

N i e d e r s c h r i f t

STEWA/012/2016

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 27.01.2016**

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 Sitzungssaal 126 des Neuen Rathauses.

Anwesend als

Vorsitzender:

Herr Andree Hachmann	CDU	Ratsmitglied / Vorsitzender
----------------------	-----	-----------------------------

Mitglieder:

Herr José Azevedo	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Dominik Bems	SPD	Ratsmitglied / 2. Stellv. Vorsitzender
Frau Elke Bolte	SPD	Ratsmitglied
Frau Isabella Crisandt	SPD	Ratsmitglied / 1. Stellv. Vorsitzende
Herr Horst Dewenter	CDU	Sachkundiger Bürger
Herr Markus Doerenkamp	CDU	Ratsmitglied
Frau Nina Eckhardt	CDU	Ratsmitglied
Herr Robert Grawe	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ratsmitglied
Herr Jürgen Gude	CDU	Ratsmitglied
Herr Heinz-Jürgen Jansen	DIE LINKE	Sachkundiger Bürger
Herr Dennis Kahle	CDU	Ratsmitglied
Herr Stefan Kutheus	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Bernhard Lang	BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Sachkundiger Bürger
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger

beratende Sachkundige Einwohner:

Herr Ludger Schnorrenberg		Sachkundiger Einwohner f. Seniorenbeirat
Herr Heinrich Thalmann	CDU	Sachkundiger Einwohner f. Beirat für Menschen mit Behinderung

Vertreter:

Frau Marlen Achterkamp	CDU	Vertretung für Herrn Holger Wortmann
Herr Christian Beckmann	CDU	Vertretung für Herrn Mirko Remke
Frau Peggy Fehrmann	Alternative für Rheine	Vertretung für Herrn Heinrich Winkelhaus
Herr Florian Hey	FDP	Vertretung für Herrn Dr. Rudolf Koch

Verwaltung:

Frau Christine Karasch		Beigeordnete
Herr Dr. Jochen Vennekötter		Fachbereichsleiter FB 5
Herr Martin Dörtelmann		Leiter Stadtplanung
Herr Uwe Raffloer		
Frau Anke Fischer		Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr Dr. Rudolf Koch	FDP	Sachkundiger Bürger
Herr Mirko Remke	CDU	Ratsmitglied
Herr Heinrich Winkelhaus	Alternative für Rheine	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

Herr Hachmann eröffnet die heutige Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Umwelt“ der Stadt Rheine und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

Öffentlicher Teil:

1. Niederschrift

1.1. Niederschrift Nr. 10 über die öffentliche Sitzung am 28.10.2015

00:01:43

Herr Doerenkamp merkt an, dass auf Seite 57 das dritte Abstimmungsergebnis gestrichen werden muss.

Frau Crisandt merkt an, dass Sie zum Nahversorgungskonzept nach den Kosten für die zusätzlichen Gutachten gefragt habe und bittet dies zu ergänzen.

Info der Stadtplanung:

Die Kosten für das Nahversorgungskonzept plus die ergänzenden Gutachten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Nahversorgungskonzept	4.800,00 Euro netto
2. Wirkungsanalyse Gellendorf/Südesch Eschendorf Süd	4.200,00 Euro netto
3. Gutachten Eschendorf Zentraler Versorgungsbereich	2.400,00 Euro netto

Weitere Änderungswünsche werden nicht vorgetragen, somit ist diese Niederschrift genehmigt.

1.2. Niederschrift Nr. 11 über die öffentliche Sitzung am 18.11.2015

00:03:06

Zur Niederschrift werden weder Änderungs- noch Ergänzungswünsche vorgetragen.

Diese ist somit genehmigt.

2. Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 18.11.2015 gefassten Beschlüsse

00:03:20

Herr Dörtelmann erklärt, dass alle Beschlüsse ausgeführt wurden.

3. Informationen der Verwaltung

00:03:31

Herr Dörtelmann erklärt, dass die Verwaltung keine öffentlichen Informationen habe.

4. Eingaben

00:03:47

Es liegen keine Eingaben vor.

5. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße"

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. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Vorlage: 026/16

00:04:14

Herr Dörtelmann erklärt einleitend, dass auf Grund eines Einwenders bei dieser Flächennutzungsplanänderung und auch parallelen Bebauungspläne eine sehr umfangreiche Abwägung erfolgen musste.

Diese Abwägung habe jedoch nicht zu einer inhaltlichen Änderung geführt.

Herr Bems bedankt sich bei der Verwaltung für die sorgfältige und saubere Abwägung.

Herr Grawe schließt sich diesem Dank an und merkt an, dass seine Fraktion die Erweiterung des Aldi-Marktes kritisch sehe und daher der Abwägungsempfehlung und dem Feststellungsbeschluss nicht zustimmen werde.

Herr Dewenter gibt zu Bedenken, nachdem er sorgfältig die Vorlage gelesen habe, könne er feststellen, dass es sich bei dem Einwender nicht um einen besorgten Bürger handle. Damit die Bauleitplanungen rechtssicher seien, musste die Verwaltung alle 12 Einwendungen abwägen. In diesem Zusammenhang bittet er die Verwaltung zu prüfen, ob es eine juristische Möglichkeit gebe, solche Masseneinwendungen in Zukunft zu verhindern.

Herr Dewenter macht dabei deutlich, dass Einwendungen aus der Bürgerschaft gern gesehen seien und auch von der Politik erwünscht, wenn diese zielführend seien.

Beschluss:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 27. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlende Grundlagen bei der Wirkungsanalyse?/Verwendbarkeit des Gutachtens

Bezüglich der Fragestellung nach der konkreten Nutzung der vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteine im Umfeld der Drogeriemarktsiedlung ist festzustellen, dass dem Gutachter nicht jegliche konkrete Grundlage fehlte. Vielmehr kann hier auf die sog. Rheiner Sortimentsliste verwiesen werden, die ganz konkret mögliche Sortimente vorgibt. Entsprechend der Vorgabe im verbindlichen Bauleitplan dürfen im vorgegebenen Umfang nur folgende Sortimente gehandelt werden: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Schnittblumen und Zeitungen und Zeitschriften. Die Auflistung macht deutlich, dass auf Grund der sehr eingeschränkten Sortimente der Gutachter in der Lage war, mögliche Auswirkungen zu analysieren. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Wirkungsanalyse zu ergänzen oder sogar neu zu erstellen. Die vom Einwender dargestellte Vorgehensweise entspricht im Übrigen sehr wohl den Anforderungen der Ziele der Raumordnung. Das angesprochene Gutachten ist zwischenzeitlich der Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde im Rahmen der Notwendigkeit, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, vorgelegt worden. Auf Grundlage des Gutachtens und Ergänzungen an die vorgelegten Begründungen hat die Regionalplanungsbehörde zwischenzeitlich attestiert, dass die Bauleitplanverfahren – 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße West“ mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

Angebot Drogeriemarktartikel nur in Drogerien?

Die Zitate des Einwenders aus den verschiedenen Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Die Behauptung des Einwenders, dass der Gutachter davon ausgeht, dass Drogeriemarktartikel nur in Drogerien erworben werden, ist falsch. Der Gutachter geht in der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweisung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße dezidiert auf die angesprochene Problematik ein. Sowohl die Auswirkungen der Erweiterung des Aldi-Marktes als auch die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes werden analysiert.

Auswirkungen der Rossmannansiedlung auf andere Versorgungsbereiche

Mögliche Umsatzumverteilungen im Bereich Gesundheit und Körperpflegemittel werden für die Rheiner Innenstadt (rd. 14%), den Ergänzungsbereich Rheiner Innenstadt (rd. 14%), den Ortskern Neuenkirchen (rd. 8%), das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte (rd. 17%), das Grundversorgungszentrum Felsenstraße (rd. 30%) ermittelt. Für die Nahversorgungszentren Salzbergener Straße und Berbomstiege/Königseschstraße werden Umsatzumverteilungen ohne städtebauliche Auswirkung erwartet. Die ermittelten Werte erreichen in mehreren Fällen kritische Größenordnungen von mehr als 10%. Der Gutachter führte deshalb für die betroffenen Angebotslagen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen detaillierte Untersuchungen durch. Bei der Bewertung, ob städtebaulich relevante Umsatzumverteilungen vorliegen, werden insbesondere folgende Kriterien geprüft:

- Wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben, mit dem Ergebnis, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist
- Das Vorhaben führt zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz mit der Folge, dass es zu einer Beeinträchtigung der Funktionsstörung des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt

Im Einzelnen:

Innenstadt Rheine: Der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren innerhalb des Rheiner Untersuchungsgebietes ist der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Ein Verdrängungseffekt in Folge der Neuansiedlung am Vorhabenstandort ist nicht zu erwarten, zumal es sich um eine Filiale des gleichen Anbieters wie am Vorhabenstandort handelt. Zudem hat kürzlich ein dm Drogeriemarkt in der Emsstraße eröffnet und auch innerhalb der im Bau befindlichen Ems-Galerie sind Drogeriewarenangebote geplant. Insofern wäre die Angebotsform Drogeriemarkt selbst im (unwahrscheinlichen) Fall einer Betriebsschließung der Rossmann-Filiale weiterhin in der Rheiner Innenstadt vorhanden. Weitere Anbieter der Branche Gesundheits- und Körperpflegemittel in der Innenstadt sind vor allem Apotheken und Parfümerien. Diese Anbieter weisen aufgrund ihres spezialisierten Angebots nur eine geringe Schnittmenge zur Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes auf. In der Relation zum Gesamtumsatz dieser Betriebe wirken sich die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen somit nicht existenzgefährdend aus. Durch das Vorhaben sind somit diesbezüglich keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Neuenkirchen: hier liegt die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei maximal 8%. Der hier vorhandene Hauptsortimentsanbieter ist ebenfalls ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt, der u.a. zusammen mit einem Edeka-Supermarkt einen stabilen und attraktiven Standortverbund bildet. Eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte sind angesichts dieses Wertes nicht zu erwarten.

Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße: Hier sind mit 17% bzw. mit 30% die höchsten Umsatzumverteilungsquoten ermittelt worden. Das Angebot an Körperpflegemitteln und Drogeriewaren wird dort derzeit jedoch vor allem als Nebensortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umsatzumverteilungsquoten von 17% (Dorenkamp-Mitte) innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtum-

satz der entsprechenden Betriebe keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen wird deshalb vom Gutachter nicht erwartet. Für den Standort Dutum/Felsenstraße selbst wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilung von 30% nicht von städtebaulicher Relevanz. Die von Einwender befürchteten Verwerfungen im Bereich des Lebensmittelbereiches und im Sortiment Drogeriemarktartikel im westlichen Bereich der Ems werden somit insgesamt vom Gutachter ausgeschlossen.

Definition Drogerie

Die Zitate des Einwenders zum Definition „Drogerie“ von Wikipedia werden zur Kenntnis genommen, sie haben keinen direkten Bezug zu den Bauleitplanverfahren.

Nicht-Berücksichtigung Online-Handel?

Der Hinweis auf die Nicht-Berücksichtigung des Online-Handels bei der Wirkungsanalyse wird zur Kenntnis genommen. Bei der Wirkungsanalyse geht es um die konkreten Auswirkungen der Ansiedlung u.a. einer Rossmann-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Wie oben dargelegt, werden vom Gutachter keine städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Die Problematik des Online-Handels betrifft den Handel generell, steht aber nicht im direkten Zusammenhang den Inhalten der Bauleitplanverfahren.

Aussagen aus einem Stern-Artikel, notwendige Inhalte der Wirkungsanalyse, Attest der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die zitierten Aussagen aus dem „Stern“ werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen nicht im direkten Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die vom Einwender aus der allgemeinen Betrachtung des Marktgeschehens abgeleiteten notwendigen Inhalte der Wirkungsanalyse – Auswirkungen der Rossmann-Ansiedlung – auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sind – wie oben dargelegt – in ausreichender Weise erfolgt. Die vom Einwender dargestellten möglichen Folgen der Ansiedlung werden vom Gutachter nicht geteilt. Das Gutachten insgesamt wurde von der zuständigen Fachbehörde für ausreichend angesehen, da die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung attestiert wurde.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 28. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Auswirkung der Drogeriemarktangebote der Discounter/unzureichende Datenbasis?

Es wird festgestellt, dass in dem angesprochenen Gutachten die Angebote der Discounter im Bereich der Gesundheits- und Körperpflegemittel nicht ausgeklammert werden. So heißt es z.B. wörtlich unter Kapitel 4.3 auf Seite 19 bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp: „Drogeriewaren werden hingegen vor allem als Randsortiment bei den genannten Lebensmittelmärkten

sowie in einzelnen Apotheken angeboten.“ Generell ist in diesem Zusammenhang jedoch auf die Datenbasis der angesprochenen Wirkungsanalyse hinzuweisen (vgl. Seite 6): Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. Dem Gutachter liegen für die Stadt Rheine hierzu flächendeckende Datengrundlagen aus einer Bestandserhebung aus dem Jahre 2011 vor. Signifikante Veränderungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder absehbar sind, wurden dem Gutachter durch Zuarbeit der Stadt Rheine im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes mitgeteilt und in das vorhandene Datengerüst eingepflegt (Stand 2015/01). Diese Daten wurden als entsprechende Grundlage herangezogen und wurden in Einzelfällen (u.a. Eröffnung des innerstädtischen dm-Drogeriemarktes in der Emsstraße ergänzt, sofern diese für die Untersuchung relevant sind.

