

Vorlage Nr. 293/15

Betreff: **29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine**
Kennwort: "Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße"

- 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**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"	18.11.2015	Berichterstattung durch:	Frau Karrasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann					
TOP	Abstimmungsergebnis							
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.	z. K.	vertagt	verwiesen an:

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 3: Rheine – der starke Wirtschaftsstandort in einer starken Region

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge
Aufwendungen

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
 durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
 sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

- Ja Nein

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

In der Sitzung des StewA am 26. 03. 2014 ist mit der Vorlage 169/14 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum Teil A“ beraten worden. Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des Aldi-Marktes im Bereich des Dutumer Kreisels an der Neuenkirchener Straße/Felsenstraße.

In der Sitzung des StewA am 14. 01. 2015 wurde über einen Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ beraten. Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist die Absicherung der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Angebote im Bereich des Dutumer Kreisels auf einer Fläche westlich der Felsenstraße.

Beide Anträge sind in den betreffenden Ausschusssitzungen grundsätzlich befürwortet worden. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechenden Bauleitplanverfahren zu starten.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine nimmt diesen Auftrag auf. Sie bezieht sich auf den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“. Das Zentrum dient der Versorgung der umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine sieht das Zentrum insgesamt als kompakten, zukunftsfähigen Standort an. Zur Ergänzung der vorhandenen wichtigen Magnetbetriebe (Edeka, Aldi) sind aus Sicht der Nahversorgung die Ansiedlung eines Drogeriemarktes oder kleinteilige Ergänzungen möglich und sinnvoll. Die jetzt anstehende Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und Ergänzungen durch nahversorgungsrelevante Angebote vorbereiten. Für dieses Vorhaben steht ein Investor bereit, der die entsprechende Fläche auf der Westseite der Felsenstraße bereits von der Stadt Rheine erworben hat.

Gleichzeitig soll für den im bestehenden Teil des Versorgungsbereiches vorhandenen Discountmarkt (Aldi) eine Anpassung an heute für entsprechende Märkte übliche Größen erfolgen. Dabei steht nicht die Vergrößerung des Angebotes im Vordergrund, sondern die bessere Präsentation der Waren durch niedrigere Verkaufsregale und breitere Gänge (das entsprechende Änderungsverfahren wird voraussichtlich im Januar 2016 zur Beratung im Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, zur öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung, hat vom 26. Mai 2015 bis einschließlich 16. Juni 2015 stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte bis zum 30. Juni 2015. Mit der

Unterrichtung entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB wurden diese zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

Zwischenzeitlich ist eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine erstellt worden (vgl. Vorlage 373/15). Die Inhalte sind in der Sitzung des StewA am 28. 10. 2015 durch den Gutachter, Herrn Kruse vorgestellt worden. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Ergebnisse in die entsprechenden Bauleitplanverfahren einzuarbeiten. Insbesondere sind die Ergebnisse in die Begründung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Flächennutzungsplanänderung (Anlage 3) und dem Umweltbericht (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind.

Ausschnitte aus dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Die Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse zur geplanten Angebotsausweisung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße ist als Anlage 5 beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger Sacharowstraße, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 31. 05. 2015

Inhalt:

„1.) Die Zulässigkeit der Änderung ist in der vorgesehenen Form nicht gegeben, weil die erforderlichen Stellplätze nach der Bau Ordnung NRW nicht nachgewiesen sind, obwohl ein Zugangs- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist.

2.) Nach § 51 BauO NRW müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze hergestellt werden, wenn und soweit unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt.

3.) Bei Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz je 10 - 30 m² Verkaufsnutzfläche zu errichten.

4.) Im Übrigen wird auf die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (NRW) Anlage zu Nr. 51.11 VV Bau O NRW in Ergänzung des § 51 Abs. 1 BauO NRW verwiesen.

5.) In Kenntnis dieser Rechtslage dürfte es auch mehr als rechtlich zweifelhaft sein, dass die in Rede stehende frühzeitige Beteiligung den Anforderungen des

Baugesetzbuches entspricht.

6.) Insofern wird empfohlen, um ein rechtssicheres Änderungsverfahren zu gewährleisten, das Verfahren zu beenden und eine neue Änderung unter Berücksichtigung aller rechtlichen Erfordernisse frühzeitig offen zu legen."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6): Es wird festgestellt, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei dem parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes laufenden Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße West“ eine Fläche für die Anlage von Stellplätzen planungsrechtlich gesichert wird. Auch die Zu- und Abfahrten zum Plangebiet werden planungsrechtlich vorgegeben. Der Ausweisung dieser Fläche liegt eine grobe Ermittlung der notwendigen Stellplatzanzahl zu Grunde. Nach dieser Abschätzung ist die bereits im Bebauungsplan projektierte Stellplatzanlage ausreichend. Zusätzlich wird der Bebauungsplanentwurf zur Offenlage ergänzt um die Möglichkeit, eine Tiefgarage zu erstellen. Der genaue Stellplatzbedarf wird erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft, da erst zu diesem Zeitpunkt z.B. die exakten Verkaufsflächen feststehen. Wie der Einwender richtig feststellt, ist die Verkaufsfläche der entscheidende Parameter bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu wiederholen bzw. das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan oder das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan neu zu starten, da die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen – soweit wie möglich – auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert wird.

1.2 Anlieger Sacharowstraße, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 31. 05. 2015.

Inhalt:

- „1.) Die Zulässigkeit des Bebauungsplanes ist in der vorgesehenen Form nicht gegeben, weil, die Planung nicht im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine steht.*
- 2.) Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Rheine über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsentwicklungskonzept, das vom Büro Junker + Kruse Stadtforschung Planung 2012 erarbeitet und 2013 vom Rat der Stadt Rheine als „Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine“ beschlossen wurde, verfügt.*
- 3.) Dieses Entwicklungskonzept dient Stadtverwaltung und Politik der Stadt Rheine zum einen als fundierte Bewertungsgrundlage für sachgerechte Grundsatzentscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen und stellt zum anderen eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Rheine dar.*
- 4.) Die vorgelegte Planung weicht hiervon deutlich ab. Zunächst hat gesamtstädtisch eine Neubewertung bzw. eine Neuaufstellung des Masterplanes Einzelhandel mit einer umfassenden Bürgerbeteiligung nach dem Baugesetzbuch zu erfolgen.*
- 5.) In Kenntnis dieser Rechtslage dürfte es auch mehr als rechtlich zweifelhaft sein, dass die in Rede stehende frühzeitige Beteiligung den Anforderungen des Baugesetzbuches entspricht.*
- 6.) Insofern wird empfohlen, um ein rechtssicheres Bebauungsplanverfahren zu gewährleis-*

ten, das Verfahren zu beenden und einen neuen Bebauungsplan unter Berücksichtigung aller rechtlichen Erfordernisse frühzeitig offen zu legen.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 6): Es wird festgestellt, dass der angesprochene Masterplan Einzelhandel das jetzt als Sondergebiet überplante Areal bereits als perspektivischen Entwicklungsbereich ausweist, dieser Sachverhalt ist dem Einwender auch bekannt, wie aus der Anregung vom 31. 05. 2015 – Punkt 1.3 – entnommen werden kann. Mit diesem Inhalt ist bereits die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept durchgeführt worden. Die Umsetzung der im Gutachten aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten ist deshalb nicht durch eine erneute oder weitere Öffentlichkeitsbeteiligung abzusichern.

