Festsetzung im Bebauungsplan beantrage, die eine Bebauung mit maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beinhalte. (siehe **Anlage 4**)

Herr Dr. Kratzsch kündigt weitere Informationen bzw. die Fertigung einer Beratungsvorlage für eine der nächsten Sitzungen an.

Weitere Informationen erfolgen nicht. Seitens der Verwaltung wird erklärt, dass die in der vergangenen Sitzung gefassten **Beschlüsse ausgeführt** wurden bzw. ausgeführt werden.

**3. Mündliche Berichterstattung zur
Strukturplanung zwischen der Bültstiege, Bernburgplatz und
Ems - Einkaufszentrum
Vorlage: 471/06**

Herr Dewenter begrüßt Herrn Prof. Stahl vom Planungsbüro Fritschi/Stahl/Baum.

Herr Dr. Kratzsch erläutert, dass Grundlage der Planung die Überbauung der Garagenanlage an der Stadthalle mit Errichtung einer Altenwohnanlage sei. Zudem sei es notwendig, den gesamten Bereich des Bernburgplatzes, der Bültstiege und der Anbindung des Ems-Einkaufs-Centrums zu strukturieren.

Herr Prof. Stahl erläutert anhand von per Beamer gezeigten Folien in seinem Vortrag die Strukturplanung zwischen der Bültstiege, dem Bernburgplatz und dem EEC.

Herr Dr. Kratzsch dankt Herrn Prof. Stahl für dessen interessanten Vortrag.

Herr Dewenter schließt sich dem an und betont, dass es an der Zeit sei, auch diesen Bereich der Innenstadt neu zu strukturieren.

Herr Niehues erklärt, dass er diesem Konzept zur Fassung des Bernburgplatzes und zur städtebaulichen Verdichtung uneingeschränkt zustimmen könne, auch wenn es in der Vergangenheit bei der Planung von Details immer Reibungspunkte gegeben habe. Er halte es für sinnvoll, die Umgestaltung in mehreren Schritten umzusetzen. Er betont, dass die Flächen dem Umfeld angemessen genutzt werden müssten. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel könne er sich für diesen Bereich nicht vorstellen. Der Gesamtbereich solle einen Schwerpunkt für die Weiterentwicklung innerhalb der nächsten Jahre darstellen.

Herr Löcken erklärt, dass die SPD-Fraktion dem Projekt grundsätzlich positiv gegenüberstehe. Auch er erklärt, dass dieses Projekt in mehreren Schritten über einige Jahre hinweg umgesetzt werden sollte.

Herr Löcken fragt, ob das Obergeschoss des geplanten Anbaus an das eec durch das Textilmuseum genutzt werden solle.

Herr Stahl erklärt, er sei sehr erfreut darüber, dass eine zweigeschossige Bauweise des Anbaues möglich sei. Die Flächen im Obergeschoss seien als Erweiterungsfläche für das Museum, aber auch für weitere gewerbliche Nutzungen, nicht aber für Einzelhandel vorgesehen. Auf Nachfrage von Herrn Löcken erläutert er, dass der vorhandene Verbindungssteg zwischen den Gebäuden bestehen bleibe, allerdings verkürzt werden könne.

Herr Peter merkt an, dass es wahrscheinlich nicht sinnvoll sei, den Freiraum hinter der „Welle“ des zu errichtenden Anbaus offen zugänglich zu machen.

Herr Stahl zeigt anhand der Planung, dass dieser Raum zum Paseo hin sichtbar und zugänglich bleibe und dass es im Interesse des Nutzers liege, diesen Raum zu sichern.

Herr Winkelhaus fragt, an welcher Stelle in Zukunft Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen seien.

Herr Stahl antwortet, dass für genügend Abstellmöglichkeiten in die Planung eingearbeitet werden.

Herr Grawe fragt, ob die Realisierung des 2. Bauabschnittes abhängig sei von der Realisierung der Planungen zur Überbauung der Garagenanlage. Er äußert Bedenken, ob die durch den neuen Pächter der Stadthalle vorgesehene Nutzung des Vorplatzes der Stadthalle durch zahlreiche Aktivitäten wohl verträglich sei mit einer Nutzung der geplanten Seniorenwohnanlage.

Herr Stahl erklärt, dass durch den Niveauunterschied der obere Bereich relativ ruhig, aber dennoch nah am Geschehen sei. Die Freifläche werde nicht bebaut, könne genutzt werden.

Herr Dr. Kratzsch ergänzt, dass durch die hohen Wärmeschutzansprüche an das Gebäude gleichzeitig ein optimaler Schallschutz gewährleistet werde.

Er ergänzt, dass innerstädtische Standorte von Investoren für Altenwohnanlagen bevorzugt würden, weil sich gezeigt habe, dass ältere Menschen sich gerade an belebteren Orten, an denen sie selbst noch am öffentlichen Leben teilnehmen könnten, wohler fühlen. Er stellt die Vorzüge der vorgelegten Planung nochmals heraus.

Er stellt an die Ausschussmitglieder gerichtet die Frage, ob auf der Grundlage des vorgelegten Konzeptes mit dem Investor für die Überbauung der Stadthallengarage weiter verhandelt werden solle. Ein Abschluss der Verträge noch in diesem Jahr sei durchaus möglich.

Herr Löcken bittet die Verwaltung, detaillierte Unterlagen zur weiteren Beratung vorzulegen. Auch die SPD-Fraktion sei mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an dieser Stelle nicht einverstanden.

Herr Dr. Kratzsch zeigt anhand des Beamers einige Vorentwurfsskizzen und erläutert, dass seine Frage nach dem Votum der Ausschussmitglieder darauf gerichtet sei, ob diese der vorgestellten Nutzungsstruktur grundsätzlich zustimmen könnten. Zu den Gestaltungsfragen und den technischen Details verspricht er weitere Informationen zu einem späteren Zeitpunkt.

Herr Dewenter fragt die Ausschussmitglieder, ob sie der vorgestellten Nutzungsstruktur in ihren Grundzügen zustimmen.

Seitens der Ausschussmitglieder werden keine ablehnenden Meinungsäußerungen vorgebracht.

Herr Dewenter dankt Herrn Professor Stahl.

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine nimmt die vorgestellte Strukturplanung für den Bereich zwischen Bültstiege, Bernburgplatz und Ems-Einkaufszentrum zur Kenntnis.

- 4. 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.220,
Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2
Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2
Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**
- II. Bestätigung Beschlüsse StewA**
- III. Ändg.besch. gem. § 4 a Abs. 3 BauG**
- IV. Satzungsbesch. nebst Begründung**
- Vorlage: 443/06**

IB1179

Herr Dewenter führt in die Diskussion ein:

Die Beratung und Beschlussfassung zur Änderung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes am 30. August diesen Jahres sei allen hier im Ausschuss sicher noch in lebhafter Erinnerung.

Dass dieser Beschluss zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines Shops um 200 m² am Südausgang der Mall, d.h. zu einer Erhöhung der Verkaufsflächenobergrenze für Mall-Läden von den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten 150 m² auf 350 m², zwecks Ansiedlung der Firma Rossmann, nicht lautlos über die Bühne gehen würde, dass dies ein Vorhaben von hoher Sensibilität, um nicht zu sagen hoher Brisanz sei und auch ganz sicher nicht ohne Widersprüche aus der Öffentlichkeit hingenommen werden würde, damit habe man realistischere Weise rechnen müssen.

Die hohe Anzahl von 9 Eingaben aus der Öffentlichkeit zu diesem Vorhaben bestätige diese Einschätzung. Man stehe heute vor der Aufgabe, wie immer bei den Beratungen zu Bebauungsplänen, über die Eingaben nach sachlichen Gesichtspunkten zu entscheiden. Und das sollte man nun in aller Ruhe und Sachlichkeit und Objektivität tun.

Herr Dr. Janning erklärt einleitend, aus einigen Stellungnahmen sei zu erkennen, dass entweder der Gegenstand der Planänderung nicht hinreichend bekannt sei oder dass hier ganz bewusst ein „Popanz“ aufgebaut werde. Ansonsten seien die Vorwürfe nicht verständlich, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wieder einmal verraten, dass die Regelungen des Bebauungsplanes missachtet und dass das Vertrauen auf die Beständigkeit der städt. Planung verspielt werde. Deshalb wolle er vorab noch einmal folgende Eckpunkte klarstellen:

1. Die Gesamtverkaufsfläche im eec werde nicht ausgeweitet. Für den geplanten Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 350 m² würden der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben. Dadurch verringere sich die Gesamtverkaufsfläche im eec sogar um 100 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung könne daher keine Rede sein.
2. Durch die Planänderung solle lediglich eine andere interne Aufteilung der Verkaufsfläche ermöglicht werden, in dem im südlichen Bereich des eec ein

Drogeriefachmarkt mit 350 m² Verkaufsfläche zulässig werde, der mehr Frequenz in den aufwertungsbedürftigen südlichen Teil der Mall bringe.

3. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall müsse eine Ausnahme von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Mall verändere aber in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung, die die Zentrenverträglichkeit des eec sicherstelle. Dieses werde auch in dem Kurzgutachten von Herrn Kruse zu dem anstehenden Vorhaben ausdrücklich bestätigt.

Wenn aber weder die Verkaufsfläche insgesamt ausgeweitet werde noch das Grundgefüge der differenzierten Sondergebietsfestsetzung verletzt werde, könne auch nicht der Vertrauensschutz auf die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt sein.

4. Das eec liege nach dem vom Rat einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb der Innenstadt werde zwischen dem Hauptgeschäftszentrum und den angrenzenden Bereichen mit Neben- und Ergänzungslagen unterschieden. Das eec liege in einem solchen angrenzenden Bereich und damit eben nicht außerhalb, sondern innerhalb der Innenstadt.

Wenn an einem solchen innerstädtischen Standort eine marktnotwendige interne Anpassung durchgeführt werde, sei das Zentrenkonzept überhaupt nicht tangiert, weil dieses lediglich mit der Abgrenzung des Innenstadtbereiches einen äußeren Orientierungsrahmen abstecke. Von einer Missachtung oder Durchbrechung des Zentrenkonzeptes könne hier also keine Rede sein.

5. Eine bessere Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäftszentrum entlang der Emsstraße sei ein wichtiges, von allen Gutachtern empfohlenes und schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung. Der geplante Drogeriefachmarkt diene dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Ein- und Ausgangsbereich in Richtung Stadthalle ziehe und Kunden veranlassen könne, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit könne man den Drogeriefachmarkt an diesem Standort als ersten „Trittstein“ für eine bessere Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen.
6. Die von manchen Kritikern empfohlene Schließung des Südeingangs des eec würde dagegen die Chance vertun, einen Teil der „Kofferraumkunden“ des eec für den Erlebniskauf in der Emsstraße zu gewinnen. In der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Fachdiskussion sei es unstreitig, dass ein Einkaufszentrum als in sich abgeschlossene „Verkaufsinsel“ der übrigen Innenstadt eher schade als nutze. Stattdessen werde eine Öffnung und Vernetzung zur übrigen Innenstadt dringend empfohlen. Nicht abschotten, sondern verbinden und vernetzen sei die Erfolgsdevise. Unter diesem Gesichtspunkt begrüße auch das Kurzgutachten von Herrn Kruse ausdrücklich die beabsichtigte Ansiedlung des Drogeriefachmarktes an diesem Standort.