Zum potentiellen Auswirkungsbereich des Vorhabenstandortes ist die westlich angrenzende Gemeinde Neuenkirchen zu zählen. Hier wurde von Gutachter ergänzend im August 2015 eine Erfassung aller relevanten Hauptsortimentsanbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegemittel durch eine flächendeckende Begehung des Gemeindegebietes mit gleichzeitiger Erfassung der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, den geführten Sortimenten und dazugehörigen Verkaufsflächen durchgeführt.

Damit verfügte der Gutachter für das untersuchungsrelevante Angebot in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel über differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage. Das Gutachten basiert somit auf einer flächendeckenden, aktuellen Datenbasis. Auch die angesprochene Entwicklung in der Ems-Galerie – Ansiedlung Müller – wird im Gutachten in der Weise berücksichtigt, dass hierauf an notwendiger Stelle direkt eingegangen wird. Darüber hinaus sieht es zum jetzigen Zeitpunkt so aus, als ob kein größerer Anbieter aus dem Bereich Lebensmittel – mit Randsortiment Drogerieartikel – in die Ems-Galerie einziehen wird.

Der Hinweis des Einwenders auf Seite 13 des Gutachtens, wonach sämtliche Bäckereien, Parfümerien oder auch Apotheken, nicht in die Berechnungen eingeflossen seien, wird durch die obigen Ausführungen hinfällig. In der Karte auf Seite 20 sind gem. Gutachter die untersuchungsrelevanten Anbieter dargestellt, also alle im westlichen Stadtgebiet von Rheine und in Neuenkirchen vorhandenen Lebensmittelmärkte und Drogeriewarenanbieter. Wie oben dargestellt, ist jedoch auch die gesamte Einzelhandelsstruktur vom Gutachter aufgenommen und bei den Berechnungen berücksichtigt worden, in der angesprochenen Karte werden jedoch nur die direkten Konkurrenten dargestellt.

Die vom Einwender zitierte Passage aus dem Gutachten, wonach im westlichen Stadtgebiet von Rheine neben dem projektierten Standort an der Felsenstraße kein weiterer Drogeriemarkt existiert, ist aus dem Zusammenhang gerissen. Es geht vielmehr darum aufzuzeigen, dass lediglich im zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt mit zwei Rossmann-Standorten, einem dm-Markt und einem geplanten „Müller“ in der Ems-Galerie entsprechende Angebote vorhanden sind. Der Gutachter geht somit in seinen Erhebungen und Betrachtungen zur Ermitt-

lung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bei der Eingangsbe-
trachtung nicht von falschen Voraussetzungen aus; er kommt damit auch nicht
zu falschen Ergebnissen.

Neuansiedlung im Bereich Dorenkamp?

Die zitierte Aussage des Gutachters, dass im zentralen Versorgungsbereich Do-
renkamp-Mitte trotz intensiver Bemühungen kein Angebot im Bereich Drogerie-
markt realisiert werden konnte, ist kein Beleg dafür, dass es ein besonders gro-
ßes und umfassendes verkehrstechnisch zentrales Gebiet braucht, um den Ein-
zugsbereich von 20.000 Einwohnern realisieren zu können. Vielmehr besteht das
Problem, dass im angesprochenen zentralen Versorgungsbereich keine entspre-
chende Fläche zur Verfügung steht, hingegen bietet der Bereich an der Felsen-
straße diese Voraussetzung.

Angebotskonzentration in der Innenstadt?

Der Gutachter weist auf der angesprochenen Seite 21 darauf hin, dass in einem
Mittelzentrum in der Größenordnung wie Rheine Drogeriemarktangebote zur
Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angebo-
ten werden können. Damit wird der Forderung nach einer Konzentration des ent-
sprechenden Angebotes in der Innenstadt widersprochen. Im Sinne einer Stadt
der kurzen Wege – auch unter Umweltgesichtspunkten – ist eine dezentrale Ver-
sorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren sinnvoll. In diesem Zusammenhang
ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Aussage mit dem Konzept der Drogerie-
marktbetreiber deckt: Der Anbieter Rossmann aus der Emsstraße, dessen Stand-
ort nach Meinung des Einwenders durch die Realisierung der Bauleitplanung in
seinem Fortbestand gefährdet ist, ist auch der Betreiber des neuen Marktes im
Bereich Felsenstraße. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass ein Betreiber sich selbst
so starke Konkurrenz macht, dass er einen Standort aufgeben muss. Vielmehr
folgt der Wunsch nach weiteren dezentralen Standorten dem Ziel, die nach der
Schlecker-Pleite entstandene Angebotslücke außerhalb der zentralen Innenstädte
zu schließen.

Konkurrenzkampf der Anbieter

Die allgemeinen Aussagen zum Konkurrenzkampf zwischen den Anbietern im Be-
reich Drogeriewaren werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten
Bezug zum Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zitate aus einem Online-Bericht des Stern-Magazins/Gründe für den Ansied- lungswunsch

Bei den Aussagen des Einwenders zu den Motiven des Ansiedlungswunsches von
Rossmann im Bereich Felsenstraße handelt es sich um Spekulationen, die nicht
im direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren stehen, sie sind nicht
abwägungsrelevant. Von Bedeutung für die Stadt Rheine ist die Realisierung des
Ziels, eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Drogerie-
marktartikeln zu sichern. Dabei spielt weder der – unterstellte – Konkurrenz-
schutz oder die Vorliebe für einen Anbieter eine Rolle. Bezogen auf den Anbieter
„Müller“ in der im Bau befindlichen Ems-Galerie ist festzustellen, dass er von der
Anzahl der Filialen deutlich hinter „Rossmann“ liegt, jedoch vom Angebot eher in
Richtung „Kleinkaufhaus“ orientiert ist, wie aktuelle Neueröffnungen in der Regi-
on (z.B. in Osnabrück) belegen.

Szenario Abwanderung Drogeriemärkte aus der Innenstadt an den Stadtrand

Das vom Einwender aufgezeigte Szenario – Abwanderung der Drogeriemarktketten an den Stadtrand – bei gleichzeitiger weiterer Angebotsreduzierung im Innenstadtbereich und Erhöhung des Leerstandes – entspricht nicht den Aussagen des Gutachters, der insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen durch die Ansiedlung Rossmann an der Felsenstraße nicht gegeben ist. Das aufgezeigte Szenario setzt auch voraus, dass weitere entsprechende Standorte im Gebiet der Stadt Rheine planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen entsprechender Verfahren würden – analog den laufenden Bauleitplanverfahren – mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen sein. Sofern hier entsprechende Auswirkungen zu erwarten wären – etwa der vom Einwender angesprochene vollständige Verlust des Sortimentes „Drogeriemarktartikel in der Innenstadt“ – müssten die Verfahren eingestellt werden. Somit ist das angedeutete Szenario planungsrechtlich zu verhindern.

Ausweitung Randsortimente

Die vom Einwender angesprochene Ausweitung der „Randsortimente“ bei Rossmann oder Discountern kann planungsrechtlich über die Begrenzung von Randsortimenten erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hiervon im Falle von Rossmann auch Gebrauch gemacht. Die Randsortimente werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche reduziert.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Drogeriewaren und Körperpflegemittel gemäß der Rheiner Sortimentsliste zwar als zentrenrelevant eingeordnet sind, jedoch mit der weiteren Klassifizierung „nahversorgungsrelevant“. Damit sind entsprechende Angebote grundsätzlich – sofern sie nicht großflächig sind – in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hier wird der dezentralen Versorgung mit Sortimenten aus dem Bereich Drogeriewaren der Vorzug vor einer Konzentration dieser Angebote in Innenstadtbereich gegeben. Entsprechende Angebote sind damit keine Frage der Schwächung der Innenstadt sondern entsprechen der Vorgabe, eine flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.3 Anlieger der Sacharowstraße,48431 Rheine;

Mail vom 28. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Ausreichendes Angebot an Drogeriewaren?

Es wird festgestellt, dass der Einwender bei seiner Einschätzung, dass das westliche Stadtgebiet bereits ausreichend mit Angeboten aus dem Bereich „Drogerie“ versorgt ist, von falschen Voraussetzungen ausgeht. Drogeriewaren und Körperpflegemittel sind gem. Rheiner Liste aus dem Masterplan Einzelhandel zwar als zentrenrelevant eingestuft, jedoch mit der weiteren Klassifikation „nahversorgungsrelevant“. Damit sind entsprechende Angebote innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine –sofern sie nicht großflächig sind – generell zulässig. Diese Klassifikation geht einher mit dem Ziel, entsprechende Angebote möglichst wohnungsnah für einen Großteil der Bevölkerung in Rheine vorzuhalten. Bezogen auf Drogeriemarktangebote enthält die Analyse der Wirkun-

gen zur Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße die Aussage, dass in einem Mittelzentrum der Größenordnung von Rheine Drogerie- marktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können. Die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße bietet deshalb derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im räumlichen Kontext eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der westlichen Stadtteile von Rheine.

Das angesprochene Gutachten kommt unter Berücksichtigung einer vollständigen Bestandserhebung – vgl. Abwägung zu Punkt 1.2 – zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von Rossmann (auch großflächig) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der Nachbargemeinde Neuenkirchen hat. Die vom Einwender vorgenommene „Rüge“ ist deshalb unbegründet.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept?

Das vorliegende Gutachten entspricht auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept, wie oben dargestellt (dezentrale Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung). Auch bundes- und landesplanerische Rahmenbedingungen werden eingehalten, wie der zwischenzeitlich vorliegende Übereinstimmungsvermerk der Vorhaben mit den landesplanerischen Zielsetzungen von der Bezirksregierung Münster belegt. Die angesprochene Überprüfung des Gutachtens hat damit erfolgreich stattgefunden. Der Empfehlung an die Stadt Rheine, die Flächen nicht für die angesprochenen Vorhaben auszuweisen, wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 28. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlende Flächen für die Anlage von Stellplätzen?

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung für die Anlage von Stellplätzen enthält. Darüber hinaus ist die Zufahrt zu einer Tiefgarage dargestellt. Diese Darstellung der Zufahrt erfolgte, um mögliche Auswirkungen der Zufahrt auf die Nachbarschaft zu klären. Über die Größe der Tiefgarage enthält der Bebauungsplanentwurf keine Aussage. Planungsrechtlich wäre auf der Gesamtfläche eine Tiefgarage möglich. Mit dieser Möglichkeit und der oberirdisch dargestellten Stellplatzanlage kann der sich aus einem Bauantrag ergebende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst gedeckt werden. Außerdem besteht theoretisch die Möglichkeit der Stellplatzablösung. Eine Einschränkung des Vorhabens ist deshalb nicht erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Vorgaben der zulässigen Verkaufsflächen um Obergrenzen handelt, die im Rahmen der Beantragung eines konkreten Vorhabens nicht ausgeschöpft werden müssen.

Mangelhafte Anbindung/Gefährdung von Schulwegen?

Bezüglich der Anbindung wird festgestellt, dass durch die Bauleitplanverfahren eine Erweiterung des bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereiches vorbereitet wird. Der vorhandene Ausbau der Zufahrtstraßen hat bisher zu keinen größeren Komplikationen/Verkehrgefährdungen verschiedener Verkehrsteilneh-

mer geführt. Darüber hinaus erfolgt lediglich nur ein Teil der Anbindung über die Felsenstraße. Der Großteil des zu- und abfließenden Verkehrs erfolgt bereits gegenwärtig über den sog. Dutumer Kreisel. Hierüber ist das Grundstück an die Neuenkirchener Straße angebunden, die die Hauptzufahrt zum Stadtgebiet aus westlicher Richtung darstellt. Der Zufahrtsbereich der Felsenstraße zwischen „Dutumer Kreisel“ und dem zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße ist beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet.

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.

Insgesamt wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, vor Abschluss der Bauleitplanverfahren bzw. der Realisierung der entsprechenden Bauvorhaben die Felsenstraße im Abschnitt zwischen Nadigstraße und Ludwig-Dürr-Straße weiter auszubauen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 29. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Regionalplanerische Anfrage

Es wird festgestellt, dass die Regionalplanungsbehörde die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange übermittelten Planunterlagen als regionalplanerische Anfrage gewertet hat. Die aus dieser Anfrage eingegangenen Anregungen sind zur Offenlage der Planverfahren – z. B. Erstellung einer Wirkungsanalyse – in die Planunterlagen eingegangen. Die Bezirksregierung ist vor dem Start der Offenlage der Bauleitplanverfahren auf Grund der ergänzten Planunterlagen erneut beteiligt worden. Als Ergebnis dieser erneuten Anfrage wurde die Übereinstimmung der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung attestiert. Diese Zustimmung wäre nicht erteilt worden, wenn die Beteiligung nicht gesetzeskonform erfolgt wäre. Der Forderung nach einem Neustart der Verfahren wird deshalb nicht entsprochen.