Die vorliegende Begründung zur 29. Flächennutzungsplanänderung geht bereits auf die Entwicklungsperspektive des Masterplans Einzelhandel ein. Insgesamt entsprechen damit die Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Masterplan Einzelhandel. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das Änderungsverfahren oder die parallel laufende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ neu zu starten.

1.3 Anlieger Sacharowstraße, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 31. 05. 2015

Inhalt:

- „1.) Im Masterplan Einzelhandel aus dem Jahr 2012 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Rheine und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert.*
- 2.) Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen und unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der bisherigen Erfahrungen im Umgang mit dem Masterplan Einzelhandel ist zu empfehlen, an diesen grundlegenden Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung festzuhalten.*
- 3.) Der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße ist im Masterplan als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp eingeordnet worden, wobei das räumlich zugeordnete Versorgungsgebiet vor allem durch das (derzeit bedeutendere) Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte beschränkt wurde.*
- 4.) Trotz der für die Nahversorgungsfunktion prinzipiell guten Angebotsausstattung wurde bereits im Masterplan perspektivisch eine Erweiterungsfläche südlich der Felsenstraße ausgewiesen und explizit die Ansiedlung eines Drogeriemarkts als Beispiel für eine sinnvolle Angebotserweiterung genannt.*
- 5.) Ein solches Ansiedlungsinteresse hat sich zwischenzeitlich konkretisiert.*
- 6.) Nach der Schlecker-Insolvenz hat bundesweit jedoch ein deutlicher Konzentrationsprozess von Drogeriemarktangeboten stattgefunden.*
- 7.) Moderne Drogeriemärkte weisen mittlerweile nicht selten Betriebsgrößen von 600-800 m² auf und benötigen fast 15.000 – 20.000 Einwohner im Versorgungsgebiet, um ihre üblichen Soll-Umsätze erzielen zu können.*
- 8.) Angesichts dieser Kennziffern wird deutlich, dass ein solcher moderner Markt nicht der im Masterplan zugewiesenen Versorgungsfunktion des Zentrums Felsenstraße als Nahversor-*

gungszentrum entspricht.

9.) Gerade weil im westlichen Stadtgebiet ansonsten kein Drogeriemarkt vorhanden ist und auch die gewünschte Ansiedlung im Kontext des Grundversorgungszentrums Dorenkamp-Mitte trotz intensiver Bemühungen bislang nicht realisiert werden konnte, besteht über die konkrete Zuweisung dieses Sortiments eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und eine Stärkung der sich aktuellen im Bau befindlichen Ems-Galerie, weil dort auch die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes (Drogerie Müller) vorgesehen ist.

10.) Auch weil die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines solchen Marktes ist, sollte gerade mit Blick auf die Stärkung der Innenstadt die Rossmann-Ansiedlung in dieser Größenordnung nicht erfolgen.

11.) In einem Mittelzentrum der Größenordnung Rheines sollten Drogeriemarktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung m. E. ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können.

12.) Insofern wird die räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße auf die potenzielle Entwicklungsfläche abgelehnt.

13.) Mit der perspektivischen Angebotsausweitung würde eine weitere Schwächung der Innenstadt erfolgen.

14.) Auch für den Aldi-Lebensmitteldiscounter im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ in Rheine-Dutum bestehen konkrete Erweiterungsabsichten.

15.) Gemäß der letzten Einzelhandelserhebung in Rheine im Jahr 2011 weist der vorhandene Markt eine Größenordnung von rd. 950 m² Verkaufsfläche auf.

16.) Bei einer Anpassung der Verkaufsflächen an das aktuelle Betriebskonzept kann von einer Erweiterung von bis zu 250 m², d. h. auf max. rd. 1.200 m² ausgegangen werden.

17.) Im Standortverbund mit dem benachbarten Edeka-Supermarkt und weiteren ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben übernimmt der Angebotsstandort Felsenstraße zahlreiche Grundversorgungsfunktionen im westlichen Rheiner Stadtgebiet.

18.) Der Masterplan Einzelhandel weist dem zentralen Versorgungsbereich die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die umliegenden Stadtteile Dutum, Wadelheim und Dorenkamp zu.

19.) Für die angrenzende, auf der südwestlichen Seite der Felsenstraße liegende Erweiterungsfläche des Zentrums haben sich zwischenzeitlich Entwicklungsabsichten konkretisiert, während im weiter östlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte eher stagnierende bis leicht rückläufige Angebotsausstattungen festzustellen sind.

20.) Hinzu kommt, dass im Umfeld des Standorts Felsenstraße ein räumlicher Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung liegt.

21.) Insofern weist der Standort Felsenstraße Entwicklungsperspektiven auf, die bei einer zusätzlichen zukünftigen Einstufung des Standorts als Grundversorgungszentrum eine konkrete Gefährdung zur avisierten Stärkung der Innenstadt darstellt.

22.) Als bedeutendster zentraler Versorgungsbereich im westlichen Stadtgebiet übernimmt der Angebotsstandort Felsenstraße schon heute weitreichende Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung der umliegenden Siedlungsgebiete von Dutum, Wadelheim und Dorenkamp (insgesamt rd. 15.000 Einwohner).

23.) In Bezug auf den Lebensmittelhandel steht der Standort am ehesten in Konkurrenz zum östlich gelegenen Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte.

24.) Eine weitere Stärkung würde somit einen Trading Down Effekt des Grundversorgungszentrums Dorenkamp-Mitte forcieren.

25.) Eine solche Entwicklung würde m. E. nicht mit den Planungen und Förderungen der Stadt Rheine im Zusammenhang mit dem Projekt Soziale Stadt Dorenkamp-Süd stehen.

26.) Auch vor diesem Hintergrund sind die Effekte stärker zu betrachten und von dem Ansiedlungsbegehren Abstand zu nehmen.

27.) Es besteht somit die Gefahr weiterer Verwerfungen zu Lasten anderer Versorgungsbereiche, die aktuell, wie die Innenstadt und der Stadtteil Dorenkamp-Süd durch städtebauliche Projekte eine Aufwertung erfahren sollen.

28.) Der nächstgelegene Lebensmitteldiscounter ist schon jetzt der Lidl-Markt in Neuenkir-

chen.