Die Verwaltung schlage vor, diese von Herrn Kruse und Herrn Föhrer erstellte gutachterliche Einschätzung des hier in Rede stehenden Vorhabens allen Stellungnahmen zu den eingegangenen Eingaben beizufügen.

Herr Dr. Janning weist sodann darauf hin, dass auf den Seiten 30 und 35 im Zusammenhang mit der Eingabe der ISG Emsquartier irrtümlich von der IG Emstor die Rede sei; gemeint sei hier selbstverständlich die ISG Emsquartier.

Herr Dr. Janning zitiert schließlich noch aus zwei Eingaben, die sich kritisch mit der geplanten Seniorenwohnanlage auf der Stadthallengarage auseinandersetzen, die sich aber auch positiv zu der hier anstehenden Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im eec äußern. Diese beiden Eingaben sind als **Anlagen 5 und 6** beigelegt.

Herr Dewenter dankt Herrn Dr. Janning für dessen Ausführungen.

Herr Niehues verweist auf den zeitlichen Druck, unter dem diese Bebauungsplanänderung stehe. Er fragt, ob zwischenzeitlich ein Bauantrag eingegangen sei und ob dieser ggf. mit dem von Herrn Prof. Stahl vorgestellten Konzept vereinbar sei. Falls noch kein Bauantrag vorliege stelle sich die Frage, ob der seitens der Firma Rossmann geäußerte Wunsch, das Weihnachtsgeschäft noch zu nutzen, realisierbar sei.

Herr Dr. Kratzsch antwortet, dass ein Bauantrag der Firma Rossmann bisher nicht vorliege, dass er aber eine zeitnahe Umsetzung des Projektes für realistisch halte.

Herr Niehues führt weiter aus, dass die seitens der CDU-Fraktion geäußerten Bedenken durch die große Anzahl von Einwendungen bestätigt worden seien. Sowohl die Verwaltung als auch die Fraktionen der SPD und der GRÜNEN hätten seinerzeit den mit diesem Projekt verbundenen Konflikt unterschätzt. In den Einwendungen gehe es seiner Meinung nach nicht nur um die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Drogerie-Fachmarkt, sondern um das in diesen Bebauungsplan gesetzte Vertrauen. Er verweist auf die aus unterschiedlichsten Sichtweisen vorgetragenen Bedenken. Er habe die Sorge, dass eine fortschleichende Aushöhlung von mit Nutzungsbeschränkungen versehenen Bebauungsplänen eintrete. Als Beispiele führt Herr Niehues neben der Bebauungsplanänderung für das eec die Bebauungspläne zur Ansiedlung der Firmen Westen und Berning an.

Er sei der Ansicht, dass den Einwendern das Vertrauen in die Verwaltungsspitze verloren gegangen sei. Er sei der Meinung, dass nur unzureichende Kommunikation stattfinde und dass das Misstrauen überwiege. Ohne jemandem eine Schuld zuzuweisen, sei festzustellen, dass seitens der „Akteure“ in der Innenstadt Sprachlosigkeit herrsche. Er verweist auf die großen Mühen, die es ihn und Herrn Thum gekostet habe, die ISG Münstertor ins Leben zu rufen, die zwar ihre Arbeit aufgenommen habe, aber noch nicht alle „Akteure“ einbeziehen konnte. Dieses Beispiel sei bezeichnend für die derzeitige Gesamtsituation für dieses Umfeld. Es werde die Frage nach der Verlässlichkeit der Stadtplanung und der für Bebauungspläne beschlossenen Nutzungsbeschränkungen aufgeworfen.

Herr Niehues wiederholt seine Auffassung, dass ein Drogeriefachmarkt mit 350 m² Verkaufsfläche zwar ein Frequenzbringer für die Südseite des eec sein möge, eine Anbindung des eec an die Innenstadt werde durch eine solche Ansiedlung

aufgrund der andersgearteten Struktur des eec aber nicht gefördert. Insofern bleibe er bei seiner Feststellung, dass derjenige, der glaube, das eec an die Innenstadt anbinden zu können, durch 15 Jahre Erfahrung widerlegt werde und die „Lebenslüge“ in der Stadtplanung fortsetze. Herr Dr. Danneberg habe in seinem Gutachten von nur 5 % Kundenpotential für den Übergang in die Innenstadt gesprochen. Das neueste Einzelhandelsgutachten des Büros Junker und Kruse widerspreche dieser Aussage im Grunde nicht.

Weiter führt Herr Niehues an, dass nicht genügend Kaufkraftpotential vorhanden sei, um die Nebenachse „Bültstiege“ mit Geschäften zu füllen, ohne dass die Hauptachse und das Hauptgeschäftszentrum vom Rathaus bis zur „Hues Ecke“ leide.

Er betont, dass die CDU-Fraktion, ausdrücklich auch bezogen auf diesen Bebauungsplan, der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsprojekten in dem notwendigen Entwicklungsgebiet der Bültstiege nicht zustimmen werde, das seine Fraktion unter städtebaulichen Aspekten sehe und sich hier deshalb Verdichtung wünsche. Die CDU-Fraktion spreche sich unter dem Vorbehalt der Klärung der noch offenen Fragen für die Überbauung der Stadthallen-Tiefgarage und für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage aus, auch kleinteiliger Einzelhandel sei in dem Umfeld der Bültstiege vorstellbar. Die Ansiedlung großflächiger Projekte, wie zum Beispiel eines Sportfachmarktes, sei von Seiten der CDU-Fraktion aber nur im Bereich des Hauptgeschäftszentrums gewollt.

Die CDU-Fraktion werde den Vorschlägen zu den Abwägungen und zu der Änderung des Bebauungsplanes „Ems-Einkaufszentrum“ trotz des Fortbestehens von Bedenken zustimmen. Die ansiedlungswillige Firma Rossmann solle nicht für die Misshelligkeiten verantwortlich gemacht werden. Ein wichtiges Element für diese Entscheidung sei die zwischenzeitlich vorgelegte schriftliche Erklärung der Firma Rossmann, den Standort an der Emsstraße nicht aufgeben zu wollen. Gleichzeitig wolle seine Fraktion ein eindeutiges Signal an den Eigentümer des eec geben, dass nach dieser Genehmigung auf absehbare Zeit keinen weiteren Nutzungsveränderungen zugestimmt werde. Das „Ende der Fahnenstange“ sei hier erreicht.

Nach dieser Beschlussfassung sei der Auftrag an alle gegeben, hier schließe er ausdrücklich auch die Einwender zu diesem Bebauungsplanverfahren ein, „Gräben in der Innenstadt zuzuwerfen und Misshelligkeiten abzubauen“. Er hoffe, dass die in dieser Sitzung noch zu beratende Zielvereinbarung dazu der richtige Weg sei, mehr Vertrauen aufzubauen.

Herr Grawe erklärt für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, dass diese dem Beschlussvorschlag zustimme. Insbesondere unter Bezugnahme auf die Einschätzung des Gutachtens des Büros Junker und Kruse könne klar festgestellt werden, dass durch die Veränderung das „Grundgerüst“ des eec nicht verändert werde. Eine Gefährdung des Handels in der Innenstadt liege nicht vor, auch weil es sich nicht um Waren zentrenprägender Funktion handele. Seine Fraktion sei der Auffassung, dass durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes die Attraktivität des eec gestärkt werde.

Herr Löcken erklärt, dass er auf die Ausführungen des Herrn Niehues in der heutigen Sitzung nicht eingehen wolle. Er erklärt, dass mit negativen Stellungnahmen der Grundstückseigner aus der Emsstraße zu rechnen gewesen sei. Er sei

enttäuscht darüber, dass aus den Einwendungen viel Neid und Missgunst herauszulesen sei, was in dem Vorschlag gipfele, den Südeingang des eec zu schließen. Sachlich nachvollziehbare Argumente fehlten dagegen völlig. Die SPD-Fraktion sei bereit, den Beschlussvorschlägen zu folgen. Sie habe seit Beginn des Verfahrens keine Probleme mit der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes in dieser Größe gesehen.

Herr Dr. Kratzsch mahnt an, die Entscheidungen möglichst gemeinsam zu treffen. Die Botschaften der Fraktionen seien deutlich geworden. Nun sei es wichtig, nach vorn zu schauen und sich den konkreten Projekten zu widmen.

Zu den Fragen von Herrn Niehues führt Herr Dr. Janning aus, dass Herr Büscher das Vorhaben mit Herrn Prof. Stahl abgestimmt habe. Ob ein bereits vollständiger und in vollem Umfang genehmigungsfähiger Bauantrag vorliege, wisse er nicht. Er nehme aber an, dass mit den Bauarbeiten unmittelbar nach der Ratssitzung am 7. November 2006 begonnen werden könne.

Die Kritik, mit der anstehenden Bebauungsplanänderung und mit früheren Planänderungen werde das Vertrauen in die Bebauungsplanung der Stadt fortschreitend ausgehöhlt, weist Herr Dr. Janning entschieden als völlig unberechtigt zurück. Er habe bereits ausgeführt, dass das Grundgefüge der Sondergebietsfestsetzung für das eec durch die vorgesehene Planänderung nicht verletzt werde. Dass ein Grundzug des bisherigen Bebauungsplanes nicht berührt werde, habe auch Herr Kruse in seinem Kurzgutachten ausdrücklich festgestellt. Dass das Zentrenkonzept wegen der Lage des eec in der Innenstadt überhaupt nicht tangiert sein könne, sei offensichtlich. Die früheren Planänderungen seien vom Rat nach sorgfältiger Abwägung einstimmig oder doch mit großer Mehrheit beschlossen worden. Wenn Herr Niehues gleichwohl die Thesen der Kritiker von der Aushöhlung des Vertrauens in die Bebauungsplanung der Stadt übernehme und teile, gehe dieser leichtfertig mit der Kategorie des Vertrauens um, die ein zentral wichtiges Gut im Verhältnis der Stadt zu ihren Bürgern sei.

Wenn Herr Niehues vor diesem Hintergrund dann auch noch kritisiere, dass es kein Vertrauen bestimmter Innenstadtakteure mehr in die Verwaltungsspitze gebe und insoweit unzureichende Kommunikation und Sprachlosigkeit beklage, versuche dieser, diesen Missstand der Verwaltungsspitze anzulasten. Solchen Angriffen werde er sich, auch im Interesse seines Nachfolgers, mit Nachdruck widersetzen. Es sei mehr als peinlich, wenn beispielsweise Herr Ernsting wahrheitswidrige Behauptungen aufstelle und Verwaltungsbedienstete persönlich angreife, die vom Rat beschlossene Konzepte und Entscheidungen vertreten und durchsetzen würden. Wenn ein solcher Stil und eine derartige Personalisierung der Auseinandersetzung politisch gebilligt würden, statt sie ausdrücklich zurückzuweisen, sei dies mehr als bedenklich. Wenn das starre Festhalten bestimmter Akteure an Abschottungslösungen Ursache der Sprachlosigkeit sei, obwohl nach allen städtebaulichen und handelswirtschaftlichen Erkenntnissen Vernetzung angesagt sei, könne er es nicht hinnehmen, wenn die Verwaltungsspitze für Sprachlosigkeit und schwindendes Vertrauen verantwortlich gemacht werde.