Inhalte Sondergebiet/Sonderbauflächen/Falsche Information der Öffentlichkeit?

Die allgemeinen Ausführungen zu Sondergebieten/Sonderbauflächen werden zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient zur Information über das grundsätzliche Vorhaben. In vorliegendem Fall wurde über die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um einen Drogeriemarkt mit einer Ver-

kaufsflächenobergrenze und ergänzenden Angeboten informiert. Bei dieser grundsätzlichen Information ist es unerheblich, ob das Vorhaben in einem Sondergebiet oder einer Sonderbaufläche liegt, die gewünschte Anstoßwirkung wurde über die konkrete Benennung der Vorhaben erzielt. Die Unterscheidung zwischen „Sondergebiet“ und „Sonderbaufläche“ stellt sich wie folgt dar: Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Hier reicht deshalb die Darstellung von Sonderbauflächen oft aus. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Aus der Sonderbaufläche können hier Sondergebiete entwickelt werden. Es ist jedoch auch möglich, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit Baugebieten zu arbeiten. Insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsprojekten bietet der Rückgriff auf Sondergebiete bereits beim vorbereitenden Bauleitplan die Möglichkeit, Verkaufsflächenobergrenzen darzustellen. Hiermit wird deutlich, dass die Verwendung beider Begriffe möglich ist, und nicht zu einem Verfahrensfehler führt, der die Wiederholung einzelner Verfahrensschritte erforderlich macht.

Definition Nahversorgungszentren/Grundversorgungszentren

Die allgemeinen Ausführungen zur Unterscheidung zwischen „Nahversorgungszentren“ und „Grundversorgungszentren“ werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der unterschiedlichen Verwendung der Begriffe in den genannten Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass diese Begriffe zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedlich verwendet worden sind. 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 laufenden Bauleitplanverfahren 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. Es wurde versucht, die Begründungen und die zeichnerischen Darstellungen der offengelegten Planunterlagen mit einem einheitlichen Sprachgebrauch zu versehen bzw. wurden die verschiedenen Bezeichnungen erläutert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkret die projektierten Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen genannt, sodass für die Bevölkerung offensichtlich die tatsächlich geplanten Vorhaben zu erkennen waren. Insgesamt wird deutlich, dass aus der Verwendung unterschiedlicher Begriffe für Vorhaben zu unterschiedlichen Zeitintervallen keine maßgebliche Zielabweichung festzustellen ist, die als Verfahrensfehler zu werten ist.

Inhalte der Bauleitplanverfahren/Wohnortnahe Versorgung

Die Bauleitplanverfahren sind insbesondere eingeleitet worden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriemarktartikeln zu sichern. Nach der Schlecker-Pleite sind hier erhebliche Defizite auf gesamtstädtischer Ebene entstanden, die durch die Bauleitplanverfahren zumindest für die Ortsteile Wadelheim, Dutum und Dorenkamp aufgehoben werden können. Die Inhalte der Bauleitplanverfahren sollen hier ein wohnortnahes Angebot sichern, dass gegenwärtig nur als Randsortimente bei Lebensmittelmärkten oder Discountern angeboten wird. Damit wird der Forderung des Einwenders entsprochen. Der in diesem Zusammenhang angesprochene Verlust von wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten ist nicht nachvollziehbar, da es im Untersuchungsraum der Wir-

kungsanalyse im westlichen Stadtgebiet zurzeit nur Rossmann in der Innenstadt und ebenfalls Rossmann in Neuenkirchen als Anbieter mit Drogerieartikeln als Hauptsortiment gibt. Der Einwender widerspricht sich in seinen verschiedenen Eingaben in seiner Argumentation zum Teil selbst. Einerseits wird der Verlust von wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten gesehen, andererseits sollen aber die bestehenden Drogeriemärkte in der Innenstadt von Rheine geschützt werden. Die Verlagerung entsprechender Angebote außerhalb der Innenstadt wird als Schwächung der City angesehen und deshalb abgelehnt (vgl. z.B. Punkt 1.2 wo der Einwender bei Realisierung der Vorhaben eine erhebliche Schwächung der Innenstadt sieht).

Verwendung von fehlerhaften Bezeichnungen?

Das Verwenden von unterschiedlichen Begriffen hat nach Einschätzung des Einwenders zu Irritationen der Bürgerschaft geführt. Hierzu ist festzustellen, dass der Einwender der einzige Bürger ist, der hier eine unzureichende Definition von Begriffen sieht. Kein weiterer Bürger hat diesbezüglich Anregungen vorgetragen. Auch der Verweis auf die Abwägung zu einer Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bezieht sich auf eine Eingabe des Einwenders selbst. Die angesprochene Differenzierung zwischen Nahversorgung und Einzelhandelsversorgung ist nach wie vor nicht nachvollziehbar, sie taucht weder im Gutachten noch in den Texten zu den Plandarstellungen auf. Auch im Rahmen der Anregungen aus der Offenlage erfolgt keine weitere Erläuterung des Sachverhaltes. Das zweistufige Beteiligungsverfahren ist u.a. auch dazu gedacht, das Einwender überprüfen können, ob ihre Anregungen eingeflossen sind. Sofern dies nicht der Fall ist, besteht die Möglichkeit, die Anregungen zu wiederholen oder zu erläutern. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Es sind deshalb keine Mängel im Verfahren zu rügen, der Beschluss der Offenlage ist damit rechtskonform erfolgt.

Unvollständige Unterlagen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung?

Es wird festgestellt, dass die Planbegründungen zur Offenlage die geforderten Angaben bzw. entsprechende Gutachten enthalten haben. Es ist rechtlich nicht vorgegeben, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange alle möglichen Gutachten, Begründungen etc. vorliegen. Vielmehr dient die frühzeitige Beteiligung lediglich dazu, über die Grundzüge der Planung zu informieren und noch offenstehende Fragestellungen aufzuzeigen und diese dann in der nachgeschalteten Offenlage genauer darzustellen. Es ist deshalb kein Verfahrensfehler, dass z.B. die Wirkungsanalyse erst zur Offenlage in die Planwerke eingearbeitet worden ist und die entsprechenden Begründungen um Aussagen zur Bodenschutzklausel ergänzt worden sind. Die entsprechende Rüge des Einwenders ist damit gegenstandslos.

Online-Handel

Bei dem Verweis auf den Online-Handel wird außer Acht gelassen, dass ein Großteil der Bevölkerung generell nicht Online einkauft. Zusätzlich besteht – insbesondere bei Drogeriemarktartikeln auch der Wunsch, sich beraten zu lassen oder auch bestimmte Produkte zu testen. Diese Möglichkeit bietet sich Online nicht, sodass insgesamt auch zukünftig ein erheblicher Anteil an Drogeriewaren stationär verkauft werden wird.

Klimaschutz/Bodenschutzklausel

Der Verweis auf einen in einer Nachbarkommune vorhandenen Drogeriemarkt bzw. in der Innenstadt von Rheine vorhandene bzw. geplante Drogeriemärkte ist

in diesem Zusammenhang nicht angebracht, im Sinne einer wohnortnahen Versorgung, die tlw. fußläufig zu erreichen ist, kann nicht auf einen Standort in Neuenkirchen verwiesen werden, der nur mit dem PKW angefahren werden kann, die Entfernung ist so groß, dass selbst ein Erreichen mit dem Fahrrad nur für sehr wenige Personen eine Alternative darstellt. Auch die genannten Angebote in der Innenstadt sind fußläufig nicht in einem angemessenen Zeitrahmen erreichbar. In diesem Zusammenhang ist es nicht nachvollziehbar, dass der Einwender im weiteren Text moniert, dass der Gutachter im Rahmen der Wirkungsanalyse auch die Gemeinde Neuenkirchen einbezogen hat, obwohl das hier bestehende Angebot nur mit dem Auto zu erreichen ist.

Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes – Stadt der kurzen Wege - ist es nicht nachvollziehbar, dass der Einwender vorgibt, dass das Vorhaben zu einer Zunahme des Verkehrs aus den Stadtteilen Schleupe, Dorenkamp führen wird. Genau das Gegenteil ist der Fall: Durch die Lage innerhalb der beschriebenen Stadtteile – insbesondere auch die Stadtteile Dutum und Wadelheim – wird die Distanz zu einem Drogeriemarkt im Verhältnis zu den bestehenden Angeboten in der Innenstadt von Rheine bzw. in Neuenkirchen deutlich verringert. Die dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Körperpflegemittel und Drogeriewaren) zur Minimierung der Verkehrsbeziehungen/Verkehrsemissionen ist ein Hauptziel des Masterplans Einzelhandel/Nahversorgungskonzeptes der Stadt Rheine.

Alternativstandorte in der Innenstadt?

Die vom Einwender aufgezeigten innerstädtischen Alternativen (u.a. Rathauszentrum, Hertie-Immobilie, Media-Markt-Fläche, aufgegebener McDonald's) sind unter dem Gesichtspunkt einer wohnortnahen Versorgung keine Alternative. Die Umsetzung dieser Forderung würde zu einer erheblichen Konzentration des Drogeriemarktangebotes in der Innenstadt führen, da hier bereits zwei Filialen von Rossmann betrieben werden, zusätzlich von dm eine Filiale unterhalten wird und in der Ems-Galerie ab Herbst 2016 auch Müller vertreten sein wird. Die Konzentration in der Innenstadt würde gesamtstädtisch zu einer Erhöhung der Verkehre führen, da keine wohnortnahen Angebote vorhanden wären.

Verletzung des Entwicklungsgebotes?

Es wird festgestellt, dass dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 333 aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausreichend Rechnung getragen wird: § 8 Abs. 3 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden kann (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit wird bei den in Frage stehenden Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht, es handelt sich somit nicht um einen zu rügenden Verfahrensmangel, es besteht auch keine einschlägige Rechtsprechung, die ein erneutes Verfahren erfordert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 30. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlerhafte Verfahrensweise/Darstellung als zentraler Versorgungsbereich

Es wird festgestellt, dass die Verfahrensweise der Stadt Rheine bezüglich der Darstellung des gesamten Bereiches als zentraler Versorgungsbereich entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgt: Durch Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Rat der Stadt Rheine vom 15. Dezember 2015 wurde der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine zum zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ erklärt. Es ist verfahrenstechnisch/rechtlich nicht erforderlich gewesen, diese Festlegung bereits beim Start des Verfahrens vorliegen zu haben. Der entscheidende Zeitpunkt für die Übereinstimmung zwischen der Bauleitplanung und dem Einzelhandelskonzept/Nahversorgungskonzept ist der Satzungsbeschluss. Diese Auffassung wird auch von der Bezirksplanungsbehörde geteilt, die im Rahmen der Prüfung der Einhaltung des Zieles 2 des LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ – großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig – folgende Auflage erteilte: „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 Bauleitplanungen beachtet.“ Von einer Wiederholung oder Neustart der Bauleitplanverfahren mit dieser Vorgabe ist dabei nicht die Rede. Im Übrigen muss das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen der Überprüfung des Verfahrens wird auch die Rechtmäßigkeit des Verfahrens geprüft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 30. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Allgemeine Aussagen zum Klimaschutz

Die allgemeinen Ausführungen zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, zu dessen Aufstellungsverfahren und möglichen Inhalten werden zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die Anforderungen des Klimaschutzes wird auf Punkt 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Es werden hier – entsprechend der Aufgabe des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan – allgemeine Aussagen zum Verhältnis zwischen den Inhalten der Änderung und möglichen Maßnahmen zum Klimaschutz dargestellt. Insbesondere das Konzept der Stadt der kurzen Wege mit einer hieraus resultierenden Reduzierung von Verkehrsbewegungen ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Grundsätzliche Vorgaben zum eigentlichen Bauvorhaben sind auf dieser planungsrechtlichen Ebene nicht aufzuzeigen.

Auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält in einem Gliederungspunkt Aussagen zum Klimaschutz/Klimawandel. Auch wird auf das Konzept der Stadt der kurzen Wege verwiesen.