29.) *Dort, in Neuenkirchen, ist zudem Rossmann angesiedelt.*

30.) *Insofern ist seit Markteintritt dieser Standorte schon eine wesentliche Schwächung der Innenstadt gegeben.*

31.) *Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von rd. 2.140 Euro je Einwohner ergibt sich aktuell ein Kaufkraftpotenzial von rund 32,1 Mio. Euro für das Versorgungsgebiet des Grundversorgungszentrums Felsenstraße.*

32.) *Ein auf 1.200 m² Verkaufsfläche erweiterter Aldi-Lebensmitteldiscounter würde im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (etwa 80 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 1000 m²) bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von etwa 5.200 Euro / m² einen sortiments-spezifischen Umsatz von rund 5,2 Mio. erwirtschaften.*

33.) *Dies entspricht einem Anteil von rund 16 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Versorgungsgebiet des zentralen Versorgungsbereichs.*

34.) *Insofern sind die beschriebenen städtebaulichen Entwicklungen zu Lasten der anderen Standorte Innenstadt und Dorenkamp-Süd absehbar.*

35.) *Das Vorhaben ist somit nicht kompatibel mit den im Masterplan Einzelhandel.*

36.) *Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine weist im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße auf der südwestlichen Seite der Felsenstraße einen potenziellen Erweiterungsbereich des Zentrums aus.*

37.) *Explizit wird dort die Ansiedlung eines Drogeriemarkts als Beispiel für eine sinnvolle Angebotserweiterung genannt.*

38.) *Ein solches Ansiedlungsinteresse hat sich zwischenzeitlich konkretisiert.*

39.) *Nach der Schlecker-Insolvenz hat bundesweit ein deutlicher Konzentrationsprozess von Drogeriemarktangeboten stattgefunden.*

40.) *Moderne Drogeriemärkte weisen mittlerweile nicht selten Betriebsgrößen von 600-800 m² auf und benötigen fast 15.000 – 20.000 Einwohner im Versorgungsgebiet, um ihre üblichen Soll-Umsätze erzielen zu können.*

41.) *Auch am Vorhabenstandort Felsenstraße ist eine solche Neuansiedlung (Drogeriemarkt Rossmann) auf einer Mietfläche von 870 m² beabsichtigt.*

42.) *Eine genaue Verkaufsfläche ist bislang nicht bekannt, jedoch lässt sich aus der avisierten Mietfläche eine geschätzte Verkaufsfläche von rund 700 m² ableiten.*

43.) *Bei einer betreiberspezifischen Flächenproduktivität von rd. 5.000 Euro / m² würde ein solcher Drogeriemarkt im Kernsortiment Gesundheits- und Körperpflegeartikel (rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche, d. h. rd. 630 m²) somit rund 3,15 Mio. Euro erwirtschaften.*

44.) *Mit den vorgesehenen Angebotsausweitungen würde der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße als Konkurrenz zur Innenstadt etabliert werden.*

45.) *Als funktionales Versorgungsgebiet ist dem Standort ein Siedlungsbereich mit rund 15.000 Einwohnern zuzuordnen, dessen Kaufkraft im Bereich Drogerieartikel der Innenstadt entzogen werden, wo aktuell schon heute zwei Drogerien der Kette in der Emsstraße und im EEC angesiedelt sind.*

46.) *Bei einer sortimentsspezifischen Kaufkraft von aktuell etwa 335 Euro / Einwohner errechnet sich ein Kaufkraftpotenzial von rund fünf Mio. Euro in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege.*

47.) *Der Soll-Umsatz des Planvorhabens entspricht rund 63 % dieses Kaufkraftvolumens.*

48.) *Dieses ist für einen Einzelanbieter eine sehr hohe Kaufkraftabschöpfungsquote, die gleichwohl mit der Schwächung der Innenstadt in dieser Größenordnung einhergehen würde.*

49.) *In einem Mittelzentrum der Größenordnung Rheines sollten Drogeriemarktangebote in dieser Größenordnung, auch zur Stärkung der Innenstadt, wie es auch mit der Ansiedlung von dm in der Emsstraße und Drogerie Müller in der Ems-Galerie geschehen soll, ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden.*

50.) *Somit ist die Umsetzung des Planvorhabens und räumliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs Felsenstraße auf die potenzielle Entwicklungsfläche nicht kompatibel mit den städtebaulichen Zielsetzungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Rheine.“*

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 7): Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte entsprechen dem Entwurf des Nahversorgungskonzeptes des Büros Junker + Kruse.

Zu 8) – 13): Die Stadt Rheine hat im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren – 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 – eine städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine in Auftrag gegeben. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die durch die genannten Bauleitplanverfahren abzusichernden Vorhaben zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und zur Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtbereich beitragen. Dabei steht die geplante Dimension – insbesondere des Drogeriemarktes – im Einklang mit der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches und im Verhältnis zur Nachfrage im funktionalen Versorgungsgebiet innerhalb des westlichen Stadtteils. Die Realisierung des Vorhabens wird nicht zu nennenswerten absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen in anderen zentralen Versorgungsbereichen oder dem Netz der wohnortnahen Grundversorgung im Untersuchungsgebiet führen. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die geplanten Vorhaben mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie bundes- und landesrechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. nach § 11 (3) BauNVO oder LEP NRW – Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) kompatibel ist.

14) – 35) Die zu 8) – 13) gemachten Aussagen zu anderen zentralen Versorgungsbereichen beziehen sich auch auf den zentralen Versorgungsbereich Dorrenkamp. Es werden somit auch für diesen Versorgungsschwerpunkt keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen erwartet. In die Analyse ist auch die Gemeinde Neuenkirchen einbezogen worden. Die getroffenen Aussagen bezüglich der geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bezieht auch die Nachbargemeinde Rheines mit ein.

Auch die projektierte Erweiterung des Aldi-Marktes wird in der genannten Untersuchung angesprochen. Der Gutachter erwartet dahingehend positive Effekte, als dass der Standort Felsenstraße modern und zukunftsfähig aufgestellt sein wird und im Zusammenspiel mit den übrigen Angebotsbausteinen des Zentrums eine langfristig tragfähige Grundversorgung der Bevölkerung der umliegenden Siedlungsbereiche gewährleistet wird.

36) – 50) Es wird festgestellt, dass sich in dem bereits angesprochenen Gutachten eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Felsenstraße finden. Der Gutachter kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nicht zu nennenswerten absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Angebotsstrukturen führen wird. Bei dieser Analyse sind auch die bestehenden Angebote in der Innenstadt bzw. das in der Ems-Galerie projektierte Angebot berücksichtigt worden. Entgegen der Auffassung des Einwenders ist – entsprechend dem Einzelhandelsgutachten bzw. dem Nahversorgungskonzept – eine dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit Drogerieartikeln anzustreben. Dabei kann – auf Grund

der gegenwärtig von den Betreibern angestrebten Verkaufsfläche – nicht in jedem zentralen Versorgungsbereich ein entsprechendes Angebot entstehen. Der Standort Felsenstraße ist jedoch – nach Aussage des Gutachters – gut geeignet, die entsprechende Nachfrage zu befriedigen. Der Standort entspricht damit insgesamt den Inhalten des Masterplans Einzelhandel.