Was die These angehe, die Zielsetzung „Kofferraumkunden“ des eec für den Hauptgeschäftsbereich entlang der Emsstraße zu gewinnen, sei eine „Lebenslüge“, wolle er zunächst einmal klarstellen, dass Herr Dr. Danneberg seinerzeit das Ziel vorgegeben habe, wenigstens 10 % der eec-Kunden auch für den Bereich entlang der Emsstraße zu gewinnen. Bei einigen tausend eec-Kunden am Tage

seien auch nur 10 % dieser Kunden als zusätzliche „Erlebniskäufer“ im Hauptgeschäftsbereich der Stadt schon eine bedeutsame Größe. Dass die Verbindung zwischen eec und Hauptgeschäftsbereich heute noch nicht so ausgeprägt sei, hänge auch damit zusammen, dass die Stadt bislang noch nichts für diese Verbindungsfunktion in dem Raum zwischen eec und Emsstraße getan habe. Nach dem Vortrag von Herrn Prof. Stahl über die entsprechende Ausgestaltung dieses Raumes und nach der positiven Reaktion hierauf sehe er endlich Chancen für eine bessere Verbindung und damit auch für die Innenstadtentwicklung.

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

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

1.1 Karstadt Kompakt GmbH, 48431 Rheine;

Schreiben vom 20. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan „Ems-Einkaufszentrum“ nach einem mehr als zehnjährigen Planungsprozess im Juni 2004 Rechtskraft erlangte. Ziel des Verfahrens war es u.a., die zum Aufstellungszeitpunkt vorhandenen Nutzungen des EEC planungsrechtlich zu sichern und die Nutzung der noch freien baulichen Kapazitäten (insbesondere im Spinnereigebäude und im Kesselhaus) planungsrechtlich vorzuzeichnen.

Entsprechend wurden in den Bebauungsplan über eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung u.a. Vorgaben aufgenommen für einzelne Einzelhandelsbetriebe (z.B. SB-Warenhaus mit 5.300 m² Verkaufsfläche, Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche) sowie eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für die kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe entlang der Mall sowohl für den einzelnen Betrieb (150 m²) als auch für die Gesamtheit der Einzelhandelsbetriebe in der Mall (1200 m²). Mit den Festsetzungen wurden insgesamt sowohl die maximal zulässigen Verkaufsflächen als auch die einzelnen Einzelhandelsnutzungen im eec vorgegeben.

Als neue bauliche Elemente enthält der im Jahre 2004 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan insbesondere die Einplanung eines Parkhauses und ein ca. 200 m² großes Baufeld zwischen der ehemaligen Weberei und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude des Textilwerkes. Diese neue überbaubare Fläche war für eine Nutzung für einen permanenten Garten- und Wochenmarkt vorgesehen.

Das jetzt anstehende 2. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der erwähnte Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec

insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Wenn aber weder das Grundgefüge der differenzierten Sondergebietsfestsetzung tangiert ist, noch die Verkaufsfläche insgesamt ausgeweitet wird, kann nicht von einer Einschränkung des Vertrauensschutzes auf die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rede sein. Mit der punktuellen Planänderung wird lediglich die Funktionsfähigkeit der südlichen Mall gesichert, nicht aber die Grundstruktur dieser einzelhandelsbezogenen Festsetzungen verändert.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäftszentrum entlang der Emsstraße. Der durch die anstehende Planänderung ermöglichte Drogeriefachmarkt dient dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall, also in den Ein- und Ausgangsbereich in Richtung Stadthalle zieht und diese Kunden veranlassen kann, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit kann man diesen Fachmarkt im Bereich des südlichen Ein- und Ausganges des eec als ersten „Trittstein“ für die angestrebte Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen. Das anstehende Vorhaben dient also nicht nur der betriebswirtschaftlichen Optimierung des eec, sondern auch dieser städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Verbindung zwischen eec und Emsstraße.

Bei einem attraktiven Angebot in diesem eec-Bereich werden die Kunden des eec in Richtung Stadthalle und durch eine noch zu schaffende attraktive Gestaltung/Nutzung des Stadthallenvorplatzes und der Bültstiege in Richtung Emsstraße gezogen. Je größer die Anzahl der Kunden im Kopfbau des EEC, desto größer – bei entsprechender Attraktivität des sich anschließenden Bereiches um die Stadthalle und die Bültstiege – ist die Zahl der Besucher, die auch in die Ems-

straße wechseln. Nach Angaben des Betreibers des EEC ist die Zahl der Kunden, die den Ausgang zur Innenstadt/Stadthalle benutzen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Ein Grund hierfür ist die geringe Attraktivität der Geschäfte im südlichen Mall-Bereich des eec bzw. der dort gegenwärtig zu verzeichnende Leerstand der entsprechenden Flächen. Insgesamt ist die Zahl der Besucher des EEC deutlich größer als die Zahl derjenigen, die den Ausgang in Richtung Stadthalle verlassen. Es bietet sich somit ein großes Potential an Kunden, die aus dem EEC – bei einer entsprechenden Gestaltung bzw. Bereitstellung von Nutzungsangeboten – in die Emsstraße wechseln könnten. Die Kunden des EEC befinden sich bereits in der Innenstadt von Rheine und müssen durch gestalterische Maßnahmen zu einem Besuch der übrigen geschäftlichen Angebote in der Innenstadt animiert werden. Das EEC mit seinen verkehrsgünstig gelegenen Parkplätzen ist – u.a. neben dem Rathauszentrum mit dem Karstadt-Warenhaus – ein Magnet, um auswärtige Besucher in die Innenstadt von Rheine zu führen. Die Verbindung der verschiedenen Pole der Innenstadt ist eine der zukünftigen Hauptaufgaben der Stadtplanung für die Innenstadt. Die Attraktivierung des Eingangsbereichs zum EEC durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes ist hierfür ein notwendiger 1. Schritt.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Planänderung nicht zu einer Ausweitung der Verkaufsfläche im eec führt, dass das Grundgerüst der einzelhandelsbezogenen Sondergebietsfestsetzungen nicht tangiert ist, dass dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprochen wird, dass von einer Einschränkung des auf den Bebauungsplan und das Zentrenkonzept bezogenen Vertrauensschutzes daher nicht die Rede sein kann und dass eine durch die Planänderung ermöglichte Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec sehr wohl einen Beitrag zu einer verbesserten Verbindung zwischen dem eec und dem Hauptgeschäftszentrum leisten kann.

Vor diesem Hintergrund kann die Einschätzung, dass das Vorhaben einer einseitigen Stärkung des eec diene und eine für alle Einzelhändler in der Innenstadt bedrohliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vergrößere, nicht geteilt werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Nadorff-Haus Verwaltung, Matthiasstraße 22, 48431 Rheine;
Schreiben vom 26. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Bebauungsplanänderung erhebliche Bedenken angemeldet werden.

Zunächst ist klarzustellen, dass es bei der anstehenden Bebauungsplanänderung lediglich darum geht, die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im südlichen Bereich des eec planerisch zu ermöglichen.

Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzungen für den Einzelhandelsbereich.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäftszentrum entlang der Emsstraße. Der durch die anstehende Planänderung ermöglichte Drogeriefachmarkt dient dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall, also in den Ein- und Ausgangsbereich in Richtung Stadthalle zieht und diese Kunden veranlassen kann, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit kann man diesen Fachmarkt im Bereich des südlichen Ein- und Ausganges des eec als ersten „Trittstein“ für die angestrebte Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen. Das anstehende Vorhaben dient also nicht nur der betriebswirtschaftlichen Optimierung des eec, sondern auch dieser städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Verbindung zwischen eec und Emsstraße.

Daraus folgt, dass das anstehende Vorhaben auch zur Innenstadtentwicklung dient und nicht etwa als Bedrohung oder Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels eingestuft werden kann.

Im Übrigen ist es schon von der Größenordnung her nicht nachvollziehbar, dass ein Drogeriefachmarkt im eec den Einzelhandelsstandort Nadorff-Haus/Matthiasstraße akut gefährden könnte, wenn lediglich die interne Aufteilung der Verkaufsflächen im eec geändert und auf eine Ausweitung der Verkaufsflächen verzichtet wird.

Die Sortimentsstruktur im SB-Warenhaus ist im Bebauungsplan nicht im Einzelnen geregelt. Hierfür ist nur die maximale Verkaufsfläche festgesetzt. Ob die Festsetzung der Sortimentsstruktur dieses SB-Warenhauses sinnvoll und möglich ist, braucht indessen hier nicht näher untersucht zu werden, da dieses nicht Gegenstand des anstehenden Änderungsverfahrens ist.

Die Firma Rossmann hat schriftlich zugesagt, ihre Filiale in der Emsstraße bis zum Mietende (2014) zu betreiben und zudem in Aussicht gestellt, ihre Optionsrechte zur Verlängerung der Mietzeit auszuüben. Für die Begründung einer darüber hinausgehenden „Betreiberpflicht“ gegenüber der Stadt gibt es keine Rechtsgrundlage.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.3 Bergmeyer Grundstücksgesellschaft, Matthiasstraße 22, 48431 Rheine;

Schreiben vom 26. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Verkaufsflächen im eec ausgewiesen werden. Diese Änderung soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzungen für den Einzelhandelsbereich.

Was den Auszug des Lebensmittelmarktes aus dem Bühlhof angeht, laufen laut Pressebericht seitens der Eigentümerin bereits Aktivitäten zu einer Neustrukturierung des Bühlhofes. Der entsprechende Bebauungsplan bietet hierzu weit reichende Möglichkeiten, da das gesamte Areal vollständig als Kerngebiet ohne Einschränkungen hinsichtlich der Handelsnutzung (keine Verkaufsflächenbegrenzungen oder Sortimentsbindungen) ausgewiesen ist. Die Realisierung im Rahmen einer Restrukturierung des Bühlhofes liegt jedoch in der Hand der Grundstückseigentümerin. Schon aus eigenem Interesse wird die Eigentümerin so schnell wie möglich versuchen, eine Nachvermietung der bisher vom Lebensmittelbetrieb genutzten Fläche zu erzielen um die entsprechenden Mieteinnahmen zu sichern. Die von der Eigentümerin angesprochene Umstrukturierung kann dazu führen, dass dem angesprochenen Frequenzverlust entgegengewirkt wird. Der Fortzug

des Lebensmittelmarktes aus dem Bühlhof kann somit nicht der anstehenden Planänderung entgegengehalten werden.

Es wird weiterhin festgestellt, dass es sich bei dem Bereich der östliche Innenstadt/ Emsstraße nicht um eine organisch gewachsene Geschäftsstruktur handelt. Die hier vorhandenen dominierenden Einzelhandelsgeschäfte sind durch Neubaumaßnahmen auf untergenutzten Grundstücken entstanden bzw. durch umfangreiche Umbaumaßnahmen bestehender Immobilien verwirklicht worden (C&A, Böckmann, Bühlhof). In den genannten Bereichen hat die Stadt Rheine diese Maßnahmen durch die Schaffung des entsprechenden Baurechtes unterstützt, die Initiative für diese Investitionen ging jedoch jeweils von privater Seite aus. Die Entwicklung bzw. Sicherung des zentralen Einkaufsbereiches östliche Emsstraße kann nur im Zusammenwirken zwischen allen Beteiligten erfolgen. Insbesondere müssen die Grundstückseigentümer zur Anpassung ihrer Immobilien an die sich wandelnden Ansprüche des Handels und der Kunden bereit sein. Das Textilkaufhaus Böckmann ist seit seiner Ansiedlung in Rheine mehrfach umgebaut und die Verkaufsfläche für Textilien ständig erweitert worden um den Ansprüchen des Marktes gerecht zu werden. Dieses Textilkaufhaus ist Beleg dafür, dass auch bei ungünstigen topografischen Verhältnissen größere Verkaufsflächen auf einer Ebene geschaffen werden können. Hier ist ebenfalls auf die Initiative des einzelnen Grundstückseigentümers oder auch des Zusammenschlusses mehrerer Eigentümer zu verweisen, um marktgängige Verkaufsflächenangebote bzw. –zuschnitte zu schaffen.