Allgemeine Aussagen zum Klimawandel/Festsetzungsmöglichkeiten

Die allgemeinen Ausführungen zu den Anforderungen an den Klimawandel, möglichen Festsetzungen und der Entstehungsgeschichte werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Planbegründungen ein Kapitel „Klimaschutz/Klimawandel“ enthalten. Die unter diesen Punkten aufgeführten Inhalte entsprechen den Anforderungen. Zusätzlich ist auf den Umweltbericht zu den beiden Bauleitplanverfahren zu verweisen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und enthält unter Punkt 9 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ eine Prüfung, ob Planungsalternativen bestanden. Hierauf wird verwiesen. Die der Planzeichnung beigegefügte schriftlichen Unterlagen entsprechen damit insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

Klimawandel/Stadt der kurzen Wege

In Bezug auf mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, wird vom Einwender explizit auf die „Stadt der kurzen Wege“ hingewiesen. Diesem Konzept wird mit dem Standort im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße für einen Drogeriemarkt sehr wohl Rechnung getragen. Für die Bewohner im Bereich Dutum, Dorenkamp, Schleupe und Wadelheim ist der Weg zum Bereich Felsenstraße deutlich kürzer als z.B. in die Innenstadt oder zum Rossmann-Standort in Neuenkirchen. Teilweise kann der Standort sogar fußläufig erreicht werden. Zusätzlich besteht über die Anbindung über die Neuenkirchener Straße die Möglichkeit, dass „Mitnahmekäufe“ erfolgen, Autofahrer, die z.B. aus beruflichen Gründen mit dem PKW die Neuenkirchener Straße befahren, nutzen die Einkaufsmöglichkeit. Die Gemeinde Neuenkirchen ist vom Gutachter in seine Analyse einbezogen worden, um mögliche Auswirkungen auf dem Umsatz der in Neuenkirchen vorhandenen Angebote im Bereich Drogeriewaren zu untersuchen. Dabei geht der Gutachter von Umsatzverlusten speziell für den Rossmann-Markt in Neuenkirchen aus. Das bedeutet, dass aufgrund der günstigeren Lage zum Wohnort Kunden nicht mehr nach Neuenkirchen zum Einkaufen fahren, sondern sich in Rheine versorgen. Dies ist ein weiterer Beleg für die Reduzierung von Verkehrswegen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Bezüglich des Bustreffs ist anzumerken, dass zwar das Umsteigen nur am zentralen Busbahnhof erfolgen kann, aber insbesondere die Buslinie C9 durch die Stadtteile Dorenkamp und Dutum fährt, im Bereich der Felsenstraße wendet und wieder zum Bustreff zurückfährt. Diese Linie bietet somit einem Großteil der Einwohner im Einzugsbereich eine komfortable Möglichkeit, sich im Bereich Felsenstraße zu versorgen und den Bus zu benutzen, ohne über den zentralen Busbahnhof fahren zu müssen. Der Verweis auf mögliche Standorte in der Innenstadt ist in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da – wie bereits ausgeführt – hier bereits ein ausreichendes Angebot besteht bzw. durch die Ansiedlung von Müller in der Ems-Galerie noch erweitert wird. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist es nicht sinnvoll, Angebote aus dem Bereich Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zu konzentrieren, vielmehr sind auch dezentrale Angebote anzustreben.

Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße

Es wird festgestellt, dass der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße gut mit dem Rad erreicht werden kann. Entlang der Neuenkirchener Straße bestehen aus Richtung Innenstadt bis zum Dutumer Kreisel beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege, stadtauswärts ab dem Dutumer Kreisel besteht dieses Angebot einseitig. Aus Richtung Wadelheim verfügt die Sassestraße beidseitig über separat geführte Fuß- und Radwege. Vom Dutumer Kreisel bis zur Einmündung Nadigstraße verfügt die Felsenstraße ebenfalls beidseitig über separat geführte bzw. kombi-

nierte Fuß-/Radwege. Lediglich im weiteren Verlauf der Felsenstraße bis zur Breite Straße fehlt dieses Angebot. Es ist deshalb nicht richtig, von einer Vielzahl von fehlenden Radwegen zum Projekt zu sprechen. Auch die Aussage, dass sich die Verwaltung und die Politik im Rahmen einer Abwägung von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gegen einen Radwegeausbau im angesprochenen Bereich ausgesprochen hat, ist nicht korrekt. Vielmehr ist im Rahmen der Abwägung nicht erklärt worden, dass der Ausbau von Radwegen eine zwingende Voraussetzung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße darstellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich damit nicht gegen den Ausbau von Radwegen z. B. zur Schulwegsicherung ausgesprochen. Insgesamt wird mit dem Projekt dem Ziel, Rheine zu einer Stadt der kurzen Wege auszubauen, Rechnung getragen. Die Flächenausweisung wird insgesamt als rechtlich begründet angesehen.

Anlage von Kaltluftschneisen

Der Einwender spricht im Zusammenhang mit Maßnahmen gegen den Klimawandel die Anlage von Kaltluftschneisen an. Bezogen auf den Wohnpark Dutum ist hier auf den bereits bestehenden großzügigen Grünzug zu verweisen, der das Plangebiet durchzieht. Er beginnt gegenwärtig im Bereich südlich der Bauzeile der Nienbergstraße. Der projektierte Standort der Erweiterung des Zentrums „Felsenstraße“ nimmt hierauf Rücksicht, der Zugang zu diesem Grünzug aus westlicher Richtung – Hauptwindrichtung – wird nicht durch Gebäude verstellt, er liegt vielmehr vollständig außerhalb der überplanten Flächen.

Aussagen zum Klimaschutz?

Die allgemeinen Ausführungen zum Klimaschutz und die Darstellung von möglichen Festsetzungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Bei der Stadt Rheine liegt gegenwärtig kein auf den Flächennutzungsplan bezogenes, separates Klimaschutz- oder Energiekonzept vor. Eine Berücksichtigung entsprechender Aussagen ist deshalb nicht möglich. Der Einwender führt aus, dass die Gemeinde über die Möglichkeit verfügt, in Bebauungsplänen Festsetzungen zum Klimaschutz zu treffen oder den Bauherren zum Einsatz energiesparender Anlagen zu verpflichten. Von dieser Möglichkeit wird jedoch im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da bereits die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten aus dem Bereich Drogeriewaren als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz – Stadt der kurzen Wege – angesehen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.8 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 30. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlende Aussagen zum Bodenschutz?

Die allgemeinen Ausführungen zu § 1a BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Es ist gängige – rechtlich zulässige – Praxis, dass im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nur über die wesentlichen Inhalte von geplanten Vorhaben informiert wird, erst im Rahmen der Offenlage sind vollständige Unterlagen und Aussagen zu den relevanten Themen notwendig.

Widersprüchlichkeiten in den planergänzenden Texten? Erreichbarkeit des Standortes

Bezüglich der in der Begründung und den zugehörigen Gutachten sind –entgegen den Darstellungen des Einwenders – keine Widersprüchlichkeiten vorhanden. Der angesprochene Wert von 20.000 Einwohnern ist als Obergrenze zu sehen. Dabei geht es um die entsprechende Anzahl von Einwohnern im Einzugsbereich. Es wird dabei nicht davon ausgegangen, dass grundsätzlich alle Einwohner im Einzugsbereich das Angebot Rossmann wahrnehmen, vielmehr wird sich lediglich eine Umverteilung ergeben. Wie der Einwender an anderer Stelle bemerkt, besteht nach wie vor die Möglichkeit, auch bei Discountern oder Lebensmittelanbietern Angebote aus dem Bereich Drogeriewaren zu erwerben. Insbesondere die zurück zu legende Wegstrecke ist ein Kriterium bei der Wahl des Einkaufsortes. Für einen Großteil der Bevölkerung im angesprochenen Bereich der Stadt Rheine wird die Distanz zum Erreichen eines Angebotes im Bereich Drogeriewaren kürzer beim Aufsuchen der Felsenstraße gegenüber von Standorten in der Innenstadt. Zum Beispiel besteht für die Bewohner im Bereich Wohnpark Dutum oder im Wohnquartier Wadelheim Ost/Sassestraße sogar die Möglichkeit, dieses Angebot in angemessener Zeit fußläufig zu erreichen (selbst für den Einwender liegt das geplante Angebot zukünftig mit ca. 650 m Entfernung vom Wohnort noch in fußläufiger Entfernung). Es besteht bei Realisierung des Vorhabens somit für eine größere Zahl von Einwohnern die Möglichkeit, zu Fuß Einkäufe zu tätigen. Der Hinweis auf die Entfernung zum Bahnhof der DB ist im Zusammenhang mit nahversorgungsrelevanten Angeboten nicht von Bedeutung, da entsprechende Angebote im Allgemeinen am Wohnort gekauft werden und nicht Angebote wahrgenommen werden, die über das Schienennetz zu erreichen sind. Bezüglich der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist festzustellen, dass grundsätzlich die Verknüpfung der einzelnen Linien des Stadtbussystems der Stadt Rheine über den zentralen Busbahnhof in der Innenstadt erfolgt. Insbesondere ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Linie 9, die die Stadtteile Dorenkamp und Dutum bedient, vom Busbahnhof startet, bis zum Versorgungsbereich Felsenstraße fährt, im „Dutumer Kreisel“ wendet und zum Busbahnhof zurückfährt. Somit besteht für die Benutzer dieser Linie sehr wohl die Möglichkeit, den Standort direkt ohne „Umweg“ über die Innenstadt zu erreichen.

Nicht-Berücksichtigung von Stellungnahmen?

Der Hinweis auf die Förderung bzw. nicht Berücksichtigung von Stellungnahmen eines Bürgers im Rahmen des Ausbaus des Bustreffs in der Innenstadt sind nicht relevant in Bezug auf die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes Nr. 333, sie werden deshalb nicht in den Abwägungsprozess einbezogen.

Zunahme von Emissionen durch Ausweisung von Stellplätzen?

Der Einwender, der in anderen Stellungnahmen bemängelt, dass in das Bauleitplanverfahren nicht ausreichend Stellplätze Eingang gefunden haben, führt aus, dass die Bereitstellung von Stellplätzen zu einer Erhöhung der Emissionen führt. Bei dieser Schlussfolgerung wird verkannt, dass nicht die Anfahrt von Stellplätzen der Hauptverursacher ist, sondern die Distanz zwischen Wohnort und Ort des Einkaufes entscheidend für die Menge der Emissionen ist. Dabei ist entscheidend, ob mit dem PKW z.B. aus dem Wohnpark Dutum zu einem Standort in der Innenstadt gefahren wird, oder der deutlich näher liegende Standort an der Felsenstraße angesteuert wird. Hier wird deshalb nochmals auf das Konzept einer Stadt der kurzen Wege verwiesen. Dieses Konzept ist sehr wohl von der Stadt Rheine in die Begründungen zu den Planverfahren aufgenommen worden im Sinne einer

Reduzierung der Gesamtverkehrsmengen und damit auch der hieraus resultierenden Emissionen.

Bodenschutzklausel

Zum Themenkreis „Bodenschutzklausel“ werden die in der Begründung und im zugehörigen Umweltbericht enthaltenen Aussagen für ausreichend angesehen. Das Änderungsverfahren wird der Bezirksregierung in Münster zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wird die Rechtmäßigkeit geprüft. Die allgemeinen Aussagen zum Thema Bodenschutz werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen.

Diskussion über Grünflächen

Die Ausführungen zu den Berichten über die Grünflächendiskussion, zum Grünflächenkataster und dessen Bekanntheitsgrad werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht direkt auf die Planinhalte bezogen und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Sofern vom Einwender Anregungen vorgetragen werden, die einen Bezug zu den Planinhalten haben, werden diese auch in die Abwägung eingestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.9 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 01. 01. 2016

Abwägungsempfehlung:

Unterschiedliche Beschreibungen der Vorhaben

Die zitierten Inhalte aus den verschiedenen Texten zu den Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich werden bei den verwendeten Formulierungen keine Aussagen gesehen, die sich widersprechen oder bestimmte Aspekte nicht beachten. Dabei kommt es bei den angesprochenen Texten jeweils auf den Blickwinkel an: bei der angesprochenen Verkehrsuntersuchung steht die Auslastung der bestehenden Stellplatzanlage, die neu hinzukommenden Stellplätze und deren Verkehrsanbindung im Vordergrund. Dabei erfolgt die Stellplatzanalyse an Hand einer Verkehrszählung, die – unabhängig ob alle vorhandenen Nutzungen im Bestand textlich aufgenommen wurden – von den realen Verhältnissen ausgeht, die sich auf Grund der bisher etablierten Nutzungen ergeben. Bei der Wirkungsanalyse stehen insbesondere die Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Fokus, diese sind in der genannten Analyse eindeutig alle erfasst. Ob die medizinischen Angebote vollzählig erfasst sind, ist bei der Analyse z.B. von Umsatzumverteilungen durch eine Drogeriemarktsiedlung nicht von Bedeutung. Die Aufzählung in der Begründung nimmt alle vorhandenen medizinischen Angebote auf.

Ausweitung medizinische Angebote/Berücksichtigung in Gutachten?