1.4 Anlieger Sacharowstraße, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 31. 05. 2015

Inhalt:

- „1.) In der Begründung zur beabsichtigten Planänderung wird unter Ziffer 4.4 Verkehr/ Ver- und Entsorgung wie folgt ausgeführt: Die Sassestraße und auch die Felsenstraße im Bereich des Zentrums verfügen über beidseitig geführte separate Fuß- und Radwege. Die Neuenkirchener Straße verfügt vom Kreisel stadteinwärts ebenfalls über kombinierte Fuß- und Radwege. Stadtauswärts bietet die Neuenkirchener Straße auf der Südseite einen kombinierten Fuß- und Radweg. Damit ist die Anbindung an das in der Stadt Rheine vorhandene Radwegenetz gesichert. Weiterhin wird unter 6.5 Erschließung und Verkehr, Ver- und Entsorgung wie folgt ausgeführt: Die verkehrliche Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz erfolgt über die Neuenkirchener Straße und die Felsenstraße. Aus den angrenzenden Wohngebieten sind das vorhandene Zentrum und dessen geplante Erweiterung zusätzlich über die Felsenstraße (südlich gelegene Flächen), die Sassestraße (nördlich gelegene Quartiere) und die Nienbergstraße (östlich angrenzende Wohngebiete) erreichbar. Die genannten Straßen verfügen entweder über gesonderte Fuß- und Radwege oder sind verkehrsberuhigt ausgebaut, sodass der Versorgungsbereich auch fußläufig bzw. mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohnquartieren erreicht werden kann.*
- 2.) Damit ist die tatsächliche Situation in der Begründung fehlerhaft und lückenhaft kommuniziert bzw. dargestellt.*
- 3.) Tatsächlich erfolgt die Anbindung auch über die Felsenstraße.*
- 4.) Die Felsenstraße ist aber nur im oberen Bereich, einen kleineren Teilbereich der Felsenstraße ausgebaut.*
- 5.) Darüber hinaus ist die Felsenstraße als Straße für sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und die Straße ist nicht beseitigt mit einem Fuß- und Radweg ausgebaut.*
- 6.) Der ÖPNV hat zudem keine eigenständigen Haltebuchten und regelmäßig ein Rendezvous mit längeren Wartezeiten.*
- 7.) Weiterhin ist die Felsenstraße ein bedeutsamer Schulweg.*
- 8.) Täglich wird die Felsenstraße von einer Vielzahl von Kindern, Schülern oder auch Eltern genutzt.*
- 9.) Schon gegenwärtig, nicht zuletzt weil die Felsenstraße Erschließungsstraße für das Nahversorgungszentrum ist, ist die Belastung dieser Straße enorm.*
- 10.) Durch die beabsichtigte Planänderung würden die Verkehre verstärkt werden.*
- 11.) Die Felsenstraße dürfte in seinem gegenwärtigen Zustand gar nicht in der Lage sein diese Verkehre auch nur mittelfristig zu tragen.*
- 12.) Zudem dürften sich weitere Gefahrenpunkte durch zusätzliche Verkehre, durch den schlechten Ausbauzustand und die durch die fehlenden ausgebauten*

Geh- und Radwege insbesondere für die "schwächeren" Verkehrsteilnehmer ergeben.

13.) Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund muss zunächst die Felsenstraße vollständig und umfassend auf der gesamten Länge in einem einwandfreien Zustand mit beidseitigen Geh- und Radwegen gebracht werden.

14.) Zudem muss sichergestellt werden, dass das gegenwärtige regelmäßige Rendezvous des Stadtbusses dort nicht mehr stattfindet. Hier muss über die Verkehrsbetriebe eine Alternative geschaffen werden.

15.) Schließlich muss mit der Umgestaltung der Felsenstraße auch gewährleistet werden, dass der Stadtbuss Haltebuchten erhält, um nicht zusätzlich den sicherlich zunehmenden Verkehr zu behindern und damit dieser Gefahrenpunkt für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere unter dem Blickwinkel der steigenden Verkehrre, entschärft wird.

16.) Schließlich muss festgestellt werden, dass die vorgelegte Planänderung kein erforderliches Verkehrsgutachten enthält.

17.) Folglich sind die Dokumente nicht für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit geeignet, weil diese weder über den ruhenden noch über den fließenden Verkehr auch nur ansatzweise in korrekter Form unterrichtet wird.

18.) Insofern ist aus rein formellen Gründen, schon unter Berücksichtigung dieses Aspektes, die Planänderung zu beenden.

19.) Eine erneute fachliche und sachliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit kann nur mit einem nachvollziehbaren Verkehrsgutachten für den ruhenden und für den fließenden Verkehr erfolgen.

20.) Weiterhin sollte bis zu diesem Zeitpunkt die Felsenstraße in einem Ausbauzustand gebracht worden sein, der die eingangs angeführten Aspekte berücksichtigt.

21.) Ebenso könnte bis dahin eine Abstimmung mit den Verkehrsbetrieben über die Linienführung erfolgt sein.

22.) Bei der Erörterung der Linienführung mit den Verkehrsbetrieben sollte zudem angesprochen werden, ob nicht eine Verringerung der Anzahl der Haltestellen von drei auf zwei Haltestellen realisierbar wäre.

23.) Dabei sollte möglichst, mit Blick auf den steigenden Erschließungsverkehr auch von der Neuenkirchener Straße bzw. über den Dutumer Kreisel darauf ein Augenmerk gelegt werden, dass die Haltestelle außerhalb des einfließenden Bereiches in das Nahversorgungszentrum gelegt werden soll."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Die Übernahme der Ausführung aus der Begründung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) – 3): Es wird festgestellt, dass die Anbindung des Zentrums direkt über die Felsenstraße erfolgt. Die Neuenkirchener Straße als Kreisstraße bietet den Anschluss an das Hauptverkehrsnetz der Stadt Rheine. Die Nennung dieses Verkehrsweges als Anbindung ist deshalb korrekt; inwieweit die Nennung der Felsenstraße als Erschließungsachse unkorrekt ist wird vom Einwender nicht näher begründet und kann deshalb nicht abgewogen werden.

Zu 4) – 5): Es wird festgestellt, dass in der Begründung dargelegt wird, dass die Felsenstraße im Bereich des Zentrums mit beidseitig separat geführten Fuß- und Radwegen ausgestattet ist. Diese Aussage wird vom Einwender bestätigt. Die

Felsenstraße ist jedoch – in südlicher Richtung – keineswegs in einem so desolaten Zustand, dass sie ihre Funktion als Sammelstraße nicht wahrnehmen kann. Bis zur Einmündung der Nadigstraße ist die Felsenstraße vollständig ausgebaut mit beidseitig geführten z.T. kombinierten Fuß- und Radwegen. Erst ab dieser Einmündung verfügt die Felsenstraße lediglich auf der Ostseite über einen Fußweg.

Zu 6): In der Begründung wird ausgeführt, dass im Bereich des Zentrums Haltestellen des Stadtbussystems vorhanden sind. Diese Haltestellen sind – wie im Außenbereich der Stadt Rheine üblich – nicht mit separaten Haltebuchten ausgestattet, vielmehr handelt es sich um Haltestellenkaps. Auf der Ostseite der Felsenstraße verfügt die Haltestelle über ein Wartehäuschen. Das angesprochene Rendezvous fand – bis zur Umstellung des Stadtbusfahrplans im Juni – nicht im Bereich des Zentrums statt, sondern viel weiter südlich an der Felsenstraße, so dass die Zu- und Abfahrt zur bestehenden und zur geplanten Stellplatzanlage davon nicht tangiert wird. Darüber hinaus war mit der Umstellung des Fahrplans im Juni eine veränderte Linienführung verbunden. Die Felsenstraße wird seit diesem Zeitpunkt nur noch von einer Linie befahren, das angesprochene Rendezvous findet somit generell nicht mehr statt.