Dass das eec „einseitig Kundenpotential aus Rheines Fußgängerzone absaugt“, ist wenig wahrscheinlich. Bei den Kunden des eec handelt es sich weit überwiegend um „Kofferraumkäufer“ und „Versorgungskäufer“. Der geplante Drogeriefachmarkt dürfte ebenfalls kaum Sogwirkung in Richtung Fußgängerzone entfalten können, weil sich an der Emsstraße ein größerer und attraktiver Rossmann-Drogeriefachmarkt bereits befindet. Von daher ist es äußerst unwahrscheinlich, dass „Erlebniskäufer“ der Emsstraße das eec wegen der zweiten deutlich kleineren Rossmann-Filiale aufsuchen.

Mit der Schließung des Südeinganges des eec würde dagegen die Chance vertan, einen Teil der „Kofferraumkunden“ des eec für den Erlebniskauf in der Emsstraße zu gewinnen. In der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Fachdiskussion ist es unstrittig, dass ein Einkaufszentrum als in sich abgeschlossene „Verkaufinsel“ der übrigen Innenstadt eher schadet als nutzt. Statt dessen wird eine Öffnung und Vernetzung von Einkaufszentren zur übrigen Innenstadt dringend empfohlen.

Nach Angaben des Betreibers des EEC benutzen deutlich mehr Kunden den Nord Eingang des EEC (Nähe Parkplatz). Nur relativ wenige verlassen den Südeingang in Richtung Stadthalle und Emsstraße. Damit wird deutlich, dass es bisher nicht im wünschenswerten Umfang gelungen ist, Besucher des EEC in die Fußgängerzone zu ziehen. Hierzu ist es erforderlich, in dem Ausgangsbereich des EEC in Richtung Stadthalle einen Frequenzbringer anzusiedeln, um zunächst einmal die Kunden innerhalb des EEC bis zu diesem Ausgang zu ziehen. Eine attraktive Gestaltung des Umfeldes der Stadthalle und der Bültstiege kann dann dazu führen, die Übergangsquote aus dem EEC in die Fußgängerzone deutlich zu erhöhen. An den hierfür notwendigen Maßnahmen wird seitens der Stadt Rheine –im Rahmen ihrer Möglichkeiten – gegenwärtig gearbeitet: Die Überbauung der Stadthallentiefgarage wird vorangetrieben, verbunden mit einer Umfeldgestaltung zwischen

Stadthalle, EEC und Bültstiege. Eine Schließung des südlichen Eingangsbereiches würde ein Überwechseln aus dem EEC in die zentralen Bereiche der Innenstadt sehr erschweren und die gewünschten Koppelungskäufe von Besuchern des EEC im Kern der Innenstadt von Rheine verhindern.

Das eec gehört sehr wohl zu Rheines Innenstadt. Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und im Hauptgeschäftsbereich entlang der Emsstraße ist ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung.

Dass mit der anstehenden Bebauungsplanänderung keine „Ausweitung von Handelsflächen „im eec ermöglicht wird, ist oben bereits klargestellt worden. Es geht vielmehr nur um die Änderung der internen Aufteilung der Verkaufsflächen im eec, um den Südbereich der Mall zu beleben, was gleichzeitig auch zu einem gewissen Teil den Geschäften an der Emsstraße zugute kommen kann.

Die Emsstraße als Fußgängerzone und das EEC sind zwei Magnete, die dazu beitragen, dass die Innenstadt von Rheine als attraktiver Einkaufsbereich – auch für auswärtige Kunden - angesehen wird. Das Bemühen der Stadtplanung geht dahin, diese beiden Magnete stärker als bisher funktional zu verbinden, um ein Überwechseln von einem Einkaufsschwerpunkt in den anderen attraktiver erscheinen zu lassen. Nicht die Abtrennung der einzelnen Bereiche voneinander, sondern die Verbindung der einzelnen Standorte ist die Maxime der Planungen für die Innenstadt von Rheine, um den Ruf als Einkaufsstadt zu sichern bzw. zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.4 Frau Annette Rappers, Im Coesfeld 2, 48431 Rheine;

Schreiben vom 26. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss

Die einzelnen Anregungen werden entsprechend der Nummerierung wie folgt abgewogen:

Punkt 1:

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält Festsetzungen hinsichtlich der maximalen Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente für die größeren Einzelhandelsbetriebe im eec (z.B. SB-Warenhaus 5.300 m², Schuhfachmarkt 650 m², Modemarkt/Textilkaufhaus 2.400 m²). Zusätzlich wird die Gesamtverkaufsfläche für die entlang der Mall zulässigen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe auf 1.200 m² und die jeweilige Shop-Größe auf 150 m² Verkaufsfläche begrenzt. Mit dieser Festsetzungskombination werden einerseits die größeren Einzelhandelsbetriebe genau klassifiziert, andererseits dem Betreiber für die kleineren Verkaufs-

einheiten in der Mall eine Variabilität geboten, die aufgrund des hier zu verzeichnenden schnelleren Wechsels der Anbieter geboten erscheint. Dabei wird insgesamt auf eine genaue räumliche Verortung der einzelnen Einzelhandelsbetriebe auf dem Gelände des EEC verzichtet, da die genaue Lage innerhalb des Gebäudes in Hinblick auf die Außenwirkung des EEC von untergeordneter Bedeutung ist. Die Grundstruktur und die Auswirkungen des EEC auf andere Handelsschwerpunkte werden vielmehr durch die Gesamtgröße und die Sortimentsbestimmung für die größeren Einzelhandelsbetriebe bestimmt. Diese wesentlichen bestimmenden Faktoren werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes planungsrechtlich genau vorgezeichnet.

In der einschlägigen Literatur und der umfangreichen Gutachtertätigkeit zur Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben/Einkaufszentren hat sich der Bezug auf die maximal zulässige Verkaufsfläche als Maßstab etabliert. Von diesen Flächen gehen die Auswirkungen auf andere Verkaufsbereiche aus. Die Nebenflächen, wie Lagerräume oder Sozialräume bleiben generell unberücksichtigt.

Punkt 2:

Bei der Beantwortung der Frage, ob durch die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 eine Erhöhung der Gesamtverkaufs-/Nutzfläche erfolgt ist von den bisher im Bebauungsplan festgesetzten Inhalten auszugehen: Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sichert insgesamt eine Verkaufsfläche von 11.650 m² einschließlich einer noch nicht realisierten überbaubaren Fläche von ca. 200 m² für einen permanenten Garten-/Wochenmarkt. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, dass auf den bisher zulässigen – ebenfalls noch nicht realisierten – Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und die Fläche für den permanenten Garten-/Wochenmarkt zugunsten von 350 m² Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt verzichtet wird. Aus diesem Tausch resultiert insgesamt eine Reduzierung der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen um 100 m² auf insgesamt 11. 550 m². Bei dieser Berechnung ist bereits berücksichtigt worden, dass für den geplanten Drogeriefachmarkt zwar die überbaubare Fläche erweitert werden muss, jedoch hierfür die Fläche des noch nicht realisierten permanenten Garten-/Wochenmarktes gestrichen wird. Die Planänderung führt damit insgesamt zu einer Reduzierung der Verkaufsflächen um 100 m².

Punkt 3:

Es wird festgestellt, dass ein Spielwaren den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind; Drogeriemärkte führen jedoch nahversorgungsrelevante Sortimente –. Sie sind damit in ihrer Auswirkung auf andere Verkaufsbereiche geringer wertig – eingestuft. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die bisher zulässigen Handelsbetriebe über eine Fläche von ca. 450 m² verfügt haben, der Drogeriefachmarkt jedoch auf 350 m² begrenzt wird. Auch diese Flächenreduzierung ist bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen auf andere Handelsbereiche zu berücksichtigen.

Durch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes am Ausgang aus dem EEC in südlicher Richtung zur Stadthalle und zur Fußgängerzone soll die Übergangsquote der Besucher aus dem EEC in die übrigen Bereiche der Innenstadt von Rheine erhöht werden. Gegenwärtig besuchen wesentlich mehr Kunden das EEC aus nördlicher Richtung (Parkplatz) als Kunden durch den Südausgang in Richtung Fußgängerzone das EEC verlassen. Durch ein attraktives Angebot im Bereich des südlichen Ausganges sollen in einem ersten Schritt die bereits vorhandenen Besucher des EEC in diese Richtung gezogen und im zweiten Schritt zum Über-

wechseln in die Fußgängerzone animiert werden. Ziel ist es, die bestehenden Einkaufsbereiche der Innenstadt von Rheine besser zu verknüpfen um insgesamt eine positive Ausstrahlung auf Kunden zu erzielen.

Die Hauptfunktion des geplanten Drogeriefachmarktes ist es also, Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall zu ziehen und diesen daher aufzuwerten. Dass dieser Drogeriefachmarkt hingegen Kunden in nennenswertem Umfang aus der Fußgängerzone anzieht, ist eher unwahrscheinlich, weil dort ja an der Emsstraße die größere und damit attraktivere Rossmann-Filiale liegt. Ein Besucher der Fußgängerzone wird daher das eec wohl kaum wegen der dort untergebrachten Filiale aufsuchen.

Punkt 4:

Das angesprochene Gutachten von Herrn Dr. Danneberg aus dem Jahre 1999 empfahl anstelle der Ansiedlung eines Schlecker-Drogeriemarktes in Bereich der südlichen Mall die Ansiedlung von Spezialläden mit Trendmarken. Jedoch nicht aus dem Grunde, weil ein Schleckermarkt nicht in das Konzept des EEC passt, sondern weil der Gutachter zum damaligen Zeitpunkt die Flächen für so wertvoll hielt, dass sie nicht durch ein lediglich nahversorgungsrelevantes Sortiment belegt werden sollten.

In dem Abschlussbericht des ish vom Januar 2000 heißt es, dass die Neuansiedlung eines Schlecker-Drogeriemarktes zwar als zentrenverträglich bewertet werde, dass die Fläche aber im Hinblick auf eine weitere Optimierung der Nutzung des gesamten Objektes zu einem Drogeriemarkt zu wertvoll sei. Im Übrigen hat gerade Herr Dr. Danneberg immer wieder betont, dass das eec zwischenzeitlich ein integraler Bestandteil der Innenstadt von Rheine geworden sei, dass es zu einer besseren Verklammerung zwischen der Emsstraße und dem eec kommen müsse und dass die Innenstadt von Rheine sich endlich als ein großes Einkaufszentrum in seiner Gesamtheit sehen sollte.