Die Ausführungen zu den einzelnen Ärzten, bzw. Praxismgemeinschaften werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird richtig gestellt, dass von der Stadt Rheine keine Baugenehmigung für ein neues Hausarztzentrum erteilt worden ist. Vielmehr ist lediglich die Erweiterung einer Arztpraxis genehmigt worden. Die aus dem Flächenzuwachs resultierenden notwendigen 2 Stellplätze wurden auf der vorhandenen Stellplatzanlage nachgewiesen. Die Erhöhung der

Anzahl der Ärzte pro Praxis ist nicht genehmigungspflichtig und deshalb bei der Stadt Rheine auch nicht bekannt, die Kenntnis konnte deshalb auch nicht an den Gutachter weitergegeben werden. Wie bereits oben ausgeführt, basiert die gutachterliche Aussage insbesondere auf einer Verkehrszählung und der Ermittlung der Anzahl der belegten Stellplätze. Hierbei konnte die angesprochene Erhöhung der Zahl der Ärzte nicht berücksichtigt werden, da – nach Angaben des Einwenders die Praxis erst seit dem 1. 1. 2016 eine höhere Anzahl von Ärzten aufweist und die Verkehrserhebung bereits im August 2015 erfolgte. Die mögliche Erhöhung der Patientenzahl ist – bezogen auf die Gesamtbesucher des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße – jedoch von so geringer Bedeutung, dass eine erneute Begutachtung nicht erforderlich erscheint. Beleg hierfür ist z.B. die aufgrund der Vergrößerung der Praxisfläche notwendige Stellplatzzahl lediglich „2“ beträgt. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, der Forderung nach einer erneuten Offenlage der Planunterlagen nachzugeben.

Berechnung der Anzahl notwendiger Stellplätze/Aldi-Erweiterung

Die Ausführungen zu den vor Ort ansässigen Firmen, Ärzten und sonstigen Dienstleistern werden zur Kenntnis genommen, sie sind durch die vorhandenen bzw. geplanten Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan vollständig abgedeckt und planungsrechtlich zulässig. Es wird festgestellt, dass – bezogen auf den Bestand – keine Neuberechnung der Anzahl der Stellplätze für die Erstellung des Verkehrsgutachtens erforderlich war, der Hinweis auf den Stellplatzschlüssel der Bauordnung NRW ist insofern nicht erforderlich. Vielmehr wurde die Auslastung der Stellplatzanlage durch eine Ortsbegehung ermittelt, wobei die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zum Zeitpunkt der Erhebung vollständig berücksichtigt wurden (Ausnahme: Patienten des Ärztezentrum, da die Zählung an einem Samstag erfolgte). Lediglich die durch die Aldi-Erweiterung induzierte Zunahme von Stellplatzsuchenden wurde rechnerisch ermittelt und bei der abschließenden Beurteilung, ob Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, berücksichtigt. Auch die durch die bauliche Erweiterung des Discountmarktes möglicherweise wegfallenden Stellplätze fanden Berücksichtigung. Die tatsächliche Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist planungsrechtlich nicht festlegbar, lediglich die Zu- und Abfahrten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Ausdehnung der Stellplatzanlage können festgelegt werden. Im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen können lediglich Empfehlungen zur Ausgestaltung der Stellplatzanlagen ausgesprochen werden, lediglich die Größe der Stellplätze bzw. die Fahrbahngassenbreite, jedoch nicht die Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist rechtlich vorgegeben und kann überprüft werden. Deshalb können die Anregungen zu Fahrbahnmarkierungen oder einer möglichen Einbahnstraßenregelung lediglich an den Betreiber weitergegeben, deren Umsetzung jedoch nicht erzwungen werden. Im Rahmen einer möglichen Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung des Aldi-Marktes wird auch auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Fahrradabstellplätzen geachtet werden.

Standort Glascontainer

Inwieweit der Standort des Glascontainers suboptimal ist, wird nicht begründet. Aus Sicht der Stadtplanung ist der Standort außerhalb der hochfrequentierten Stellplatzanlage begrüßenswert. Es sind bisher bei der Stadt Rheine auch noch keine entsprechenden Beschwerden eingegangen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, hier einzugreifen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.10 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 03. 01. 2016

Abwägungsempfehlung:

Zitate aus den verschiedenen Gutachten

Die Zitate aus den verschiedenen Gutachten – Masterplan Einzelhandel, Nahversorgungskonzept und Wirkungsanalyse – werden zur Kenntnis genommen.

Berechnungen/Umsatzumverteilungen

Es wird festgestellt, dass die vom Einwender vorgenommenen Rechnungen nicht mit den Inhalten der verschiedenen Gutachten übereinstimmen. Im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Umsatz der neuen Rossmann-Filiale und den daraus erwarteten Umsatzumverteilungen ist auf die städtebauliche Wirkungsanalyse zu verweisen: Die möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegemittel werden unter Punkt 6.1 Potentielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Seite 27 des Gutachtens dargelegt: der zu erwartende Gesamtumsatz eines Drogeriemarktes im Untersuchungsraum würde insgesamt maximal 2,5 Mio. € betragen. Diese Gesamtsumme wird absolut und anteilig auf die verschiedenen Versorgungsbereiche umgerechnet. Dabei entstehen Umverteilungsquoten von 8 – maximal 30%. Diese ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden daraufhin untersucht, ob hieraus städtebauliche Folgewirkungen resultieren. Auf die entsprechenden Auswirkungen der Analyse (vgl. Seite 28 – 30) wird an dieser Stelle verwiesen.

Berechnungen/Auswirkungen auf andere Standorte/Standortaufgaben

Die vom Einwender vorgelegten Berechnungen sind nicht nachvollziehbar, auch die daraus gezogenen Schlussfolgerungen – etwa Aufgabe aller Standorte in der Innenstadt oder auch in Mesum im Bereich Drogeriemarktartikel – sind damit ebenfalls nicht nachvollziehbar und entziehen sich damit einer weiteren detaillierten Abwägung. Das gleiche gilt für die unterstellten Absichten von Rossmann in Bezug auf die Konkurrenz zu den Discountern.

Allgemeine Ausführungen zur Situation auf dem Drogeriemarkt in Deutschland

Die allgemeinen Ausführungen des Einwenders zur Situation auf dem Drogeriemarktsektor werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in mehreren Stellungnahmen des Einwenders enthalten (vgl. Punkt 1.1 und zweimal Punkt 1.2) und stehen – auf Grund ihres allgemeinen Charakters – nicht im Zusammenhang mit den Planungsinhalten. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Mögliche unternehmerische Absichten Rossmann-Eigentümer

Bei den Anregungen des Einwenders auf die unternehmerischen Absichten von Rossmann

- Beibehaltung der Standorte in Neuenkirchen und im eec/Rhein
- Ablösung des innerstädtischen Rossmann-Marktes an der Emsstraße durch den neuen Standort an der Felsenstraße auf Grund der neuen Konkurrenz dm, Müller und der Nicht-Erreichbarkeit mit dem PKW

handelt es sich um reine Spekulationen. Entscheidend ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass der Gutachter eine Aufgabe des Standortes in Emsstraße für

unwahrscheinlich hält. Selbst wenn dieser Standort wieder erwarten geschlossen würde, entstünden hierdurch keine städtebaulichen Folgewirkungen verursacht durch die Eröffnung eines Rossmann's an der Felsenstraße, da auch weiterhin in der Innenstadt von Rheine mit den genannten Anbietern Angebote aus dem Bereich Drogeriemarkt vorhanden sind. Die Bauleitplanung hat nicht die Aufgabe, vorhandene Angebote grundsätzlich zu schützen, sondern die Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Angeboten zu sichern. Die Aufgabe von Standorten ist in diesem Zusammenhang nur bedenklich, wenn es sich z.B. um den alleinigen Anbieter handeln würde.

Berechnungen zur Flächenproduktivität

Die vom Einwender dargelegten eigenen Berechnungen zu Flächenproduktivitäten, Umsatzumverteilungen dienen im Wesentlichen der Unterstützung seiner These, dass der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße abgängig ist. Die Auseinandersetzung mit dem selbst erstellten Zahlenwerk ist deshalb inhaltlich nicht erforderlich, da – wie bereits dargelegt – eine Aufgabe der Rossmann-Filiale in der Emsstraße das Vorhaben an der Felsenstraße planungsrechtlich nicht verhindern würde.

Übernahme Schlecker-Filiale im Dorenkamp

Die angesprochene Übernahme der Schlecker-Filiale im Bereich Dorenkamp bzw. die Eröffnung einer Rossmann-Filiale in diesem Stadtteil ist nicht in der unterstellten fehlenden Flächenproduktivität zu sehen, sondern in der mangelnden Verkaufsfläche bzw. fehlenden freien Grundstücksflächen im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp.

Aussagen zur Schlecker-Pleite

Die allgemeinen Aussagen zur „Schlecker“-Pleite werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu den laufenden Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Schließung Rossmann-Filiale an der Emsstraße?

Die vom Einwender vorgenommenen Berechnungen auf Grundlage verschiedener Zahlen aus unterschiedlichen Gutachten dienen wiederum dazu, die aufgestellte These zu untermauern, dass es Ziel von Rossmann ist, den Standort in der Emsstraße aufzugeben. Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass die angesprochene Verträglichkeitsstudie die Aufgabe der Filiale in der Emsstraße ausblendet, ist nicht korrekt. Der Gutachter geht zwar davon aus, dass der Standort nicht aufgegeben wird, aber selbst die Aufgabe der Filiale wird als Möglichkeit analysiert. Sie würde jedoch nicht zu städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des Planungsrechtes führen, da auch weiterhin betreffende Angebote in der Innenstadt verbleiben würden (dm, Müller und Rossmann im eec). Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass das Angebot von Müller weit hinter dem Angebot der Marktführer dm und Rossmann liegt, ist nicht belegbar. Das Angebot ist vergleichbar, wobei die zuletzt in der Region (Osnabrück Innenstadt) eröffnete Müller-Filiale auf über 2.000 m² ein deutlich größeres Angebot als etwa Rossmann präsentiert. Insgesamt wird deshalb der Forderung, den Standort Rossmann an der Felsenstraße aufzugeben, nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.11 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 04. 01. 2016

Abwägungsempfehlung:

Inhalte der Verkehrsuntersuchung

Es wird festgestellt, dass es sich bei den Anregungen zur Verkehrsuntersuchung bezogen auf das Gesundheitszentrum WestPark, die Ansiedlung weiterer Ärzte, die vermeintliche Nicht-Berücksichtigung dieser Ansiedlung im Verkehrsgutachten, die Auflistung der vorhandenen Firmen, Ärzte und Dienstleister um eine inhaltlich – auch weitgehend wörtliche – Übernahme der Anregungen unter Punkt 1.9 handelt. Auf die entsprechende Abwägung wird hier verwiesen.

Eigene Erhebung der Stellplatzauslastung

Bezüglich der Eigenerhebung der Stellplatznutzung ist festzustellen, dass es sich bei dem Zähltag in den Ferien um einen besonderen Termin handelte. Es war ein Montag nach einer Woche mit Feiertagen, wodurch ein erheblicher Bedarf in Bezug auf den Einkauf von Lebensmitteln entstanden sein könnte. Auch die angesprochenen Ferien spielen hierbei eine Rolle: Aufgrund der Ferien haben viele Eltern ebenfalls Urlaub, um ihre Kinder zu betreuen. Die freie Zeit konnte dann auch zum Einkaufen genutzt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei dem Tag, an dem der Einwender gezählt hat, nicht um einen repräsentativen Zähltag handelte, da zu viele Besonderheiten zu berücksichtigen waren. Die aus der Eigenerhebung gezogenen Schlussfolgerungen sind demnach nur bedingt verallgemeinbar.

Größe der Stellplatzanlage

Es wird festgestellt, dass die bestehende Stellplatzanlage eine Größe aufweist, die entsprechend den Vorgaben der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ermittelt worden ist. Die angesprochene Bosserhoff-Methode wurde nicht verwendet. Es ist richtig, dass bei Ermittlung der Auslastung der vorhandenen Stellplatzanlage an einem Samstagvormittag tlw. das Gesundheitszentrum nicht berücksichtigt werden kann, da Ärzte keine Sprechstunde haben, jedoch die Apotheke geöffnet ist.

Stellplatzbedarf Aldi-Erweiterung

Eine genaue Prüfung des Stellplatzbedarfs für die Aldi-Erweiterung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet diese Erweiterung grundsätzlich vor. Die genauere Abstimmung dieses Vorhabens erfolgt jedoch erst im Rahmen einer noch durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“. Darüber hinaus erfolgt abschließend erst im Rahmen der möglichen Erteilung einer Baugenehmigung die endgültige Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens u.a. auch unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises.

Geplante Stellplatzanlage für Rossmann und Ergänzungen

Bezüglich der geplanten Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 ist festzustellen, dass die tatsächlich nachzuweisende Stellplatzzahl entsprechend der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ermittelt wird. Der Gutachter hatte lediglich die Aufgabe zu überprüfen, ob die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes projektierte Stellplatzanlage ausreichend für die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen

Nutzungen (Vorgaben des Bebauungsplanes) dimensioniert ist und wie sich die Zu- und Abfahrten zu dieser Stellplatzanlage verkehrstechnisch abwickeln lassen.