Zu 7) – 8). Die angesprochene Bedeutung der Felsenstraße als Schulweg ist insofern richtig, als die Felsenstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Ludwig-Dürr-Straße im Süden als Schulweg zur Kardinal-von-Galen-Schule (Grundschule) dient. Durch den bereits angesprochenen vollständigen Ausbau der Felsenstraße bis zur Nadigstraße wird dieser Bedeutung Rechnung getragen. Zwischen Nadigstraße und Ludwig-Dürr-Straße verfügt die Felsenstraße auf der Ostseite über einen breiten Fußweg. Über diesen Fußweg ist ein sicheres Erreichen der genannten Grundschule gewährleistet auch für Kinder, die mit dem Fahrrad zur Schule fahren: bis zu einem Alter von 8 Jahren sind Kinder verpflichtet, auf Fußwegen Fahrrad zu fahren. Der Fußweg auf der Ostseite der Felsenstraße ist auch deshalb ausreichend, weil auf der Westseite der Felsenstraße so gut wie keine Wohnbebauung vorhanden ist. Bei der Bedeutung als Schulweg ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kinder aus dem Wohnpark Dutum nicht zur Kardinal-von-Galen-Schule gehen, sondern die Michaelschule besuchen. Die Felsenstraße ist in diesem Fall keine zu benutzende Wegeverbindung.

Zu 9) – 13): Die Verkehrssituation im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten ist durch eine verkehrstechnische Untersuchung analysiert worden (Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung des Nahversorgungszentrums am Dutumer Kreisel in Rheine, nts, Münster, Oktober 2015). Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Erweiterung des Versorgungsbereiches eine Verkehrszunahme verbunden ist. An allen betroffenen Knotenpunkten – „Dutumer Kreisel“, Zufahrten zum bestehenden und zum projektierten Teil des Versorgungsbereiches und Felsenstraße/Walnussstraße kann in der nachmittäglichen Spitzenstunde weiterhin eine gute Verkehrsqualität erreicht werden. Die mittleren Wartezeiten betragen weniger als 20 Sekunden. Dieses Ergebnis berücksichtigt den gegenwärtigen Ausbaustand. Es ist deshalb – entgegen der Meinung des Einwenders – nicht erforderlich, die Felsenstraße im Bereich zwischen Nadigstraße und Breite Straße auszubauen.

Zu 14): Wie unter der Abwägung zu 6) dargestellt, findet auf Grund der Umstellung der Linienführung im Bereich der Felsenstraße seit Juni kein Bus-Rendezvous mehr statt.

Zu 15): In dem angesprochen Verkehrsgutachten wird auch auf die Bushaltestellen eingegangen. Der Gutachter führt aus, dass der bestehende Haltestellentyp – beidseitige Buskaps – weiterhin den Verkehrsverhältnissen angemessen ist. Ein vom Einwender angesprochener Umbau ist deshalb nicht erforderlich.

Zu 16) – 19): Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient zur Information über das grundsätzliche Vorhaben. In diesem Falle wurde deshalb über die projektierte Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um Angebote insbesondere aus dem Bereich Drogeriewaren und Erweiterung der Verkaufsfläche des im Änderungsbereich vorhandenen Lebensmitteldiscounters informiert. Die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange dient dazu, Anregungen zu erhalten, ob, bzw. in welchem Umfang vertiefende Untersuchungen, Analysen etc erforderlich sind. Mögliche Ergebnisse dieser Gutachten können dann zur Offenlage der Planinhalte entweder in die zeichnerische Darstellung oder die Begründung übernommen werden. Diese Verfahrensweise entspricht der gängigen rechtlichen Praxis. Sie führt nicht dazu, dass z.B. die frühzeitigen Beteiligungsschritte unzulässig sind oder wiederholt werden müssen. Die Ergebnisse des bereits erwähnten Verkehrsgutachtens werden deshalb zur Offenlage insbesondere in die Planbegründung eingearbeitet.

Zu 20): Wie bereits dargestellt, ist – entsprechend dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens – das vorhandene Straßennetz im Änderungsbereich in der Lage, die Verkehrszunahme aufzunehmen bei einer weiterhin guten Verkehrsqualität. Der angesprochene Ausbau der Felsenstraße ist somit nicht erforderlich.

Zu 21) – 23): Wie bereits dargestellt, ist seitens der Verkehrsbetriebe bereits eine Umstellung der Linienführung mit dem Ergebnis erfolgt, dass das angesprochen Rendezvous nicht mehr durchgeführt wird. Auch zu der Lage bzw. der Ausgestaltung hat sich der Verkehrsgutachter geäußert, vgl. Abwägung zu 15).

1.5 Anlieger Sacharowstraße, 48431 Rheine; Stellungnahme vom 14. 06. 2015

Inhalt:

„1.) Es darf festgestellt werden, dass mit der Planung der Ausbau eines Nahversorgungszentrums forciert werden soll.

2.) Fraglich ist, ob diese Entwicklung unter gesamtstädtischer Betrachtung erstrebenswert und für die Stadt Rheine ziel führend ist.

3.) Weiterhin besteht der öffentliche Eindruck, dass der Gutachter von sich aus eher nach Nahversorgungszentren tendiert als in Richtung Einzelhandelsversorgung.

4.) So stellte Rainer Wellmann, Redakteur der Münsterländischen Volkszeitung am Samstag, den 13. Juni 2015 (nachzulesen in Nr. 134 RH 03, Blickpunkt der Woche) u. a. wie folgt fest: ...Daher ist die Frage berechtigt, ob vor der Arbeitersiedlung an der Ecke Elter Straße / Schlehdornweg nicht doch ein Lebensmittel-

händler tragfähig wäre. Es würde sich zwar um einen so genannten Solitärstandort handeln. Den mögen die Gutachter gar nicht, weil sie in Dimensionen von Nahversorgungszentren denken.(Ende des Auszuges)

5.) Herr Wellmann behauptet öffentlich, das die Gutachter, "in Dimensionen von Nahversorgungszentren denken".

6.) Mit Blick auf gutachterliche Bewertungen zur fraglichen Ansiedlung von Roosmann an der Felsenstraße eine öffentliche Behauptung über den Gutachter, die sicherlich noch juristisch weiter bewertet werden könnte, aber in diesem Verfahrensstadium nicht angezeigt ist.

7.) Sollte Herr Wellmann bei dieser Behauptung bleiben dürfen, dürfte das Testat des Gutachters im weiteren Verfahren durchaus juristisch hinterfragt werden können."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 3): Es wird festgestellt, dass die Erstellung eines Zentrenkonzeptes eine wichtige Aufgabe darstellt, um die Versorgung der Bevölkerung u.a. mit Dingen des täglichen Bedarfs zu versorgen. Die Erstellung entsprechender Konzepte wird auch von übergeordneten Behörden gefordert. Die Stadt Rheine verfügt seit Jahren über entsprechende Konzepte, die bundesweit in Fachkreisen in ihrer Umsetzung als beispielgebend angesehen werden.