Das von Herrn Dr. Danneberg für das eec empfohlene Konzept konnte jedoch – trotz intensiver Bemühungen des Betreibers – nicht realisiert werden. Aufgrund der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im EEC – Real, Adler, Deichmann, kik – hat sich herausgestellt, dass die Kundschaft zum größeren Teil aus „Versorgungskäufern“ besteht. Hochpreisige Trendshops oder Markenläden hingegen zielen mehr auf sog. „Erlebniskäufer“ ab. Deshalb war es nicht möglich, entsprechende Einzelhändler dauerhaft im EEC anzusiedeln. Ein Drogeriefachmarkt würde jedoch die vorhandene Angebotspalette im EEC abrunden und Kunden an den vorgesehenen Standort am Südausgang des EEC ziehen und damit auch zu einer Erhöhung der Wechselfrequenz in die Fußgängerzone beitragen.

Punkt 5:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Fotobearbeitung ein klassischer Bestandteil eines Drogeriemarktes ist: alle einschlägigen Drogeriemarktketten – IhrPlatz, Rossmann, DM, Schlecker – verfügen über eine entsprechende Abteilung. Auch die früheren Drogerien auf kleinteiligen Verkaufsflächen, die aufgrund der Entwicklung im Einzelhandel weitgehend zurückgedrängt worden sind, verfügten meist über eine Fotoabteilung (Verkauf von Filmen, Annahme von Fotoarbeiten). Es ist deshalb im angesprochenen Antrag nicht speziell auf Fotoarbeiten eingegangen worden, da dieser Bereich heutzutage grundsätzlich in eine Drogerie gehört.

Punkte 6 und 7:

Mit der Ansiedlung des Drogeriemarktes im Eingangs-/Ausgangsbereich des EEC in Richtung Stadthalle/Fußgängerzone sollen zwei Ziele verwirklicht werden. Zum einen soll die Zahl der Kunden, die den Nordeingang benutzen und die Mall bis zum Südausgang durchschreiten, deutlich erhöht werden. Gegenwärtig liegt die Kundenzahl im Bereich der südlichen Mall deutlich unter der Zahl der Kunden, die das EEC aus nördlicher Richtung (Parkplatz) erreichen. Zum anderen sollen diese Kunden dazu animiert werden, in die angrenzenden Einzelhandelsschwerpunkte (östliche Emsstraße/Fußgängerzone) zu wechseln. Die entsprechende Quote ist allerdings nur zu erhöhen, wenn die Gestaltung des Bereiches um die Stadthalle/Bültstiege dazu einlädt. Gegenwärtig zeigt sich hier mit dem Umfeld der Tiefgarage Stadthalle ein städtebaulich-architektonisch wenig einladendes Bild. An der Verbesserung der Struktur wird jedoch seitens der Stadt Rheine zurzeit intensiv gearbeitet: Die Bebauung der Stadthallentiefgarage wird vorbereitet. Für den öffentlichen Raum zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege wird eine Gestaltungsplanung erarbeitet.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt verlassen Kunden das EEC in südlicher Richtung, um hier die Angebote des Einzelhandels wahrzunehmen, wie durch Beobachtung vor Ort festzustellen ist. Die Bemühungen zielen jedoch insgesamt darauf ab, diesen Wert zu erhöhen, um die vorhandenen Einkaufsmagnete in der Innenstadt (Fußgängerzone Emsstraße, Rathauszentrum mit Karstadt-Warenhaus, C&A, Textilkaufhaus Böckmann und EEC) besser zu verknüpfen und den Kundenaustausch zwischen den einzelnen Handelsschwerpunkten in der Innenstadt zu erhöhen. Damit verbunden ist selbstverständlich auch, dass Kunden aus der Fußgängerzone das EEC besuchen. Es geht insgesamt darum, die in der Stadt Rheine vorhandene Angebotspalette des Einzelhandels den Kunden, die bereits die Innenstadt besuchen, vollständig zu präsentieren um insgesamt den Ruf der Stadt Rheine als Einkaufsstadt zu festigen und ggf. zu erhöhen.

Punkt 8:

Es wird festgestellt, dass der vorliegende Antrag in Bezug auf das Parkhaus auf dem Gelände des EEC nicht eine Vergrößerung dieses Parkhauses beinhaltet, vielmehr zielt der Antrag darauf ab, das Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass das bisher mit einem offenen, oberen Parkdeck versehene projektierte Gebäude mit einer Dachkonstruktion versehen werden darf.

Das Parkhaus ist zudem nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Die Größenordnung dieses geplanten Gebäudes wird planungsrechtlich durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan bestimmt, zusätzlich wird die Anzahl der Stellplätze auf 560 Einheiten begrenzt.

Die angesprochene Bebauung der Stadthallentiefgarage ist bereits durch Planungsrecht gesichert (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 208, Rechtskraft Oktober 1996). Der Bebauungsplan setzt den Bereich als Kerngebiet fest, sodass eine uneingeschränkte geschäftliche Nutzung möglich wäre. Die Stadt Rheine verfügt im Bereich der Überbauung als Grundstückseigentümerin über ein erhebliches Steuerungspotential hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzung des projektierten Gebäudes oberhalb der Tiefgarage. An einen größeren Sportfachmarkt ist zurzeit nicht mehr gedacht.

Punkt 9:

Es wird festgestellt, dass es sowohl aus Richtung östliche Emsstraße in Richtung EEC als auch aus dem EEC in Richtung östliche Emsstraße Kundenströme gibt, wie durch Beobachtungen vor Ort eindeutig ablesbar ist. Diese Wechselwirkung ist jedoch in beiden Richtungen von der Anzahl her zu gering. Im Sinne einer Vernetzung der unterschiedlichen Geschäftsbereiche in der Innenstadt von Rheine sind hier Maßnahmen erforderlich. Dieser Standpunkt wird auch vom angesprochenen Gutachter Junker und Kruse vertreten. Im diesbezüglichen Gutachten wird das EEC dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine zugeordnet (mit der Spezifizierung, dass es sich hier um eine Neben- bzw. Ergänzungslage handelt). Der Gutachter führt u.a. aus, dass sowohl die gestalterische als auch die funktionale Integration in das Hauptgeschäftszentrum noch nicht optimal gelöst ist. Die funktionale Anbindung an die Geschäftslagen sollte künftig über die Bültstiege erfolgen.

Die Stadt Rheine arbeitet zurzeit an der Erstellung eines Konzeptes für die Gestaltung des Bereiches zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege, das einen Bestandteil des angesprochenen „ganzheitlichen“ Konzeptes darstellt. Die ersten Ergebnisse dieser Studie werden seitens des beauftragten Büros in der Sitzung des Stadtentwicklungskonzeptes der Öffentlichkeit vorgestellt. Damit wird die Diskussion um eine bessere Verknüpfung der einzelnen Bereiche der Innenstadt von Rheine in Gang gesetzt.

Wie unter Punkt 2 dargestellt, ermöglicht die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 keine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche für das EEC, so dass die entsprechende Unterstellung bezogen auf Herrn Büscher nicht begründet ist.

Punkt 10:

Bei der Beurteilung des geplanten Gebäudeabstandes zwischen Erweiterung Spinnereigebäude und ehemaligen Verwaltungsgebäude ist zu berücksichtigen, dass bereits gegenwärtig – nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – im angesprochenen Bereich eine überbaubare Fläche festgesetzt ist. Diese ursprünglich für Gebäude eines permanenten Garten- und Wochenmarktes vorgesehene Fläche hätte den angesprochenen Durchgang gegenüber der jetzigen Planung wesentlich stärker verringert. Der Abstand zum Verwaltungsgebäude hätte bis auf ca. 2,50 m verringert werden können, die jetzige Ausformung der überbaubaren Fläche erhöht diesen Abstand auf mindestens 4,30 m. Die vorgesehene Änderung erhöht damit den Abstand zwischen den Gebäuden und führt keines falls zu einem Engpass.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5 BAG, Salzbergener Straße 3, 48431 Rheine;

Schreiben vom 21. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Die angesprochenen Herren Mainka, Frieling und Teichler der Stadtverwaltung arbeiten nicht mehr bei der Stadt Rheine und können deshalb keine Aussagen zu den vorgetragenen historischen Sachverhalten abgeben.

Unabhängig von der historischen Entwicklung ist festzustellen, dass im Bereich der östlichen Emsstraße kaum noch historische Bausubstanz vorhanden ist. Fast

alle Grundstücke sind in den letzten Jahrzehnten neu bebaut worden, wobei Gebäude mit Einzelhandelsflächen entstanden sind, die den unterschiedlichen Ansprüchen des Handels zum Zeitpunkt der Entstehung der Gebäude entsprachen (u.a. C&A, Bühlhof, Gebäude Emsstraße 70 Schuh okay, Gebäude Emsstraße 52/54 Stoffmarkt und Intertoys, Gebäude Emsstraße 65 Takko, Neubau Hues-Ecke). Einzelne Gebäude sind bereits –aufgrund der Initiative der jeweiligen Eigentümer – mehrfach umstrukturiert und umgebaut worden (insbesondere Textilkaufhaus Böckmann). Die entsprechenden Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer haben damit auf die Ansprüche des Einzelhandels reagiert, wobei die Dynamik der Anforderungen in den letzten Jahren deutlich zugenommen hat und eine größere Flexibilität der Eigentümer erfordert. Sofern Ladenlokale auf Grund ihrer Größe nicht mehr marktgängig sind, ist eine Anpassung zwingend vorzunehmen, um die Attraktivität der Innenstadt von Rheine insgesamt zu halten bzw. zu erhöhen. Auch das Gutachterbüro Junker und Kruse, das das Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine überarbeitet hat, gibt die Empfehlung, dass zur qualitativen Verbesserung der Einzelhandelsstruktur die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner nicht mehr marktgerechter Ladenlokale erforderlich ist. Das Problem der marktgängigen Ladenlokale lässt sich nicht durch die Verhinderung der Ansiedlung an anderen Stellen der Innenstadt beheben, sondern erfordert Investitionen der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die vorhandene Gebäudestruktur des EEC bietet den angesprochenen Vorteil, dass hier relativ variabel die vom Einzelhandel gewünschten Ladenlokale angeboten werden können. Aber auch hier hat der Eigentümer in den letzten Jahren erst durch umfangreiche Investitionen einen attraktiven Standort geschaffen (u.a. Wiederherstellung der historischen Fassade und des dritten Spinnereigebäudes, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude selbst).

Es wird festgestellt, dass sich bei der in Frage stehenden Ansiedlung Rossmann im EEC nicht um eine Standortverlagerung handelt, Der Drogeriemarktbetreiber möchte vielmehr einen zweiten Standort im Stadtgebiet von Rheine aufbauen und nicht den Standort an der Emsstraße aufgeben. Eine entsprechende schriftliche Mitteilung von Rossmann liegt der Stadt Rheine vor (siehe Anlage 4).

Mit der Ansiedlung des Drogeriefachmarktes Rossmann werden alle durch das Planungsrecht möglichen, großflächigen Einzelhandelsbetriebe im EEC auch realisiert sein. Die angesprochene Verlagerung von Takko an den Standort EEC wäre somit nur realisierbar, wenn der im EEC ansässige Textildiscounter (kik) seinen Standort aufgibt. (Im Sondergebiet EEC ist nur ein einziger Textildiscounter mit max. 500 m² Verkaufsfläche zulässig).