Anwendung Bosserhoff-Methode

Es wird festgestellt, dass die Bosserhoff-Methode vom Verkehrsgutachter nur bei der Ermittlung der vorhabenbezogenen Verkehre verwendet wird. In Anlehnung an die Vorgaben von Bosserhoff werden die zusätzlich zu erwartenden Tagesverkehrsstärken, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, über die Verkaufsfläche abgeschätzt. Anhand von Tagesganglinien wird das Quell- und Zielverkehrsaufkommen für die maßgebende Spitzenstunde ermittelt.

Die gutachterlichen Aussagen zur Stellplatzbilanz gehen nicht auf die Bosserhoff-Methode ein. Um den Stellplatzbedarf nach der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches abzuschätzen, wurde vom Gutachter eine Parkstandserhebung an der bestehenden Stellplatzanlage durchgeführt. Nach dieser Erhebung war die Stellplatzanlage am Erhebungstag in der Spitzenstunde zu 75% ausgelastet.

Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll um 280 m² erweitert werden, was einen Zuwachs von 30% entspricht. Unter der Annahme, dass 40% aller Fahrzeuge auf der bestehenden Stellplatzanlage Aldi-Kunden zuzuordnen sind, geht der Gutachter davon aus, dass durch die Aldi-Erweiterung eine Zunahme von 17 Fahrzeugen zu erwarten ist. Zugleich ist eine Reduzierung der Stellplatzanlage von zurzeit 190 auf 176 Stellplätze eingerechnet worden. Aus diesen Vorgaben errechnet der Gutachter eine maximale Stellplatzauslastung von 91%. Damit wird das Stellplatzangebot für ausreichend erklärt.

Auch beim Stellplatznachweis für die Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 333) wird die Bosserhoff-Methode nicht angewendet. Nach den Angaben des bereits vorliegenden Bauantrages (noch nicht geprüft oder genehmigt) für die Drogeriemarktsiedlung einschließlich ergänzender nahversorgungsrelevanter Angebote werden die sich aus der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ergebenden notwendigen Stellplätze vollständig auf dem Grundstück bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.12 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 06. 01. 2016

Abwägungsempfehlung

Die allgemeinen Ausführungen zu den bedeutendsten Unternehmen im Nahungsmittelbereich werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass es sich bei den übrigen Anregungen um eine offensichtlich wörtliche Übernahmen aus einer Studie der bulwiengesa AG Hamburg für die TLG Immobilien GmbH, Berlin handelt.

Die „Studie Nahversorgungsimpobilien in Deutschland 2014 Markttrends und Investmentchancen,“ enthält allgemeine Aussagen zu den Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Deutschland, dem Lebensmitteleinzelhandel, der Entwicklung von ergänzenden Nahversorgungsanbietern, planungsrechtliche Aspekte / Ansiedlungsbedingungen, unterschiedlichen Typen von Nahversorgungsstandorten und zu Trends in der Nahversorgung. Die entsprechenden Übernahmen des Einwenders sind somit allgemeiner Natur, haben keinen direkten Bezug zu den angesprochenen Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.13 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 § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster; Stellungnahme vom 14. Dezember 2015

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sobald das Nahversorgungskonzept durch den Rat der Stadt Rheine beschlossen worden ist. Dieser Beschluss erfolgte am 15. Dezember 2015, die Bezirksregierung Münster ist über diesen abschließenden Beschluss informiert worden. Damit ist die Bedingung erfüllt und die Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 333 sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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 Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 293/15) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 295/15) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen

III. Feststellungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 6 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße“ und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen

- 6. Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: "Felsenstraße - West", 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. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 030/16**

00:15:15

Herr Dörtelmann erklärt, dass die Stellungnahme der TBR bezüglich des Zu- und Abfahrtsverbotes in dem Bebauungsplan mit übernommen wurde. Im Weiteren zeigt er den Ausschussmitgliedern die aktuellen Darstellungen des Baukörpers, welche vom Investor eingereicht wurden. Die Pläne werden von den Ausschussmitgliedern sehr positiv beurteilt.

Die geplante Abfahrt im Kreuzungspunkt Nienborgstraße, Walnussstraße und Felsenstraße sei sehr gefährlich, meint Herr Dewenter. Daher fragt er nach, ob diese Ausfahrt nicht weiter nach Westen verlegt werden könne. Ferner regt er an,

mit dem Investor zu sprechen, ob die Walnussstraße nicht schon vorab ausgebaut werden könne. Die Walnussstraße sei derzeit ein landwirtschaftlicher Weg und einem hohen Verkehrsaufkommen könne diese nicht standhalten.

Herr Dörtelmann erläutert, dass dieser Kreuzungsbereich intensiv mit der TBR diskutiert wurde. Den Zu- und Abfahrtsbereich aus dem alten Entwurf gebe es schon gar nicht mehr. Ein Teil der Zu- und Abfahrt könne über die Walnussstraße geregelt werden. Herr Dörtelmann zeigt dies anhand eines Planes. Die Verkehrs-Experten der TBR seien mit dem neuen, jetzt vorgestellten Vorschlag einverstanden. Die Verwaltung werde allerdings auch noch das Gespräch mit dem Investor suchen, um die Möglichkeit einer Verschiebung nach Westen zu erwirken.



Herr Dewenter fragt nach, warum diese Lösung gewählt wurde.

Herr Dörtelmann erläutert dass hierdurch ein leichteres abfließen des Verkehrs in Richtung Süden möglich sei. Änderungsmöglichkeiten gebe es aber immer noch.

Im Weiteren regt Herr Dewenter an, die Ordnung auf dem EDEKA/Aldi – Parkplatz zu überarbeiten. Insbesondere die LKW-Anlieferung des EDEKA müsse überarbeitet werden. Gefährlich sei auch das wilde Parken im Einfahrtsbereich.

Beschluss:

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

Vorbemerkung zu den Punkten 1.1. – 1.12:

Von einem Rheiner Bürger sind im Rahmen der Offenlage jeweils zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ inhaltlich gleich lautende Anregungen vorgetragen worden. Die Abwägungsempfehlungen sind – zur Vereinfachung des Lesens – so abgefasst, dass sie sich auf beide Planverfahren beziehen. Es werden also bei den Vorlagen 026/16 und 030/16 zu den Abwägungsempfehlungen aus der Öffentlichkeit identische Texte verwendet. Die vom betreffenden Bürger vorgetragenen Anregungen sind weitgehend als Fließtext formuliert. Zur besseren Lesbarkeit in

Sinne eines Überblickes sind in den Abwägungsempfehlungen Überschriften eingefügt worden, die sich schlagwortartig auf die Inhalte der Anregungen beziehen.

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 27. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlende Grundlagen bei der Wirkungsanalyse?/Verwendbarkeit des Gutachtens

Bezüglich der Fragestellung nach der konkreten Nutzung der vorgesehenen nahversorgungsrelevanten Angebotsbausteine im Umfeld der Drogeriemarktsiedlung ist festzustellen, dass dem Gutachter nicht jegliche konkrete Grundlage fehlte. Vielmehr kann hier auf die sog. Rheiner Sortimentsliste verwiesen werden, die ganz konkret mögliche Sortimente vorgibt. Entsprechend der Vorgabe im verbindlichen Bauleitplan dürfen im vorgegebenen Umfang nur folgende Sortimente gehandelt werden: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Schnittblumen und Zeitungen und Zeitschriften. Die Auflistung macht deutlich, dass auf Grund der sehr eingeschränkten Sortimente der Gutachter in der Lage war, mögliche Auswirkungen zu analysieren. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Wirkungsanalyse zu ergänzen oder sogar neu zu erstellen. Die vom Einwender dargestellte Vorgehensweise entspricht im Übrigen sehr wohl den Anforderungen der Ziele der Raumordnung. Das angesprochene Gutachten ist zwischenzeitlich der Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde im Rahmen der Notwendigkeit, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, vorgelegt worden. Auf Grundlage des Gutachtens und Ergänzungen an die vorgelegten Begründungen hat die Regionalplanungsbehörde zwischenzeitlich attestiert, dass die Bauleitplanverfahren – 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße West“ mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmen.

Angebot Drogeriemarktartikel nur in Drogerien?

Die Zitate des Einwenders aus den verschiedenen Gutachten werden zur Kenntnis genommen. Die Behauptung des Einwenders, dass der Gutachter davon ausgeht, dass Drogeriemarktartikel nur in Drogerien erworben werden, ist falsch. Der Gutachter geht in der städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Angebotsausweisung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße dezidiert auf die angesprochene Problematik ein. Sowohl die Auswirkungen der Erweiterung des Aldi-Marktes als auch die Ansiedlung eines Rossmann-Drogeriemarktes werden analysiert.

Auswirkungen der Rossmannansiedlung auf andere Versorgungsbereiche

Mögliche Umsatzumverteilungen im Bereich Gesundheit und Körperpflegemittel werden für die Rheiner Innenstadt (rd. 14%), den Ergänzungsbereich Rheiner

Innenstadt (rd. 14%), den Ortskern Neuenkirchen (rd. 8%), das Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte (rd. 17%), das Grundversorgungszentrum Felsenstraße (rd. 30%) ermittelt. Für die Nahversorgungszentren Salzbergener Straße und Berbomstiege/Königseschstraße werden Umsatzumverteilungen ohne städtebauliche Auswirkung erwartet. Die ermittelten Werte erreichen in mehreren Fällen kritische Größenordnungen von mehr als 10%. Der Gutachter führte deshalb für die betroffenen Angebotslagen in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen detaillierte Untersuchungen durch. Bei der Bewertung, ob städtebaulich relevante Umsatzumverteilungen vorliegen, werden insbesondere folgende Kriterien geprüft:

- Wesentliche Änderung der Marktverhältnisse in Form von „flächendeckenden“ Geschäftsaufgaben, mit dem Ergebnis, dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist
- Das Vorhaben führt zu Ladenleerständen und so zu einer Verminderung Vielfalt und Dichte des Warenangebotes sowie zu abnehmender Frequenz mit der Folge, dass es zu einer Beeinträchtigung der Funktionsstörung des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches führt

Im Einzelnen:

Innenstadt Rheine: Der bedeutendste Anbieter von Drogeriewaren innerhalb des Rheiner Untersuchungsgebietes ist der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße. Ein Verdrängungseffekt in Folge der Neuansiedlung am Vorhabenstandort ist nicht zu erwarten, zumal es sich um eine Filiale des gleichen Anbieters wie am Vorhabenstandort handelt. Zudem hat kürzlich ein dm Drogeriemarkt in der Emsstraße eröffnet und auch innerhalb der im Bau befindlichen Ems-Galerie sind Drogeriewarenangebote geplant. Insofern wäre die Angebotsform Drogeriemarkt selbst im (unwahrscheinlichen) Fall einer Betriebsschließung der Rossmann-Filiale weiterhin in der Rheiner Innenstadt vorhanden. Weitere Anbieter der Branche Gesundheits- und Körperpflegemittel in der Innenstadt sind vor allem Apotheken und Parfümerien. Diese Anbieter weisen aufgrund ihres spezialisierten Angebots nur eine geringe Schnittmenge zur Sortimentsstruktur eines Drogeriemarktes auf. In der Relation zum Gesamtumsatz dieser Betriebe wirken sich die sortimentspezifischen Umsatzumverteilungen somit nicht existenzgefährdend aus. Durch das Vorhaben sind somit diesbezüglich keine Betriebsaufgaben zu erwarten.

Neuenkirchen: hier liegt die ermittelte Umsatzumverteilungsquote bei maximal 8%. Der hier vorhandene Hauptsortimentsanbieter ist ebenfalls ein moderner Rossmann-Drogeriemarkt, der u.a. zusammen mit einem Edeka-Supermarkt einen stabilen und attraktiven Standortverbund bildet. Eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte sind angesichts dieses Wertes nicht zu erwarten.

Grundversorgungszentrum Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße: Hier sind mit 17% bzw. mit 30% die höchsten Umsatzumverteilungsquoten ermittelt worden. Das Angebot an Körperpflegemitteln und Drogeriewaren wird dort derzeit jedoch vor allem als Nebensortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umsatzumverteilungsquoten von 17% (Dorenkamp-Mitte) innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen

gen wird deshalb vom Gutachter nicht erwartet. Für den Standort Dutum/Felsenstraße selbst wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilung von 30% nicht von städtebaulicher Relevanz. Die von Einwender befürchteten Verwerfungen im Bereich des Lebensmittelbereiches und im Sortiment Drogeriemarktartikel im westlichen Bereich der Ems werden somit insgesamt vom Gutachter ausgeschlossen.

Definition Drogerie

Die Zitate des Einwenders zum Definition „Drogerie“ von Wikipedia werden zur Kenntnis genommen, sie haben keinen direkten Bezug zu den Bauleitplanverfahren.

Nicht-Berücksichtigung Online-Handel?