Wesentlicher Bestandteil entsprechender Konzepte ist ein abgestuftes Konzept zentraler Versorgungsbereiche. Dabei ist z.B. der zentrale Versorgungsbereich an der Felsenstraße in den letzten Jahren entstanden, weil die Wohnbauflächenentwicklung mit den Bebauungsplangebieten Wohnpark Dutum und Wadelheim Ost/Sassestraße den Bedarf nach neuen Wohnbauflächen gedeckt hat und die entsprechende Bevölkerung im Umkreis vorhanden ist. Die Erweiterung des Zentrums um z.B. ein Angebot im Bereich Drogeriemarkt entstand aus der Notwendigkeit, die Versorgungslücke zu schließen, die nach der Schlecker-Pleite gesamtstädtisch entstanden ist. Die vorliegenden Gutachten – Masterplan Einzelhandel, Nahversorgungskonzept für die Stadt Rheine und die städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße in der Stadt Rheine – kommen alle unter ihrem speziellen Blickwinkel zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des Versorgungsbereiches – auch unter gesamtstädtischer Sicht – einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten darstellt. Die vom Einwender vorgetragene Differenzierung zwischen Nahversorgungszentren und Einzelhandelsversorgung ist nicht nachvollziehbar, da auch in Nahversorgungszentren die Versorgung über Einzelhandelsbetriebe erfolgt.

Zu 4) – 7): Die Zitate aus einem Zeitungsartikel werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte haben keinen konkreten Bezug zur anstehenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes. Bei den Schlussfolgerungen des Einwenders aus diesem Artikel handelt es sich um persönliche Meinungen, die ebenfalls nicht abwägungsrelevant sind. Eine juristische Bewertung der Meinung des Redakteurs ist ebenfalls nicht abwägungsrelevant.

1.6 Sonstige Stellungnahmen

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

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

2.1 Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 Regionalplanungsbehörde, 48128 Münster;

Stellungnahme vom 1. Juli 2015

Inhalt:

„Mit den oben genannten Bauleitplänen beabsichtigt die Stadt Rheine im Wesentlichen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiskounters um 400 qm VK auf 1.2000 qm VK, die Erhöhung der Verkaufsfläche für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes von 200 qm auf 850 qm sowie die Erhöhung der Verkaufsfläche weiterer nahversorgungsrelevanter Sortimente um 400 qm auf 900 qm innerhalb des „Grundversorgungszentrums“ zu schaffen.

Geplant ist somit die Darstellung einer Sonderbaufläche „Grundversorgungszentrum“ (S-E 15) im Flächennutzungsplan für

- *SB-Discounter mit max. 1.200 m²*
- *Verbrauchermarkt (inkl. Shops) mit max. 1.500 m²*
- *Drogeriemarkt mit max. 850 m²,*
- *Nahversorgungsrelevante Sortimente mit max. 900 m²,*
- *Dienstleistungen mit max. 500 m² Verkaufsfläche.*

Der Entwurf des parallel dazu aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 333 plant für einen Teilbereich des im Flächennutzungsplan erweiterten Grundversorgungszentrums ein „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel: mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festzusetzen. Folgende Betriebe und Einrichtungen wären dann nach den textlichen Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes zulässig:

- *Drogeriefachmarkt mit maximal 850 m² Verkaufsfläche,*
- *Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 500 m² Verkaufsfläche,*
- *Gastronomie, Büros und Praxen, Wohnen und soziale Einrichtungen.*

Für die Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen der Raumordnung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ wie auch aus dem Kapitel III.1 des Regionalplans Münsterland zu beachten und zu berücksichtigen. Für diese Planungen sind im Wesentlichen die nachfolgenden Ziele relevant:

Ziel 1 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und Ziel 4.1. – Regionalplanes Münsterland

Der Regionalplan Münster stellt für die Geltungsbereiche der o.g. Bauleitpläne Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Damit sind das Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und das Ziel 4.1 des Regionalplanes Münsterland beachtet.

Ziel 2 – LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Gemäß Ziel 2 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZBV) zulässig.

Der 2013 vom Rat der Stadt Rheine beschlossene Masterplan Einzelhandel legt für den Bereich nördlich der Felsenstraße zwischen Neuenkirchener Straße und Walnussstraße einen ZBV „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ fest. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 333 (südlich der Felsenstraße) ist in dem Masterplan als „Perspektivischer Erweiterungsbereich“ gekennzeichnet.

Aktuell wird von der Stadt Rheine ein Nahversorgungskonzept in Ergänzung zu dem Masterplan aus 2013 erarbeitet. In diesem Konzept wurde seitens des Gutachters die Einbeziehung des Bebauungsplanbereichs mit in den ZBV „Nahversorgungszentrum Felsenstraße“ einzubeziehen empfohlen.

Sobald der Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine dahingehend geändert, ergänzt und vom Rat der Stadt Rheine beschlossen wurde, dass der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des ZBV liegt, ist das Ziel 2 des LEP für die Bauleitplanungen beachtet.

Ich weise darauf hin, dass die Vereinbarkeit der Planung im Hinblick auf die Ausnahmeregelung Ziel 2 nicht geprüft wurde, da hier eine Erweiterung des ZBV beabsichtigt ist.

Ziel 3 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Das Ziel 3 gibt vor, dass zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes führt unter Punkt 7.2 aus, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (ALDI) an diesem in Rede stehenden Standort der Versorgungsfunktion des ZBV Felsenstraße entspricht. Das Konzept führt des Weiteren unter Punkt 7.3 aus, dass durch den geplanten Drogeriemarkt (Rossmann) der ZBV die Versorgungsfunktion eines „Grundversorgungszentrums“ ausüben kann.

Zu der geplanten zusätzlichen Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 900 m² sind weder im Entwurf des Nahversorgungskonzeptes noch den Begründungen zu den Bauleitplänen Ausführungen enthalten.

Anhand der vorliegenden Planunterlagen zu den o.g. Bauleitplänen ist nicht erkennbar, dass das Ziel 3 beachtet wird.

Aus unserer Sicht ist es erforderlich hier weitergehende Prüfungen und Nachweise hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Gesamtplanung auf andere Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt und der Nachbargemeinden zu erbringen und in die Begründungen zu den Bauleitplänen mit aufzunehmen.

Fazit:

Die Vereinbarkeit der geplanten Darstellungen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 333 kann nicht bestätigt werden."

Ergänzende Stellungnahme vom 1. Juli 2015

Inhalt:

„Landesplanerischer Hinweis:

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regionalplanungsbehörde (Dez. 32 der Bezirksregierung Münster) nicht als Träger öffentliche Belange nach § 4 BauGB zu beteiligen, sondern im Rahmen der Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW einzubinden ist. § 34 Abs. 1 LPlIG fordert eine erstmalige Beteiligung vor dem Aufstellungsverfahren der Bauleitpläne und räumt der Regionalplanungsbehörde eine Frist für eine Äußerung von 2 Monaten ein. Nach § 34 Abs. 5 LPlIG hat die zweite Beteiligung dann vor der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB zu erfolgen und wir haben vier Wochen Zeit für eine Stellungnahme.

Ich bitte das bei künftigen Anfragen zu beachten.