Es wird festgestellt, dass gegenwärtig nur ein geringer Teil der Kunden des EEC, die den nördlichen Eingang zum EEC nutzen, die Mall in Richtung Süden/Stadthalle/Emsstraße verlassen. Dies liegt zum einen an einer fehlenden attraktiven Einzelhandelsnutzung im Bereich des südlichen Ausganges (zurzeit stehen diese Flächen leer), zum anderen ist der Übergangsbereich zwischen Stadthalle, EEC und Bültstiege nicht in der Weise gestaltet, dass ein Überwechseln aus dem EEC zur Fußgängerzone attraktiv erscheint. Die Ansiedlung einer Rossmann-Filiale im Eingangsbereich des EEC wäre eine Maßnahme, Besucher des EEC, die den Nordeingang benutzen, zu animieren, die Mall bis an ihr südliches Ende zu durchschreiten. Sofern dieser erste Schritt getan ist, ist es Aufgabe der Stadt, den öffentlichen Raum im Umfeld der Stadthalle so zu gestalten, das ein Weitergehen in Richtung Emsstraße/Fußgängerzone als attraktiv angesehen wird. An

den entsprechenden Planungen wird zurzeit gearbeitet, erste Ergebnisse werden vom beauftragten Büro in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. 10 vorgestellt. Es wird also sowohl von privater Seite als auch seitens der öffentlichen Hand versucht, die Vernetzung zwischen den verschiedenen Magneten in der Innenstadt von Rheine zu verbessern.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Inhalte der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 keine Erweiterung der Verkaufsflächen im EEC vorbereitet: die bisher planungsrechtlich zulässige Verkaufsfläche beträgt 11.650 m² (einschließlich einer noch nicht realisierten überbaubaren Fläche von 200 m² für einen permanenten Garten- und Wochenmarkt). Das Änderungsverfahren sieht eine Reduzierung der Verkaufsfläche um 100 m² auf insgesamt 11.550 m² vor, und zwar durch Aufgabe des Spielzeugfachmarktes mit 250 m² Verkaufsfläche und des Garten- und Wochenmarktes bei Aufnahme eines Drogeriemarktes von 350 m² Verkaufsfläche.

Wie oben dargelegt, ist es Aufgabe der Grundstückseigentümer, die vom Markt nachgefragten Zuschnitte oder auch Größen von Geschäftslokalen anzubieten. Die Stadt Rheine kann in diesem Zusammenhang nur in der Weise unterstützend einwirken, dass hierzu notwendige Änderungen des Planungsrechtes zügig bearbeitet werden. Die Verantwortung der Durchführung von notwendigen Anpassungsmaßnahmen verbleibt jedoch bei den Grundstückseigentümern. Eine Sicherung der Vermietbarkeit von Einzelhandelsgeschäften kann nicht über die Verhinderung von Maßnahmen an anderen Stellen erfolgen, sofern die Vermietbarkeit generell aufgrund der Größe/ des Zuschnittes nicht mehr gegeben ist.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6 Herr Klaus Ernsting, Anton-Führer-Straße 17, 48431 Rheine;
Schreiben vom 21. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die anstehende Planänderung keine Ausweitung der Verkaufsflächen ermöglicht, sondern nur eine andere interne Aufteilung der Gesamtverkaufsfläche, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept in keiner Weise tangiert ist und dass auch die Grundstruktur der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für das eec nicht verändert wird.

Das jetzt anstehende 2. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschränkt sich auf die Funktion eines räumlichen Orientierungsrahmens für strukturelevante Einzelhandelsinvestitionen. Es enthält keine detaillierten Vorgaben zu einzelnen Projekten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und somit auch nicht etwa zur Sortimentsstruktur und zur Größenordnung des eec. Schon von daher ist der behauptete Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeschlossen.

Entsprechende Vorgaben zur Sortimentsstruktur und Verkaufsflächengrößen im eec können nur aus der differenzierten Sondergebietsfestsetzung des Bebauungsplanes entnommen werden, deren Grundstruktur – wie oben bereits dargelegt – durch die Planänderung nicht berührt wird.

Im Gutachten von Junker und Kruse zur Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird gefordert, den Standort EEC besser in das Gefüge der in der Innenstadt vorhandenen Einzelhandelsbereiche zu integrieren. Dabei wird der Standort des EEC ausdrücklich dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Rheine zugeordnet. Die bessere Verknüpfung soll u.a. gem. Gutachter über ein Konzept der ganzheitlichen Integration erfolgen. Dabei spielt die Gestaltung des Bereiches zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege eine wesentliche Rolle. Entsprechende gestalterische Konzepte werden seitens der Stadt Rheine zurzeit entwickelt. Die Ansiedlung einer Rossmann-Filiale im EEC würde die hier vorhandene Angebotsstruktur – preis- und discountorientierter Angebotsmix – ergänzen. Die Vorhaltung entsprechender Angebote in der Innenstadt von Rheine führt tendenziell zu einer Erhöhung der Attraktivität und damit der Kundenzahl. Es ist Aufgabe der am Handelsprozess Beteiligten, die Kunden, die die Innenstadt von Rheine besuchen, auch zu den anderen Einzelhandelsschwerpunkten zu leiten. Die Innenstadt ist ganzheitlich mit allen Einzelhandelsschwerpunkten zu betrachten und zu entwickeln, sofern die Attraktivität der Stadt Rheine als Einkaufsstadt gesichert bzw. gestärkt werden soll.

Es wird festgestellt, dass die Änderung von Bebauungsplänen in die alleinige Entscheidungshoheit des Rates der Stadt Rheine fällt. Die Verwaltung und ihre Dezernenten bereiten lediglich diese Entscheidungen vor. Der Rat der Stadt Rheine

entscheidet jedoch – unabhängig vom Verwaltungsvorschlag – über die Bauleitpläne und beschließt diese als Ortsrecht.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Rheine als zuständiger Fachausschuss hat für den Start des zweiten Änderungsverfahrens u.a. die Bedingung gestellt, dass ein Verbleiben der Rossmann-Filiale in der Emsstraße sichergestellt werden muss. Deshalb ist das Bauleitplanverfahren erst in Gang gesetzt worden, als die schriftliche Zusage der Firma Rossmann vorlag, dass der Standort in der Emsstraße beibehalten wird, die Filiale im EEC als weitere Niederlassung in Rheine angesehen wird. Damit sind alle der Stadt Rheine zur Verfügung stehenden Mittel ausgeschöpft, um den Verbleib der Rossmann-Filiale an der Emsstraße zu sichern.

Nach den in der Verwaltung vorliegenden Informationen ist die Filiale des Schuhhauses Deichmann an der Emsstraße nicht geschlossen worden, weil die Firma diesen Standort aufgeben wollte, sondern weil noch vor Ablauf des Mietvertrages der Eigentümer mit dem jetzigen Mieter des Objektes einen Mietvertrag abgeschlossen hat. Die Filiale wurde somit nicht freiwillig aufgegeben, sondern geschlossen, weil der Mietvertrag vom Eigentümer nicht verlängert worden ist.

Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 keine Erweiterung der Verkaufsflächen im EEC vorbereitet (s.o.). Eine Schwächung in den Grund- und Nahversorgungszentren der Innenstadt durch die angesprochenen Discount- und Lebensmittelmärkte wird nicht gesehen. Der Stadt Rheine ist es gelungen, großflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe „auf der grünen Wiese“ zu verhindern. Die entsprechenden Angebote sind alle innerhalb der Innenstadt von Rheine angesiedelt worden (u.a. Media-Markt und das geplante Wohnkaufhaus Berning). Damit ist ein entsprechender Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt verhindert worden, mit dem andere Städte zu kämpfen haben (z.B. Ibbenbüren mit Marktkauf in nicht integrierter städtebaulicher Lage). Die Innenstadt von Rheine weist im Vergleich zu anderen Städten relativ wenig Leerstand auf. Es handelt sich dabei entweder um Geschäftslokale in Neben- und Ergänzungslagen (Bereich des Thies) oder um Geschäftslokale, die nicht mehr marktfähig sind. In diese Kategorie ist die angesprochene Südseite der Münsterstraße einzuordnen: Die Geschäftslokale sind aufgrund der geringen Größe, des Zuschnittes, der Zugänglichkeit oder auch des Gebäudebestandes (z.B. Gebäude der ehemaligen Tenne) nicht mehr marktgängig. Hier sind seitens der jeweiligen Eigentümer Maßnahmen zu ergreifen, um eine Belebung zu erzielen. Denkbar sind hier z.B. Zusammenlegungen von Geschäftslokalen oder Modernisierungsmaßnahmen um der allgemeinen Tendenz im Einzelhandel zu größeren Ladeneinheiten gerecht zu werden.

Hier ist jedoch die Initiative der Eigentümer gefordert, die Stadt Rheine kann die notwendigen Prozesse nur beratend oder durch notwendige Anpassungen an die bestehende Bauleitplanung begleiten. Das angesprochene Objekt H&M kann in diesem Zusammenhang als Beispiel dienen: die angesprochene Renovierung der Fassade hat zu einer deutlichen Aufwertung der Emsstraße im angesprochenen Bereich geführt. Die entsprechende Häuserzeile stellt sich mit ihren historischen Fassaden als ein Beitrag zur architektonisch-gestalterischen Aufwertung der Fußgängerzone dar. Dieser Beitrag wird vielleicht nicht von allen Besuchern der Innenstadt direkt wahrgenommen, jedoch tragen entsprechende Fassadengestaltungen zumindest unbewusst dazu bei, dass Kunden sich in der Innenstadt von Rheine wohlfühlen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7 Herr Peter Schöning, Emsstraße 7 - 9, 48431 Rheine;
Schreiben vom 21. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Beschränkungen für die Einzelhandelsnutzungen im eec nicht wesentlich verändert worden sind.

Das jetzt anstehende 2. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m². Von einer Verkaufsflächenausweitung kann daher keine Rede sein.

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Wenn aber weder das Grundgefüge der differenzierten Sondergebietsfestsetzung tangiert ist, noch die Verkaufsfläche insgesamt ausgeweitet wird, kann nicht von einer Einschränkung des Vertrauensschutzes auf die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Rede sein. Mit der punktuellen Planänderung wird lediglich die Funktionsfähigkeit der südlichen Mall gesichert, nicht aber die Grundstruktur dieser einzelhandelsbezogenen Festsetzungen verändert.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Die vom Betreiber des EEC angegebenen Besucherzahlen machen deutlich, dass gegenwärtig wesentlich mehr Besucher das EEC aus nördlicher Richtung betreten als in südlicher Richtung (Stadthalle/Fußgängerzone) verlassen. Es gelingt zurzeit noch nicht im ausreichenden Maß das Kundenpotential des EEC dazu zu bewegen, auch die übrigen Angebote in der Innenstadt von Rheine zu besuchen. Hierzu sind zwei wichtige Aufgaben zu lösen: in Bereich des Ausganges in südlicher Richtung ist eine attraktive Einzelhandelsnutzung anzusiedeln, um im ersten Schritt Besucher des EEC auch in diesen Bereich zu ziehen. In einem zweiten Schritt ist der Übergangsbereich zwischen EEC, Stadthalle und Bültshof so zu gestalten, dass er zum Überwechseln in diesen Bereich der östlichen Innenstadt animiert. An beiden Voraussetzungen wird auf unterschiedlichen Ebenen gearbeitet: Seitens des Betreibers des EEC soll mit Rossmann ein Fachmarkt angesiedelt werden, der das vorhandene Angebot im EEC ergänzt und ausreichend Kunden in den Bereich des südlichen Ausganges bringen wird. Seitens der Stadt Rheine wird eine Konzeption erstellt für den angesprochenen Übergangsbereich zur Emsstraße hin. Die ersten Ergebnisse werden vom beauftragten Büro in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. Oktober vorgestellt. Auch das angesprochene Gutachten von Junker und Kruse verdeutlicht, dass die Integration des EEC in die übrigen Bereiche des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt noch nicht optimal gelöst ist. Er rechnet den Bereich des EEC jedoch eindeutig dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu und fordert ein ganzheitliches Konzept zur Integration des EEC. Sowohl die Ansiedlung von Rossmann als auch die Gestaltung des Bereiches zwischen EEC, Stadthalle und Bültstiege sind als Bestandteile dieses Konzeptes anzusehen.