Der Hinweis auf die Nicht-Berücksichtigung des Online-Handels bei der Wirkungsanalyse wird zur Kenntnis genommen. Bei der Wirkungsanalyse geht es um die konkreten Auswirkungen der Ansiedlung u.a. einer Rossmann-Filiale im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße auf andere zentrale Versorgungsbereiche. Wie oben dargelegt, werden vom Gutachter keine städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Die Problematik des Online-Handels betrifft den Handel generell, steht aber nicht im direkten Zusammenhang den Inhalten der Bauleitplanverfahren.

Aussagen aus einem Stern-Artikel, notwendige Inhalte der Wirkungsanalyse, Attest der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung

Die zitierten Aussagen aus dem „Stern“ werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen nicht im direkten Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Die vom Einwender aus der allgemeinen Betrachtung des Marktgeschehens abgeleiteten notwendigen Inhalte der Wirkungsanalyse – Auswirkungen der Rossmann-Ansiedlung – auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sind – wie oben dargelegt – in ausreichender Weise erfolgt. Die vom Einwender dargestellten möglichen Folgen der Ansiedlung werden vom Gutachter nicht geteilt. Das Gutachten insgesamt wurde von der zuständigen Fachbehörde für ausreichend angesehen, da die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung attestiert wurde.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 28. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Auswirkung der Drogeriemarktangebote der Discounter/unzureichende Datenbasis?

Es wird festgestellt, dass in dem angesprochenen Gutachten die Angebote der Discounter im Bereich der Gesundheits- und Körperpflegemittel nicht ausgeklammert werden. So heißt es z.B. wörtlich unter Kapitel 4.3 auf Seite 19 bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp: „Drogeriewaren werden hingegen vor allem als Randsortiment bei den genannten Lebensmittelmärkten sowie in einzelnen Apotheken angeboten.“ Generell ist in diesem Zusammenhang jedoch auf die Datenbasis der angesprochenen Wirkungsanalyse hinzuweisen

(vgl. Seite 6): Insbesondere mit Blick auf die Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist bei der Angebotsanalyse eine dezidierte, sortimentspezifische und auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtete Bestandserfassung erforderlich. Dem Gutachter liegen für die Stadt Rheine hierzu flächendeckende Datengrundlagen aus einer Bestandserhebung aus dem Jahre 2011 vor. Signifikante Veränderungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die sich zwischenzeitlich ergeben haben oder absehbar sind, wurden dem Gutachter durch Zuarbeit der Stadt Rheine im Rahmen der Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes mitgeteilt und in das vorhandene Datengerüst eingepflegt (Stand 2015/01). Diese Daten wurden als entsprechende Grundlage herangezogen und wurden in Einzelfällen (u.a. Eröffnung des innerstädtischen dm-Drogeriemarktes in der Emsstraße ergänzt, sofern diese für die Untersuchung relevant sind.

Zum potentiellen Auswirkungsbereich des Vorhabenstandortes ist die westlich angrenzende Gemeinde Neuenkirchen zu zählen. Hier wurde von Gutachter ergänzend im August 2015 eine Erfassung aller relevanten Hauptsortimentsanbieter der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegemittel durch eine flächendeckende Begehung des Gemeindegebietes mit gleichzeitiger Erfassung der Einzelhandelsbetriebe nach Lage, den geführten Sortimenten und dazugehörigen Verkaufsflächen durchgeführt.

Damit verfügte der Gutachter für das untersuchungsrelevante Angebot in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheits- und Körperpflegeartikel über differenzierte Daten aller Anbieter hinsichtlich der jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen sowie eine Zuordnung der Betriebe nach der räumlichen Lage. Das Gutachten basiert somit auf einer flächendeckenden, aktuellen Datenbasis. Auch die angesprochene Entwicklung in der Ems-Galerie – Ansiedlung Müller – wird im Gutachten in der Weise berücksichtigt, dass hierauf an notwendiger Stelle direkt eingegangen wird. Darüber hinaus sieht es zum jetzigen Zeitpunkt so aus, als ob kein größerer Anbieter aus dem Bereich Lebensmittel – mit Randsortiment Drogerieartikel – in die Ems-Galerie einziehen wird.

Der Hinweis des Einwenders auf Seite 13 des Gutachtens, wonach sämtliche Bäckereien, Parfümerien oder auch Apotheken, nicht in die Berechnungen eingeflossen seien, wird durch die obigen Ausführungen hinfällig. In der Karte auf Seite 20 sind gem. Gutachter die untersuchungsrelevanten Anbieter dargestellt, also alle im westlichen Stadtgebiet von Rheine und in Neuenkirchen vorhandenen Lebensmittelmärkte und Drogeriewarenanbieter. Wie oben dargestellt, ist jedoch auch die gesamte Einzelhandelsstruktur vom Gutachter aufgenommen und bei den Berechnungen berücksichtigt worden, in der angesprochenen Karte werden jedoch nur die direkten Konkurrenten dargestellt.

Die vom Einwender zitierte Passage aus dem Gutachten, wonach im westlichen Stadtgebiet von Rheine neben dem projektierten Standort an der Felsenstraße kein weiterer Drogeriemarkt existiert, ist aus dem Zusammenhang gerissen. Es geht vielmehr darum aufzuzeigen, dass lediglich im zentralen Versorgungsbe- reich „Innenstadt mit zwei Rossmann-Standorten, einem dm-Markt und einem geplanten „Müller“ in der Ems-Galerie entsprechende Angebote vorhanden sind. Der Gutachter geht somit in seinen Erhebungen und Betrachtungen zur Ermittlung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bei der Eingangsbe-

trachtung nicht von falschen Voraussetzungen aus; er kommt damit auch nicht zu falschen Ergebnissen.

Neuansiedlung im Bereich Dorenkamp?

Die zitierte Aussage des Gutachters, dass im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp-Mitte trotz intensiver Bemühungen kein Angebot im Bereich Drogeriemarkt realisiert werden konnte, ist kein Beleg dafür, dass es ein besonders großes und umfassendes verkehrstechnisch zentrales Gebiet braucht, um den Einzugsbereich von 20.000 Einwohnern realisieren zu können. Vielmehr besteht das Problem, dass im angesprochenen zentralen Versorgungsbereich keine entsprechende Fläche zur Verfügung steht, hingegen bietet der Bereich an der Felsenstraße diese Voraussetzung.

Angebotskonzentration in der Innenstadt?

Der Gutachter weist auf der angesprochenen Seite 21 darauf hin, dass in einem Mittelzentrum in der Größenordnung wie Rheine Drogeriemarktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können. Damit wird der Forderung nach einer Konzentration des entsprechenden Angebotes in der Innenstadt widersprochen. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege – auch unter Umweltgesichtspunkten – ist eine dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriewaren sinnvoll. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich diese Aussage mit dem Konzept der Drogeriemarktbetreiber deckt: Der Anbieter Rossmann aus der Emsstraße, dessen Standort nach Meinung des Einwenders durch die Realisierung der Bauleitplanung in seinem Fortbestand gefährdet ist, ist auch der Betreiber des neuen Marktes im Bereich Felsenstraße. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass ein Betreiber sich selbst so starke Konkurrenz macht, dass er einen Standort aufgeben muss. Vielmehr folgt der Wunsch nach weiteren dezentralen Standorten dem Ziel, die nach der Schlecker-Pleite entstandene Angebotslücke außerhalb der zentralen Innenstädte zu schließen.

Konkurrenzkampf der Anbieter

Die allgemeinen Aussagen zum Konkurrenzkampf zwischen den Anbietern im Bereich Drogeriewaren werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten Bezug zum Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zitate aus einem Online-Bericht des Stern-Magazins/Gründe für den Ansiedlungswunsch

Bei den Aussagen des Einwenders zu den Motiven des Ansiedlungswunsches von Rossmann im Bereich Felsenstraße handelt es sich um Spekulationen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren stehen, sie sind nicht abwägungsrelevant. Von Bedeutung für die Stadt Rheine ist die Realisierung des Ziels, eine möglichst wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriemarktartikeln zu sichern. Dabei spielt weder der – unterstellte – Konkurrenzschutz oder die Vorliebe für einen Anbieter eine Rolle. Bezogen auf den Anbieter „Müller“ in der im Bau befindlichen Ems-Galerie ist festzustellen, dass er von der Anzahl der Filialen deutlich hinter „Rossmann“ liegt, jedoch vom Angebot eher in Richtung „Kleinkaufhaus“ orientiert ist, wie aktuelle Neueröffnungen in der Region (z.B. in Osnabrück) belegen.

Szenario Abwanderung Drogeriemärkte aus der Innenstadt an den Stadtrand

Das vom Einwender aufgezeigte Szenario – Abwanderung der Drogeriemarktketten an den Stadtrand – bei gleichzeitiger weiterer Angebotsreduzierung im In-

nenstadtbereich und Erhöhung des Leerstandes – entspricht nicht den Aussagen des Gutachters, der insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Rheine und der Gemeinde Neuenkirchen durch die Ansiedlung Rossmann an der Felsenstraße nicht gegeben ist. Das aufgezeigte Szenario setzt auch voraus, dass weitere entsprechende Standorte im Gebiet der Stadt Rheine planungsrechtlich gesichert werden. Im Rahmen entsprechender Verfahren würden – analog den laufenden Bauleitplanverfahren – mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu prüfen sein. Sofern hier entsprechende Auswirkungen zu erwarten wären- etwa der vom Einwender angesprochene vollständige Verlust des Sortimentes „Drogeriemarktartikel in der Innenstadt“ - müssten die Verfahren eingestellt werden. Somit ist das angedeutete Szenario planungsrechtlich zu verhindern.

Ausweitung Randsortimente

Die vom Einwender angesprochene Ausweitung der „Randsortimente“ bei Rossmann oder Discountern kann planungsrechtlich über die Begrenzung von Randsortimenten erfolgen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird hiervon im Falle von Rossmann auch Gebrauch gemacht. Die Randsortimente werden auf maximal 10% der Verkaufsfläche reduziert.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Drogeriewaren und Körperpflegemittel gemäß der Rheiner Sortimentsliste zwar als zentrenrelevant eingeordnet sind, jedoch mit der weiteren Klassifizierung „nahversorgungsrelevant“. Damit sind entsprechende Angebote grundsätzlich – sofern sie nicht großflächig sind - in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Hier wird der dezentralen Versorgung mit Sortimenten aus dem Bereich Drogeriewaren der Vorzug vor einer Konzentration dieser Angebote in Innenstadtbereich gegeben. Entsprechende Angebote sind damit keine Frage der Schwächung der Innenstadt sondern entsprechen der Vorgabe, eine flächendeckende Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.3 Anlieger der Sacharowstraße,48431 Rheine; Mail vom 28. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Ausreichendes Angebot an Drogeriewaren?

Es wird festgestellt, dass der Einwender bei seiner Einschätzung, dass das westliche Stadtgebiet bereits ausreichend mit Angeboten aus dem Bereich „Drogerie“ versorgt ist, von falschen Voraussetzungen ausgeht. Drogeriewaren und Körperpflegemittel sind gem. Rheiner Liste aus dem Masterplan Einzelhandel zwar als zentrenrelevant eingestuft, jedoch mit der weiteren Klassifikation „nahversorgungsrelevant“. Damit sind entsprechende Angebote innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine –sofern sie nicht großflächig sind – generell zulässig. Diese Klassifikation geht einher mit dem Ziel, entsprechende Angebote möglichst wohnungsnah für einen Großteil der Bevölkerung in Rheine vorzuhalten. Bezogen auf Drogeriemarktangebote enthält die Analyse der Wirkungen zur Angebotsausweitung im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße die Aussage, dass in einem Mittelzentrum der Größenordnung von Rheine Drogerie-

marktangebote zur Grundversorgung der Bevölkerung nicht ausschließlich in der Innenstadt angeboten werden können. Die Entwicklungsfläche an der Felsenstraße bietet deshalb derzeit die einzige nennenswerte Option zur Ansiedlung eines Drogeriemarktes im räumlichen Kontext eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich der westlichen Stadtteile von Rheine.

Das angesprochene Gutachten kommt unter Berücksichtigung einer vollständigen Bestandserhebung – vgl. Abwägung zu Punkt 1.2 – zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung von Rossmann (auch großflächig) keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Rheine und der Nachbargemeinde Neuenkirchen hat. Die vom Einwender vorgenommene „Rüge“ ist deshalb unbegründet.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept?

Das vorliegende Gutachten entspricht auch dem kommunalen Einzelhandelskonzept, wie oben dargestellt (dezentrale Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur Wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung). Auch bundes- und landesplanerische Rahmenbedingungen werden eingehalten, wie der zwischenzeitlich vorliegende Übereinstimmungsvermerk der Vorhaben mit den landesplanerischen Zielsetzungen von der Bezirksregierung Münster belegt. Die angesprochene Überprüfung des Gutachtens hat damit erfolgreich stattgefunden. Der Empfehlung an die Stadt Rheine, die Flächen nicht für die angesprochenen Vorhaben auszuweisen, wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 28. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlende Flächen für die Anlage von Stellplätzen?