Weitere städtebauliche Hinweise und Empfehlungen zu den Planungsunterlagen:

29. FNP Änderung

- *Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarstellung wird angeraten, ein SO (Sondergebiet) anstatt einer Sonderbaufläche (S) darzustellen. Die Festsetzungen der VK-max. sprechen für eine Darstellung als SO.*
- *Im Plan ist die Zweckbestimmung „Grundversorgungszentrum“ enthalten. Dem entgegen wird als Kennwort der Änderung und in der Begründung der Begriff „Nahversorgungszentrum“ verwendet. Wir empfehlen, nur eine Bezeichnung zu verwenden, die sich auch in dem Einzelhandelskonzept und im Nahversorgungskonzept wiederfinden lässt und der Funktion des Versorgungsbereiches entspricht. Die Verwendung unterschiedlicher Bezeichnungen könnte zu Verwirrungen führen und Unklarheiten hervorrufen.*
- *In die Begründung sollte Punkt 3 um die Beachtung der Ziele der Raumordnung aus dem LEP Einzelhandel ergänzt werden. So ist es nicht ausrei-*

chend (siehe Stellungnahme). Hier sollten dann auch Grundsätze 10.2 und 10.3 des Regionalplans Münsterland berücksichtigt werden.

- Zu Punkt 4 der Begründung rege ich an, auch die Planung zu beschreiben und nicht nur den Ist-Zustand im FNP aufzunehmen.
- Für die geplanten „900 qm nahversorgungsrelevanten Sortimente“ findet sich in der Begründung kein Hinweis, ob diese der Funktion eines „Nahversorgungszentrum“ entsprechen und wie sie sich auswirken. Auch der Entwurf des Nahversorgungskonzeptes geht darauf nicht weiter ein. Hierzu sollten zur landesplanerischen und städtebaulichen Unbedenklichkeit Ausführungen zur Begründbarkeit bzw. dem Erfordernis gemacht werden.
- Auch wird der Stadt Rheine empfohlen unter Berücksichtigung der BauGB Novelle 2013 im Hinblick auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme den § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und den § 1a Abs. 2 BauGB „Bodenschutzklausel“ (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen) in der Abwägung berücksichtigen und in der Begründung Aussagen dazu treffen. Hier empfiehlt sich, diesem Thema ein extra Kapitel zu widmen, in welchem begründet wird, warum eine Flächenneuanspruchnahme erfolgt. Im vorliegenden Fall kann die Stadt Rheine in diesem Zusammenhang positiv hervorheben, dass es sich um eine innerstädtische Fläche handelt. Des Weiteren ist in Bezug auf die BauGB-Novelle 2011 insbesondere der Klimaschutz („Klimaschutzklausel“, § 1a Abs. 5 BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung darzulegen. Auch hier empfiehlt es sich, ein extra Kapitel in der Begründung den Aussagen zum Klimaschutz zu widmen.

Bebauungsplan Nr. 333

- In der Planzeichnung sollte die Bezeichnung in der Legende „Sonderbauflächen“ in Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 geändert werden.
- Mit Blick auf das Urteil vom BVerG vom 03. 04. 2008 (Az: 4 CN 3/07) zum sog. „Windhundrennen“ empfehle ich der Stadt die textlichen Festsetzungen zu überprüfen und entsprechend der Rechtssprechung anzupassen. Zudem erscheint eine differenzierte Nennung der zulässigen Sortimente mit max. Verkaufsflächenangabe in den textlichen Festsetzungen zielführender.
- Ebenfalls rege ich an, zu überprüfen, ob dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB vor allem bei den textlichen Festsetzungen „Wohnen und soziale Einrichtungen“ ausreichend Rechnung getragen wird.

Diese Hinweise und Empfehlungen beziehen sich auf Punkte, die bei der Durchsicht der Planungsunterlagen aufgefallen sind. Sie sind weder abschließend noch besteht ein Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Änderungsempfehlungen könnten möglicherweise zu einer erneuten Offenlegung der Planunterlagen führen.

Es wird hiermit keine Aussage zur Genehmigungsfähigkeit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine getroffen. Eine abschließende Prüfung findet erst im Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB statt.“

Abwägungsempfehlung:

Stellungnahme vom 1. Juli 2015

Ziel 1 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und Ziel 4.1. – Regionalplan Münsterland

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regionalplanungsbehörde feststellt, dass die beiden Bauleitplanverfahren – 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 – das Ziel 1 des LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ und das Ziel 4.1 des Regionalplanes Münsterland beachten.

Ziel 2 – LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regionalplanungsbehörde feststellt, dass das Ziel 2 – LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ erst beachtet wird, wenn der Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine dahingehend geändert, ergänzt und vom Rat der Stadt Rheine beschlossen wurde, dass der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der entsprechende Beschluss wird in der Ratssitzung am 15. Dezember beraten, die Begründungen der beiden Bauleitpläne werden entsprechend angepasst.

Ziel 3 – LEP – Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bezirksplanungsbehörde weitergehende Prüfungen und Nachweise hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen der Gesamtplanung auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Stadt und der Nachbargemeinden gefordert wurden. Eine entsprechende gutachterliche Stellungnahme liegt vor und wurde vom Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 28. Oktober 2015 beraten. Die Ergebnisse des Gutachtens – keine nennenswerten absatzwirtschaftlichen Beeinträchtigungen in anderen zentralen Versorgungsbereichen – werden in die Begründungen zu den beiden in Frage stehenden Bauleitplanverfahren eingearbeitet. Die überarbeiteten Unterlagen werden der Bezirksplanungsbehörde erneut zur Stellungnahme vorgelegt, um die Vereinbarkeit der Bauleitplanverfahren mit den Zielen der Raumordnung erneut zu prüfen.

Ergänzende Stellungnahme vom 1. Juli 2015-10-27

Landesplanerischer Hinweis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Regionalplanungsbehörde im Rahmen der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und nicht als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen ist. Bei zukünftigen Planverfahren wird seitens der Stadt Rheine hierauf geachtet. Die angesprochene zweite Beteiligung erfolgt direkt nach Beschluss der Abwägung durch den Stadtentwicklungsausschuss vor dem Start der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Weitere städtebauliche Hinweise und Empfehlungen zu den Planungsunterlagen/29. FNP Änderung:

Der Anregung hinsichtlich der Festsetzung eines Sondergebietes wird gefolgt, die Plandarstellung und die Begründung werden entsprechend angepasst.

Es wird festgestellt, dass die Verwendung der Begriffe „Nahversorgungszentrum“ und „Grundversorgungszentrum“ zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedlich verwendet wurden. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes (2004) wurde ein Zentrum wie der zentrale Versorgungsbereich an der Felsenstraße als „Grundversorgungszentrum“ bezeichnet. Entsprechend dem aktuellen Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine wird dieser Bereich als „Nahversorgungszentrum“ eingestuft. Durch die Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der zentrale Versorgungsbereich „Felsenstraße“ soweit aufgewertet, dass es entsprechend dem aktuellen Einzelhandelskonzept als „Grundversorgungszentrum“ eingestuft werden kann. Aus dieser Situation heraus erklärt sich die Verwendung der unterschiedlichen Begriffe. Die Begründung wird - soweit möglich - mit einem einheitlichen Sprachgebrauch versehen bzw. werden die verschiedenen Bezeichnungen erläutert.