Wie bereits dargelegt, beinhaltet das Änderungsverfahren keine Ausweitung von Verkaufsflächen im EEC und bereitet deshalb auch keine Wettbewerbsverzerrung vor. Die Innenstadt von Rheine ist geprägt durch unterschiedliche Einkaufsbereiche wie etwa die Bereiche der Fußgängerzone mit einer teilweisen historischen Bebauung. In diesen Bereichen finden sich vorrangig hochwertige Einzelhandelsgeschäfte. Das EEC bietet hingegen eher einen preis- und discountorientierten Angebotsmix. Die Bereitstellung dieser unterschiedlichen Angebote ist erforderlich, um alle an eine Einkaufsstadt gestellten Anforderungen seitens der Kundschaft zu befriedigen. Dabei ist es jedoch Aufgabe aller Beteiligten – Betreiber, Grundstückseigentümer, Stadt Rheine – eine möglichst hohe Vernetzung zwischen den einzelnen Bereichen der Innenstadt von Rheine zu erzielen. Dabei steht der Blick auf die Innenstadt als Gesamtheit im Vordergrund um den Ruf Rheines als Einkaufsstadt zu sichern bzw. auszubauen.

Das EEC ist ein Bestandteil der Innenstadt von Rheine. Das Änderungsverfahren enthält keine gravierende Lockerung der Nutzungsbeschränkungen für das EEC. Die vorgetragenen Bedenken zur Verlässlichkeit des Planungsrechtes sind damit unbegründet.

Abschließend wird festgestellt, dass die Entwicklung und Sicherung des Einzelhandels in der Innenstadt nur gelingen wird, wenn alle vorhandenen Standorte, die unterschiedliche Kundenanforderungen bedienen, miteinander vernetzt werden und die Übergangsbereiche attraktiv gestaltet werden, um Kunden, die die Stadt Rheine besuchen dazu zu animieren, auch alle vorhandenen Angebotsstrukturen zu besuchen.

Die angesprochene Schließung des Südausganges des EEC wäre in diesem Zusammenhang kontraproduktiv und würde der Innenstadtentwicklung schaden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.8 Andreas Weglage, Antoniusstraße 23, 48429 Rheine;
Schreiben vom 27. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass die Planänderung keine Stärkung des eec zu Lasten der Innenstadt ermöglicht.

Das jetzt anstehende 2. Änderungs- und Ergänzungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 220 soll lediglich die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Obergrenze von 350 m² Verkaufsfläche im Südbereich des eec planungsrechtlich ermöglichen. Dafür sollen der bislang zulässige Spielzeugfachmarkt mit 250 m² Verkaufsfläche und der Garten- und Wochenmarkt mit 200 m² Verkaufsfläche aufgegeben werden. Dadurch verringert sich die Verkaufsfläche im eec insgesamt um 100 m², nämlich von 11.650 m² auf 11.550 m².

Was die Wertigkeit der Flächen angeht, ist zudem zu berücksichtigen, dass der Spielzeugfachmarkt ein innenstadtrelevantes Hauptsortiment führen würde, während der Drogeriefachmarkt Sortimente führt, die überwiegend auch als nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Südbereich des eec soll dazu dienen, mehr Frequenz in den südlichen Teil der Mall zu bringen, der zurzeit sehr aufwertungsbedürftig ist. Ein marktfähiger Drogeriefachmarkt, der diese Frequenzbringerfunktion erfüllen kann, muss mindestens 350 m² Verkaufsfläche haben. Für diese marktnotwendige Anpassung im Südbereich der Mall muss insoweit eine Ausnahme von der Höchstgrenze für die einzelnen Läden in der Mall (150 m² Verkaufsfläche) gemacht werden. Eine derartige punktuelle Änderung, die die Funktionsfähigkeit der Mall sichern soll, verändert in keiner Weise das Grundgerüst der differenzierten Sondergebietsfestsetzung für den Einzelhandelsbereich.

Das eec liegt nach dem vom Rat der Stadt am 8. November 2005 einstimmig verabschiedeten Einzelhandels- und Zentrenkonzept im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches wird unterschieden zwischen dem Hauptgeschäftszentrum (Hauptlagen) einerseits und angrenzenden Bereichen (Neben- und Ergänzungslagen) andererseits. Nach dem erwähnten Konzept liegt das eec in einem solchen angrenzenden Bereich der Innenstadt, also nicht außerhalb der Innenstadt.

Ein wichtiges schon seit Jahren verfolgtes Ziel der Innenstadtentwicklung ist eine verbesserte Verbindung zwischen dem Bereich des eec und dem Hauptgeschäftszentrum entlang der Emsstraße. Der durch die anstehende Planänderung ermöglichte Drogeriefachmarkt dient dieser Zielsetzung insofern, als dass er Kunden des eec in den südlichen Bereich der Mall, also in den Ein- und Ausgangsbereich in Richtung Stadthalle zieht und diese Kunden veranlassen kann, weiter in Richtung Hauptgeschäftszentrum zu gehen. Insoweit kann man diesen Fachmarkt im Bereich des südlichen Ein- und Ausganges des eec als ersten „Trittstein“ für die angestrebte Verbindung zwischen eec und Emsstraße ansehen. Das anstehende Vorhaben dient also nicht nur der betriebswirtschaftlichen Optimierung des eec,

sondern auch dieser städtebaulichen Zielsetzung einer verbesserten Verbindung zwischen eec und Emsstraße und damit letztlich auch der Innenstadtentwicklung.

Der Betreiber ist sehr wohl an einer Integration des EEC in die übrigen Bereiche der Innenstadt interessiert. Das angesprochene Eingangsbauwerk, dessen architektonische Gestaltung z. B. vom Gutachterbüro Junker und Kruse als qualitätsvolle Fassade bezeichnet wird. Der Eingangsbereich wurde – ohne zwingende Notwendigkeit – erstellt, als Beitrag zur Vernetzung der einzelnen Einkaufsbereiche in der Innenstadt von Rheine.

Bei der angesprochenen Südseite der Münsterstraße handelt es sich um einen Bereich mit Geschäftslokalen, die teilweise nicht mehr marktfähig sind. Die Geschäftslokale sind aufgrund der geringen Größe, des Zuschnittes, der Zugänglichkeit oder auch des Gebäudebestandes (z.B. Gebäude der ehemaligen Tenne) nicht mehr zu vermieten. Hier sind seitens der jeweiligen Eigentümer Maßnahmen zu ergreifen, um eine Belebung zu erzielen. Denkbar sind hier z.B. Zusammenlegungen von Geschäftslokalen oder Modernisierungsmaßnahmen um der allgemeinen Tendenz im Einzelhandel zu größeren Ladeneinheiten gerecht zu werden. Hier ist jedoch die Initiative der Eigentümer gefordert. Die Stadt Rheine kann die notwendigen Prozesse (z.B. Bildung der ISG Münstertor) nur beratend oder durch notwendige Anpassungen an die bestehende Bauleitplanung begleiten. Die Stadt Rheine hat bereits mehrfach mit einzelnen Eigentümern Gespräche über die Umstrukturierung des Gebäudebestandes geführt. Es sind auch entsprechende Planungen erarbeitet worden. Die Umsetzung obliegt jedoch den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.9 ISG Emstor, 48431 Rheine

Schreiben vom 10. Oktober 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die ISG Emsquartier die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 begrüßt. Die Inhalte der angesprochenen Zielvereinbarung unterstützen diese Änderung. Die Aussagen zur Gestaltung des Umfeldes der Stadthalle werden seitens der Stadt Rheine aufgenommen. Erste Ergebnisse der Planung für den Bereich zwischen Stadthalle, EEC und Bültstiege werden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25. Oktober vorgestellt.

Es wird begrüßt, dass die ISG Emsquartier bestrebt ist, den Bereich im Umfeld des EEC und der Stadthalle sowie des östlichen Bereiches der Emsstraße weiter zu entwickeln.

Es wird festgestellt, dass die vorgetragenen Anregungen zur Bebauung der Tiefgarage an der Stadthalle nicht direkt mit den Änderungsinhalten des Bebauungsplanes Nr. 220 verbunden sind. Die vorgetragenen Argumente werden jedoch seitens der Stadt Rheine bei den noch anstehenden Verkaufsverhandlungen für das angesprochene Grundstück berücksichtigt.

Die vorgetragene Überlegung, mit der Ansiedlung eines Frequenzbringers im südlichen Eingangsgebäude des EEC, die Besucher des EEC in einem ersten

Schritt in den Südbereich der Mall zu locken und in einem weiteren Schritt zum Überwechseln in die angrenzenden Einkaufsbereiche der Innenstadt zu animieren, wird geteilt. Diese Argumentationskette hat Eingang gefunden in die Begründung zur Bebauungsplanänderung. Auch die vorgetragene Argumentation hinsichtlich der Verkaufsflächenreduzierung und der Wertigkeit der zu tauschenden Nutzungen ist in die Argumentation zur Begründung der Änderung eingeflossen. Der Bereich des EEC wird – gemäß dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Rheine zugeordnet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.10 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, 48427 Rheine Stellungnahme vom 13. 09. 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Energie- und Wasserversorgung keine Änderungen angeregt werden.

Der Hinweis auf das im Änderungsbereich vorhandene Mittelspannungskabel wird an den Eigentümer/Betreiber weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die folgenden Beschlüsse zu fassen:

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 § 13 Abs. 2

Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen abwägungsrelevanten Stellungnahmen zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Änderung des Bebauungsplanes "Bürgerzentrum" Mündlicher Bericht

IB3385

Herr Schröer zeigt per Beamer einen Entwurfsplan. Er informiert, dass für den kommenden Dienstag ein Termin mit dem potentiellen Investor anberaumt worden sei.

Herr Wodniok zeigt anhand des Planes, in welchen Bereichen Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich sind.

Herr Dr. Kratzsch verweist auf den am kommenden Dienstag anberaumten Besprechungstermin und kündigt an, die beiden vorhandenen Planungen stärker miteinander zu verbinden. Er verweist darauf, dass noch kleinere Anpassungen notwendig seien, dass aber die Strukturen bereits klar erkennbar seien.

Herr Niehues fragt, wie die Fassaden gestaltet werden sollen.

Herr Dr. Kratzsch zeigt per Beamer Entwurfspläne der Gebäudestruktur und der Ansichten, besonders weist er auf den entstehenden Terrassenbereich hin. Die Planung der Gebäudefassade in Richtung Humboldtplatz werde noch überarbeitet. Er informiert weiter, dass der Investor eine behindertengerechte Ausstattung des Gebäudes plane. Die Abschirmung gegen Lärmbelästigungen bereite voraussichtlich keine Probleme. Neu geplant würden noch die Integration der Abluftschächte und der Lüftungen für die Garagenanlage sowie die Entlüftung des Regenrückhaltebeckens. Wie ihm bekannt sei, gebe es bereits Interessenten, die am Kauf von Wohnungen im 3. Stockwerk interessiert seien.

