

## Vorlage Nr. 409/15

Betreff: **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75,  
 Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der  
 Stadt Rheine**

- I. Änderungsbeschluss**
- II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**
- III. Offenlegungsbeschluss**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>18.11.2015</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann</b>					
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>							
	<b>einst.</b>	<b>mehr.</b>	<b>ja</b>	<b>nein</b>	<b>Enth.</b>	<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des IEHK

Leitprojekt 4 Rheine – die gesunde Stadt

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein  
 einmalig     jährlich     einmalig + jährlich

<b>Ergebnisplan</b> Erträge Aufwendungen	<b>Investitionsplan</b> Einzahlungen Auszahlungen
--	---

**Finanzierung gesichert**

Ja       Nein  
 durch

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt  
 Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt  
 sonstiges (siehe Begründung)

### mittelstandsrelevante Vorschrift

Ja       Nein

### **VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:**

Mit Datum 04. 06. 2014 wurde durch ein Schreiben der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“ beantragt. Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des im Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring vorhandenen Aldi-Marktes von bisher 850 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Nach mündlicher Rücksprache mit dem Geschäftsführer des Aldi-Marktes soll die Vergrößerung in erster Linie nicht zur Erweiterung des Angebotes sondern zur besseren Präsentation der Waren dienen. Auch die Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen ist ein Ziel für die Vergrößerung.

Die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche folgt dem allgemeinen Trend im Lebensmitteleinzelhandel: Sowohl Vollsortimenter als auch Discounter sind bestrebt, ihre Waren auf großzügiger geschnittenen Ladeneinheiten zu präsentieren. Aktuelle Beispiele sind die bereits durchgeführten Umbau-/Erweiterungsvorhaben bei den K+K Märkten im Bereich Königsesch und Breite Straße/Dutum sowie Rewe an der Osnabrücker Straße und Aldi in Mesum. Auch für die Lidl-Märkte in Rheine und Mesum, den Netto-Markt in Mesum liegen entsprechende Bauanträge bzw. Anfragen vor.

Der Aldi-Markt am Friedrich-Ebert-Ring ist entsprechend dem Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“. Der Masterplan aus dem Jahre 2012 beschreibt die gegenwärtige Struktur des Versorgungsbereiches wie folgt: fünf Einzelhandelsbetriebe mit rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit dem Aldi-Markt als Magnetbetrieb. Es gibt wenige ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Versorgungsbereich übernimmt die Versorgungsfunktion insbesondere für Bewohner der Stadtteile Schotthock und Altenrheine (rd. 10.000 Einwohner). Die Zukunft dieses Zentrums hängt in erster Linie von dem Discountmarkt als Magnetbetrieb ab. Der Gutachter des Masterplans bescheinigte im Jahre 2012 dem Aldi-Markt hinsichtlich Betriebsgröße und Stellplatzsituation, dass der Markt zukunftsfähig aufgestellt ist. Das Ergänzungsangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten erschien prinzipiell ausbaufähig.

Zwischenzeitlich hat sich die Marktstrategie des Aldi-Marktes dahingehend geändert, dass tendenziell eine größere Verkaufsfläche für eine bessere Präsentation des Warenangebotes angestrebt wird. Mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche würde der Standort des Discounters am Friedrich-Ebert-Ring gesichert und er könnte seine Funktion als Magnetbetrieb weiter ausüben.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 3. September 2014 (vgl. Vorlage 339/14) der beantragten Erweiterung grundsätzlich zugestimmt.

Zwischenzeitlich hat das Büro Junker und Kruse, Dortmund, eine Ergänzung zum Masterplan Einzelhandel erarbeitet (vgl. Vorlage 189/15/2). In dem Nahversor-

gungskonzept wird auch die projektierte Erweiterung des Aldi-Marktes am Friedrich-Ebert-Ring angesprochen.

Die in dem Nahversorgungskonzept enthaltene Stellungnahme des Gutachterbüros zur angestrebten Erweiterung des Aldi-Marktes ist im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt worden. Der Gutachter kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring entspricht. (Anmerkung: Der Bebauungsplan Nr. 75 hat die Bezeichnung „Grundversorgungszentrum“. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bauleitplanes im Jahre 2002 wurde ein zentraler Versorgungsbereich als „Grundversorgungszentrum“ bezeichnet, das nach der aktuellen Einstufung im Masterplan Einzelhandel einem „Nahversorgungszentrum“ entspricht.) Zudem wird durch die Erweiterung zur Sicherung des Magnetbetriebes und dementsprechend auch zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches und der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung in diesem Stadtbereich beigetragen. Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben kompatibel mit den im Masterplan Einzelhandel bzw. im Nahversorgungskonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen ist.

Die Erstellung der Planunterlagen einschließlich Begründung und artenschutzrechtlicher Stellungnahme sind vom Antragsteller bzw. potentiellen Erwerber des Grundstücks in Auftrag gegeben worden. Damit erübrigt sich die Erhebung von Planungskosten.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme zur Innenentwicklung durchgeführt. Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann deshalb i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen kann abgesehen werden. Die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; damit entfällt die Ausgleichsverpflichtung.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bietet darüber hinaus die Möglichkeit, einen Bebauungsplan zu ändern, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Ein förmliches Änderungsverfahren ist nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden. Die Voraussetzung hierfür ist erfüllt: durch die Inhalte der Planung - Erhöhung der Verkaufsfläche für einen Discountmarkt - wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt, wie die Aussagen des Gutachterbüros Junker + Kruse belegen.

Alle weiteren wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 4) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigefügt sind.

Ausschnitte aus dem Vorentwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Die artenschutzrechtliche Stellungnahme (Anlage 5), eine allgemeine Vorprüfung gem. § 3c UVPG (Anlage 6) und ein schalltechnischer Bericht (Anlage 7) sind zusätzlich angehängt.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:**

### **I. Änderungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB den Bebauungsplan Nr. 75, Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern und zu ergänzen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördlich Grenze der Flurstücke 234, 369, 660 und 685;

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücke 685, 642 und 234;

im Süden: durch die südliche Grenze der Flurstücke 642, 660 und 685;

im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 642, 627, 369 und 383.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der der Flur 156, Gemarkung Rheine. Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

### **II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

Diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung begründet oder bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vor. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB kann auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

An die Stelle dieser Beteiligungsform tritt einerseits die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und andererseits die Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist. Diese Frist beginnt mindestens 2 Wochen vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und endet mit dem Beginn dieses zweiten Beteiligungsschrittes.

### **III. Offenlegungsbeschluss**

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: „Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

Gegen diese Bebauungsplanänderung und -ergänzung ist ein Normenkontrollantrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der o.g. Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.