Der Anregung bezüglich der Aufnahme von Aussagen zur Beachtung der Ziele der Raumordnung aus dem LEP Einzelhandel wird gefolgt, die Begründung wird entsprechend angepasst.

Der Anregung bezüglich der Darstellung der Planung in der Begründung wird entsprochen, die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Der Anregung bezüglich der Darstellung der Auswirkungen der Erhöhung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 900 m² wird entsprochen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Den Anregungen bezüglich der „Bodenschutzklausel“ und der „Klimaschutzklausel“ wird gefolgt, die Begründung wird um entsprechende Kapitel ergänzt.

Weitere städtebauliche Hinweise und Empfehlungen zu den Planungsunterlagen/Bebauungsplan Nr. 333:

Die vorgetragenen Anregungen beziehen sich auf Inhalte zum parallel laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 333. Sie werden bei der entsprechenden Abwägung berücksichtigt

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgetragenen Anregungen und Empfehlungen weder abschließend sind und kein Anspruch auf Vollzähligkeit besteht. Auch zur Genehmigungsfähigkeit der 29. Änderung kann aus den vorgetragenen Anregungen keine Aussage abgeleitet werden.

2.2 Kreis Steinfurt, Der Landrat, Umwelt- und Planungsamt, 48563 Steinfurt

Stellungnahme vom 30. Juni 2015

Inhalt:

„Mit dem o.g. Flächennutzungsplan sollen bisher unbebaute Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden.

Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen der geplanten Bebauung sowie das Ergebnis der Abwägung im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen. Hierzu ist die Berücksichtigung durch einen Faktoraufschlag auf die Flächen des von Versiegelung betroffenen, schutzwürdigen Boden möglich. Die Aufschläge richten sich hierbei nach den Schutzstufen der Böden gem. Karte der Schutzwürdigen Böden (1 – 3) und werden mit Aufschlägen von 0,1 – 0,3 auf die Fläche in die Eingriffsbewertung für Natur- und Landschaft eingepflegt.

Alternativ empfehle ich die Anwendung der „Bodenfunktions-, Eingriffs- und Kompensationsbewertung für den Kreis Steinfurt (Stand 11/2009), die beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) kostenlos erhältlich ist.

Hinweise:

Im Plangebiet / Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsfläche im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW 2005 S. 582) vom 14. 03. 2005 bekannt.

Die Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) – Geologischer Dienst NRW, sind im Internet oder bei der UBB erhältlich.

Karten mit weiteren Bodeninformationen (z.B. Bodentyp, Kalkgehalt, Wasser- und Luftkapazität, Versickerungsfähigkeit) einschließlich deren Kartendarstellung können beim Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt), Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt, erfragt und ggf. in Druckform eingeholt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Die vorgetragenen Anregungen bezüglich der Berücksichtigung der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden wird entsprochen, der Umweltbericht ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Plangebiet keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen bekannt sind.

2.3 IHK Nord Westfalen, Postfach 1654, 46366 Bocholt;
Stellungnahme vom 26. Juni 2015

Inhalt:

„Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB geben wir zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, durch die eine Erweiterung des

Nahversorgungszentrums Felsenstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 333, Felsenstraße-West" ermöglicht werden soll, folgende Stellungnahme ab.

Gegen die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums Felsenstraße bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Da jedoch der Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 850 m² für sich allein genommen bereits ein großflächiger Handelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist, regen wir an, die Größe der zentrenrelevanten Sortimente zu begrenzen.

Drogeriefachmärkte, insbesondere die der Firmen Rossmann oder Müller, führen auch im erheblichen Umfang zentrenrelevante Artikel wie Spielwaren, Textilien, Kosmetik, Parfüm, Foto- und Geschenkartikel im Sortiment. Daher sollten diese nach „Rheiner Sortimentsliste“ zentrenrelevanten Sortimente des Marktes nur auf maximal 10% der Verkaufsfläche bzw. 85 m² der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche angeboten werden dürfen.“

Abwägungsempfehlung:

Die Anregung bezieht sich auf Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung. Sie wird im Rahmen des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ berücksichtigt.

2.4 LWL –Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157. Münster;

Stellungnahme vom 09. 06. 2015

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Bodendenkmalbehörde und der LWL- Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird in der Weise entsprochen, als auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ ein entsprechender textlicher Hinweis in die Plandarstellung aufgenommen wird.

2.5 Verkehrsgesellschaft der Stadt Rheine, 48427 Rheine,

Stellungnahme vom 08. 06. 2015

Inhalt:

„Die VSR betreibt im Bereich des Nahversorgungszentrums Felsenstraße eine Stadtbus-Linie C9 / C10, im Baufeld Felsenstraße-West befindet sich eine Haltestelle "Wohnpark-Dutum", die während der Bauphase weiterhin genutzt werden soll. Bei einer Verlegung/ Rückbau der Haltestelle dürfen der VSR keine Kosten entstehen, eine Verlegung (auch für die Bauphase) sollte durch einen Ortstermin abgestimmt werden.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Verkehrsgesellschaft im Änderungsbe-
reich eine Stadtbus-Linie betreibt. Im Rahmen der ggf. zu erteilenden Bauge-
nehmigung für die projektierte Erweiterung des Grundversorgungszentrums wird
die Forderung nach einer ungehinderten Nutzungsmöglichkeit der Bushaltestellen
aufgenommen. Eine Verlegung der Haltestellen ist gegenwärtig nicht im Ge-
spräch, sollte dies erforderlich werden, werden die Inhalte mit der Verkehrsge-
sellschaft abgestimmt. Die Kosten für eine mögliche Verlegung gehen zu Lasten
des Verursachers der Planänderung.

**2.6 Deutsche Telekom AG, TI NL Nordwest, Dahlweg 100, 48153 Müns-
ter,**

Stellungnahme vom 30. 06. 2015

Inhalt:

*„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzei-
gentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche
Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten
der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzu-
nehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

*Zu Ihrem Schreiben vom 18. Mai mit Aktenzeichen FB 5.10-ba nehmen wir wie
folgt Stellung:*

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus
beigefügtem Plan ersichtlich ist. Es handelt sich dabei um die Tk-Linien zur Ver-
sorgung der vorhandenen Bebauung. Wir gehen davon aus, dass die Tk-Linien in
ihrer jetzigen Lage verbleiben können.*

*Aus unserer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 29. Änderung des Flä-
chennutzungsplanes Erweiterung Nahversorgungszentrum Felsenstraße der Stadt
Rheine.*

Der Schriftverkehr wird bei uns unter dem Zeichen w00000056130827 geführt.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die 29. Änderung
des Flächennutzungsplanes bestehen. Die Überprüfung, ob die vorhandenen TK-
Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, wird auf der Ebene

der verbindlichen Bauleitplanung – Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333 – geprüft.

2.7 Sonstige Stellungnahmen

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

II. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Erweiterung Grundversorgungszentrum", 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 können.

Der Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Südseite der Neuenkirchener Straße,
im Osten: durch die östliche Grenze der Flurstücke 669, 845 und 663,
im Süden: durch die Nordseite der Nienbergstraße und der Wallnussstraße,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1072.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 111, Gemarkung Rheine links der Ems. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsentwurf geometrisch eindeutig festgelegt.