Herr Dr. Kratzsch kündigt die Fertigung einer Vorlage für eine der nächsten Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses an.

Herr Niehues bittet darum, die Planung der ISG „Emsquartier“ vorzustellen.

Herr Dr. Kratzsch erklärt, dass dieses vorgesehen sei.

Herr Niehues regt an, die Planungen für das Umfeld des Timmermanhauses Herrn Professor Stahl vorzulegen, um eine für das gesamte Gefüge harmonische Planung sicherzustellen.

Weitere Ausführungen erfolgen unter TOP 16.1 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung.

Herr Dr. Janning empfiehlt, dass das Änderungsverfahren zweistufig durchzuführen.

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses stimmen der vorgeschlagenen Verfahrensweise zu.

- 6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8,
Kennwort: "Beckerlingstraße-Ost", 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**
- Vorlage: 440/06**

IIA1880

Herr Löcken erklärt, dass der Stadtentwicklungsausschuss dem Offenlegungsbeschluss getrennt für die Teile 1 und 2 gefasst habe.

Herr Dewenter kündigt an, die Abstimmung über den Satzungsbeschluss aufzuteilen in Teil 1 und Teil 2 des Bebauungsplangebietes.

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

- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8, Kennwort: "Beckeringstraße-Ost", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan) als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8, Kennwort: "Beckeringstraße-Ost", der Stadt Rheine (Vorhaben- und Erschließungsplan) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: Teil 1 (westlich der Bahnstrecke): 4 Nein-Stimmen,
1 Enthaltung,
12 Ja-Stimmen,
damit mehrheitlich angenommen

Teil 2: einstimmig

- 7. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224,**
Kennwort: "Franzstraße/Karlstraße", der Stadt Rheine
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**
- II. Offenlegungsbeschluss**
Vorlage: 444/06

IIA2050

Beschluss:

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

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224, Kennwort: "Franzstraße/Karlstraße", der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, wobei nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden:	durch die Südseite der Karlstraße,
im Osten:	durch die östliche Grenze der Flurstücke 1029, 1028, 268 und 267,
im Süden:	durch die Nordseite der Dreierwalder Straße,
im Westen:	durch die südliche Grenze des Flurstücke 265, durch die südliche und westliche Grenze der Flurstücke 263 und 275.

Die genannten Flurstücke befinden sich in der Flur 169, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Bebauungsplan Nr. 117, Kennwort: "Auf dem Schloß-Teil A", 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

Vorlage: 436/06

IIA2085

Herr Niehues fragt, ob das Baulandkonzept für die Aufstellung des Bebauungsplanes Anwendung findet und ob der Abschluss städtebaulicher Verträge notwendig sei.

Seitens der Verwaltung wird versprochen, zur Beratung in der nächsten Ratssitzung auf diese Frage einzugehen.

Herr Winkelhaus fragt, ob aufgrund der Lärmbelastung durch die nahegelegene Bahnstrecke Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt werden sollten.

Herr Dr. Janning erläutert, dass dieses nicht notwendig sei.

Herr Wodniok verweist auf die in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7.1.7 gemachten Aussagen.

Herr Dewenter fragt, wie eine gerechte Umlegung der Ausgleichsforderungen sichergestellt werden solle.

Herr Wodniok verspricht auch zu dieser Frage detaillierte Informationen in der nächsten Sitzung des Rates.

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die folgenden Beschlüsse zu fassen:

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 117, Kennwort: " Auf dem Schloß-Teil A ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 117, Kennwort: " Auf dem Schloss-Teil A ", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 9. Bebauungsplan Nr. 114,
Kennwort: "Bürnekamp", 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. Änderungsbeschluss gem. § 4 a Abs. 3 BauG**
 - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 435/06**

IIA2365

Herr Niehues bittet die Verwaltung um Prüfung, ob das Baulandkonzept Anwendung finden sollte, um eine gleiche Behandlung ähnlich gelagerter Fälle zu sichern. Er fragt nach der Regelung der Ausgleichsmaßnahmen.

Herr Wodniok erläutert, dass die Flächen nach § 34 BauGB bebaubar seien und dass deshalb das vereinfachte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Anwendung finde. Aus diesem Grunde sei die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig, ebenso könne auf Ausgleichsmaßnahmen und auf die Schließung von städtebaulichen Verträgen verzichtet werden.

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

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Fachbereich 5.3 Öffentliche Verkehrsflächen der Stadt Rheine Stellungnahme vom 04. Oktober 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

Es wird festgestellt, dass der oben beschriebenen Anregung in der Weise gefolgt wird, dass ein Zu- und Abfahrtsverbot an der östlichen und südlichen Bebauungsgrenze entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges festgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

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

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Beschlüsse des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und bestätigt diese.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

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

- a) durch die ergänzende Festsetzung,
die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit der Änderung zugestimmt hat.
sowie
- c) die Interessen anderweitiger Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch diese Änderung nicht berührt werden.

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 114, Kennwort: "Bürnekamp", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 114, Kennwort: "Bürnekamp", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 10. Bebauungsplan Nr. 284,
Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", 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**
- Vorlage: 441/06**

IIA2550

Herr Niehues erklärt, dass mit der Aufstellung dieser Vorlage viel Arbeit und Mühe verbunden sei und dankt der Verwaltung ausdrücklich.

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

- I. Beratung der Stellungnahmen**
 - 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger**

öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Staatliches Umweltamt, Postfach 8440, 48045 Münster;
Stellungnahme vom 26. September 2006

Abwägung und Abwägungsbeschluss:

In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Satz 2 heißt es bereits: „Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen“. Dazu gehören 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 3. Vergnügungsstätten. Insofern entspricht die bestehende Festsetzung der oben aufgeführten Anregung.

Wünsche einzelner Gewerbetreibender auf Errichtung von „Betriebswohnungen“, wurden bisher stets negativ beschieden. Mit Hinweis auf die besondere Zweckbestimmung dieses Industriegebietes, das auch „erheblich belästigende“ Betriebe aufnehmen soll, muss diese Leitlinie – in Übereinstimmung mit der Fachbehörde (s.o.) – aufrechterhalten werden.

Es wird festgestellt, dass die fachbehördliche Anregung bereits in den Bebauungsplan bzw. dessen Festsetzung Eingang gefunden hat und insofern einer diesbezüglichen Änderung bzw. Ergänzung nicht bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine die folgenden Beschlüsse zu fassen:

**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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 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 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 498) wird der Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 284, Kennwort: "Industriegebiet GVZ Rheine", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11. Verabschiedung einer Zielvereinbarung zur Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt
Vorlage: 460/06

IIA2715

Herr Dr. Kratzsch erklärt, dass die Zielvereinbarung die Pflichten und die Aufgaben der Beteiligten für das gemeinsame Handeln in der Innenstadt regelt. Er macht deutlich, dass die Stadt Rheine gegenüber anderen Städten recht gut positioniert sei. Herr Dr. Kratzsch betont, dass die Zielvereinbarung ein Werk sei, das aus vielen Gesprächen und Diskussionen hervorgegangen sei.

Herr Niehues verweist auf die umfassenden Diskussionen in der gestrigen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses. Er wolle aber ausdrücklich die auch durch Herrn Brockmeier in der Einwohnerfragestunde geäußerte Sorge artikulieren, dass im Umfeld die Probleme mit den dort sich vor allem im Sommer aufhaltenden Personengruppen angegangen und gelöst werden müssen. Der Zustand dort stelle ein echtes Ärgernis dar.

Durch die Zielevereinbarung und durch die jetzt gegründete ISG „Münstertor“ werde die Voraussetzung dafür geschaffen, in die Konzeption zur Überplanung des Bereiches Münsterstraße/Emsstraße/Im Coesfeld einzusteigen. Er schlage vor, eine Konzeption für einen Wettbewerb zu diesem Thema schon jetzt zu erstellen.

Herr Löcken erklärt, dass die SPD-Fraktion der Zielevereinbarung zustimme und hebt lobend hervor, dass alle Beteiligten hinter dem Konzept stehen.

Herr Winkelhaus führt aus, dass auch seine Fraktion mit den Aussagen der Zielevereinbarung einverstanden sei, dass diese aber nicht zu wörtlich genommen werden solle, Verbesserungen könnten immer noch vorgenommen werden.

Herr Dewenter merkt an, dass es sich um ein Grundgerüst handle, an dem noch weitergearbeitet werde.

Herr Niehoff macht deutlich, dass auch die F.D.P. die Zielevereinbarung vor allem auch vor dem Hintergrund der anstehenden Aufgaben, die nun angegangen werden müssten, begrüße.

Herr Dr. Kratzsch bietet an, bei der Durchführung eines Wettbewerbes, wie von Herrn Niehues angesprochen, mitzuhelfen. Er betont, dass aber auch die Bereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung der Ergebnisse notwendig sei.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Zielvereinbarung zur Stärkung und Attraktivierung der Rheiner Innenstadt zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, einen Beschluss zur Verabschiedung der Zielvereinbarung zu fassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

12. Erläuterungen zur Produktbeschreibung 5101 - Stadtplanung Vorlage: 427/06

IIA3180

Herr Niehues hebt hervor, dass die Zusammenfassung der Ziele und Kennzahlen klar definiert sei, eventuell könne es zu einem späteren Zeitpunkt noch zu Verschiebungen kommen.

Er fragt, ob und inwieweit in Zukunft verwaltungsinterne Kosten für die Arbeit an Bebauungsplänen gegenüber dem „Verursacher“ geltend gemacht werden könnten, sofern die Änderung für diesen einen „geldwerten Vorteil“ erbringe.

Herr Dr. Kratzsch erläutert, dass demnächst seitens der Verwaltung ein Vorschlag unterbreitet werden solle, wie z.B. die Umlegung von Ingenieursleistungen für die Planung von Infrastruktur erfolgen könnte.

Er betont, dass eine solche Umlegung aber nur eingeschränkt möglich sei.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Erläuterungen zur Beschreibung des Produktes 5101 „Stadtplanung“ zur Kenntnis.

13. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

Herr Brockmeier fragt, ob der Bereich der Wiese an der Bültstiege, auf der des Öfteren Trinkgelage zu beobachten seien, in die von Herrn Prof. Stahl vorgestellte Konzeption mit aufgenommen werde.

Herr Dr. Kratzsch bejaht dieses.

14. Anfragen und Anregungen

14.1. Bebauungsplan "Schmidt's Kämpchen"

Herr Niehues verweist auf die Beratungen in früheren Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses und fragt, ob im Jahr 2007 damit zu rechnen sei, dass in diesem Bebauungsplangebiet Baulandflächen angeboten werden können.

Herr Dr. Kratzsch erklärt, dass in Elte zunächst planerische Vorbereitungen zur baulichen Umnutzung des Bauernhauses von Herrn Schulte-Walter sowie des Pastoratsgebäudes getroffen werden müssten. Danach könne der Bereich „Schmidt's Kämpchen“ in Angriff genommen werden.

Weitere Wortmeldungen erfolgen nicht.

Herr Dewenter schließt den öffentlichen Teil der Sitzung

Ende des öffentlichen Teils: 19.32 Uhr

Horst Dewenter
Ausschussvorsitzender

Martina Wietkamp
Schriftführerin