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplanentwurf eine Festsetzung für die Anlage von Stellplätzen enthält. Darüber hinaus ist die Zufahrt zu einer Tiefgarage dargestellt. Diese Darstellung der Zufahrt erfolgte, um mögliche Auswirkungen der Zufahrt auf die Nachbarschaft zu klären. Über die Größe der Tiefgarage enthält der Bebauungsplanentwurf keine Aussage. Planungsrechtlich wäre auf der Gesamtfläche eine Tiefgarage möglich. Mit dieser Möglichkeit und der oberirdisch dargestellten Stellplatzanlage kann der sich aus einem Bauantrag ergebende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück selbst gedeckt werden. Außerdem besteht theoretisch die Möglichkeit der Stellplatzablösung. Eine Einschränkung des Vorhabens ist deshalb nicht erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei den Vorgaben der zulässigen Verkaufsflächen um Obergrenzen handelt, die im Rahmen der Beantragung eines konkreten Vorhabens nicht ausgeschöpft werden müssen.

Mangelhafte Anbindung/Gefährdung von Schulwegen?

Bezüglich der Anbindung wird festgestellt, dass durch die Bauleitplanverfahren eine Erweiterung des bereits bestehenden zentralen Versorgungsbereiches vorbereitet wird. Der vorhandene Ausbau der Zufahrtstraßen hat bisher zu keinen größeren Komplikationen/Verkehrgefährdungen verschiedener Verkehrsteilnehmer geführt. Darüber hinaus erfolgt lediglich nur ein Teil der Anbindung über die Felsenstraße. Der Großteil des zu- und abfließenden Verkehrs erfolgt bereits ge-

genwärtig über den sog. Dutumer Kreisel. Hierüber ist das Grundstück an die Neuenkirchener Straße angebunden, die die Hauptzufahrt zum Stadtgebiet aus westlicher Richtung darstellt. Der Zufahrtsbereich der Felsenstraße zwischen „Dutumer Kreisel“ und dem zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße ist beidseitig mit Fuß- und Radwegen ausgestattet.

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.

Insgesamt wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, vor Abschluss der Bauleitplanverfahren bzw. der Realisierung der entsprechenden Bauvorhaben die Felsenstraße im Abschnitt zwischen Nadigstraße und Ludwig-Dürr-Straße weiter auszubauen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 29. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Regionalplanerische Anfrage

Es wird festgestellt, dass die Regionalplanungsbehörde die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange übermittelten Planunterlagen als regionalplanerische Anfrage gewertet hat. Die aus dieser Anfrage eingegangenen Anregungen sind zur Offenlage der Planverfahren – z. B. Erstellung einer Wirkungsanalyse – in die Planunterlagen eingegangen. Die Bezirksregierung ist vor dem Start der Offenlage der Bauleitplanverfahren auf Grund der ergänzten Planunterlagen erneut beteiligt worden. Als Ergebnis dieser erneuten Anfrage wurde die Übereinstimmung der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung attestiert. Diese Zustimmung wäre nicht erteilt worden, wenn die Beteiligung nicht gesetzeskonform erfolgt wäre. Der Forderung nach einem Neustart der Verfahren wird deshalb nicht entsprochen.

Inhalte Sondergebiet/Sonderbauflächen/Falsche Information der Öffentlichkeit?

Die allgemeinen Ausführungen zu Sondergebieten/Sonderbauflächen werden zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung dient zur Information über das grundsätzliche Vorhaben. In vorliegendem Fall wurde über die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches um einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsflächenobergrenze und ergänzenden Angeboten informiert. Bei dieser grundsätzlichen Information ist es unerheblich, ob das Vorhaben in einem Son-

dergebiet oder einer Sonderbaufläche liegt, die gewünschte Anstoßwirkung wurde über die konkrete Benennung der Vorhaben erzielt. Die Unterscheidung zwischen „Sondergebiet“ und „Sonderbaufläche“ stellt sich wie folgt dar: Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden. Hier reicht deshalb die Darstellung von Sonderbauflächen oft aus. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen können insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) dargestellt werden. Aus der Sonderbaufläche können hier Sondergebiete entwickelt werden. Es ist jedoch auch möglich, bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes mit Baugebieten zu arbeiten. Insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsprojekten bietet der Rückgriff auf Sondergebiete bereits beim vorbereitenden Bauleitplan die Möglichkeit, Verkaufsflächenobergrenzen darzustellen. Hiermit wird deutlich, dass die Verwendung beider Begriffe möglich ist, und nicht zu einem Verfahrensfehler führt, der die Wiederholung einzelner Verfahrensschritte erforderlich macht.

Definition Nahversorgungszentren/Grundversorgungszentren

Die allgemeinen Ausführungen zur Unterscheidung zwischen „Nahversorgungszentren“ und „Grundversorgungszentren“ werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der unterschiedlichen Verwendung der Begriffe in den genannten Bauleitplanverfahren ist festzustellen, dass diese Begriffe zu unterschiedlichen Zeitpunkten unterschiedlich verwendet worden sind. 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 laufenden Bauleitplanverfahren 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. Es wurde versucht, die Begründungen und die zeichnerischen Darstellungen der offengelegten Planunterlagen mit einem einheitlichen Sprachgebrauch zu versehen bzw. wurden die verschiedenen Bezeichnungen erläutert. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden konkret die projektierten Sortimente mit Verkaufsflächenobergrenzen genannt, sodass für die Bevölkerung offensichtlich die tatsächlich geplanten Vorhaben zu erkennen waren. Insgesamt wird deutlich, dass aus der Verwendung unterschiedlicher Begriffe für Vorhaben zu unterschiedlichen Zeitintervallen keine maßgebliche Zielabweichung festzustellen ist, die als Verfahrensfehler zu werten ist.

Inhalte der Bauleitplanverfahren/Wohnortnahe Versorgung

Die Bauleitplanverfahren sind insbesondere eingeleitet worden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Drogeriemarktartikeln zu sichern. Nach der Schlecker-Pleite sind hier erhebliche Defizite auf gesamtstädtischer Ebene entstanden, die durch die Bauleitplanverfahren zumindest für die Ortsteile Wadelheim, Dutum und Dorenkamp aufgehoben werden können. Die Inhalte der Bauleitplanverfahren sollen hier ein wohnortnahes Angebot sichern, dass gegenwärtig nur als Randsortimente bei Lebensmittelmärkten oder Discountern angeboten wird. Damit wird der Forderung des Einwenders entsprochen. Der in diesem Zusammenhang angesprochene Verlust von wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten ist nicht nachvollziehbar, da es im Untersuchungsraum der Wirkungsanalyse im westlichen Stadtgebiet zurzeit nur Rossmann in der Innenstadt und ebenfalls Rossmann in Neuenkirchen als Anbieter mit Drogerieartikeln als

Hauptsortiment gibt. Der Einwender widerspricht sich in seinen verschiedenen Eingaben in seiner Argumentation zum Teil selbst. Einerseits wird der Verlust von wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten gesehen, andererseits sollen aber die bestehenden Drogeriemärkte in der Innenstadt von Rheine geschützt werden. Die Verlagerung entsprechender Angebote außerhalb der Innenstadt wird als Schwächung der City angesehen und deshalb abgelehnt (vgl. z.B. Punkt 1.2 wo der Einwender bei Realisierung der Vorhaben eine erhebliche Schwächung der Innenstadt sieht).

Verwendung von fehlerhaften Bezeichnungen?

Das Verwenden von unterschiedlichen Begriffen hat nach Einschätzung des Einwenders zu Irritationen der Bürgerschaft geführt. Hierzu ist festzustellen, dass der Einwender der einzige Bürger ist, der hier eine unzureichende Definition von Begriffen sieht. Kein weiterer Bürger hat diesbezüglich Anregungen vorgetragen. Auch der Verweis auf die Abwägung zu einer Stellungnahme aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bezieht sich auf eine Eingabe des Einwenders selbst. Die angesprochene Differenzierung zwischen Nahversorgung und Einzelhandelsversorgung ist nach wie vor nicht nachvollziehbar, sie taucht weder im Gutachten noch in den Texten zu den Plandarstellungen auf. Auch im Rahmen der Anregungen aus der Offenlage erfolgt keine weitere Erläuterung des Sachverhaltes. Das zweistufige Beteiligungsverfahren ist u.a. auch dazu gedacht, das Einwender überprüfen können, ob ihre Anregungen eingeflossen sind. Sofern dies nicht der Fall ist, besteht die Möglichkeit, die Anregungen zu wiederholen oder zu erläutern. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Es sind deshalb keine Mängel im Verfahren zu rügen, der Beschluss der Offenlage ist damit rechtskonform erfolgt.

Unvollständige Unterlagen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung?

Es wird festgestellt, dass die Planbegründungen zur Offenlage die geforderten Angaben bzw. entsprechende Gutachten enthalten haben. Es ist rechtlich nicht vorgegeben, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange alle möglichen Gutachten, Begründungen etc. vorliegen. Vielmehr dient die frühzeitige Beteiligung lediglich dazu, über die Grundzüge der Planung zu informieren und noch offenstehende Fragestellungen aufzuzeigen und diese dann in der nachgeschalteten Offenlage genauer darzustellen. Es ist deshalb kein Verfahrensfehler, dass z.B. die Wirkungsanalyse erst zur Offenlage in die Planwerke eingearbeitet worden ist und die entsprechenden Begründungen um Aussagen zur Bodenschutzklausel ergänzt worden sind. Die entsprechende Rüge des Einwenders ist damit gegenstandslos.

Online-Handel

Bei dem Verweis auf den Online-Handel wird außer Acht gelassen, dass ein Großteil der Bevölkerung generell nicht Online einkauft. Zusätzlich besteht – insbesondere bei Drogeriemarktartikeln auch der Wunsch, sich beraten zu lassen oder auch bestimmte Produkte zu testen. Diese Möglichkeit bietet sich Online nicht, sodass insgesamt auch zukünftig ein erheblicher Anteil an Drogeriewaren stationär verkauft werden wird.

Klimaschutz/Bodenschutzklausel

Der Verweis auf einen in einer Nachbarkommune vorhandenen Drogeriemarkt bzw. in der Innenstadt von Rheine vorhandene bzw. geplante Drogeriemärkte ist in diesem Zusammenhang nicht angebracht, im Sinne einer wohnortnahen Versorgung, die tlw. fußläufig zu erreichen ist, kann nicht auf einen Standort in Neu-

enkirchen verwiesen werden, der nur mit dem PKW angefahren werden kann, die Entfernung ist so groß, dass selbst ein Erreichen mit dem Fahrrad nur für sehr wenige Personen eine Alternative darstellt. Auch die genannten Angebote in der Innenstadt sind fußläufig nicht in einem angemessenen Zeitrahmen erreichbar. In diesem Zusammenhang ist es nicht nachvollziehbar, dass der Einwender im weiteren Text moniert, dass der Gutachter im Rahmen der Wirkungsanalyse auch die Gemeinde Neuenkirchen einbezogen hat, obwohl das hier bestehende Angebot nur mit dem Auto zu erreichen ist.

Unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes – Stadt der kurzen Wege - ist es nicht nachvollziehbar, dass der Einwender vorgibt, dass das Vorhaben zu einer Zunahme des Verkehrs aus den Stadtteilen Schleupe, Dorenkamp führen wird. Genau das Gegenteil ist der Fall: Durch die Lage innerhalb der beschriebenen Stadtteile – insbesondere auch die Stadtteile Dutum und Wadelheim – wird die Distanz zu einem Drogeriemarkt im Verhältnis zu den bestehenden Angeboten in der Innenstadt von Rheine bzw. in Neuenkirchen deutlich verringert. Die dezentrale Versorgung der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Körperpflegemittel und Drogeriewaren) zur Minimierung der Verkehrsbeziehungen/Verkehrsemissionen ist ein Hauptziel des Masterplans Einzelhandel/Nahversorgungskonzeptes der Stadt Rheine.

Alternativstandorte in der Innenstadt?

Die vom Einwender aufgezeigten innerstädtischen Alternativen (u.a. Rathauszentrum, Hertie-Immobilie, Media-Markt-Fläche, aufgegebener McDonald's) sind unter dem Gesichtspunkt einer wohnortnahen Versorgung keine Alternative. Die Umsetzung dieser Forderung würde zu einer erheblichen Konzentration des Drogeriemarktangebotes in der Innenstadt führen, da hier bereits zwei Filialen von Rossmann betrieben werden, zusätzlich von dm eine Filiale unterhalten wird und in der Ems-Galerie ab Herbst 2016 auch Müller vertreten sein wird. Die Konzentration in der Innenstadt würde gesamtstädtisch zu einer Erhöhung der Verkehre führen, da keine wohnortnahen Angebote vorhanden wären.

Verletzung des Entwicklungsgebotes?

Es wird festgestellt, dass dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes Nr. 333 aus dem Flächennutzungsplan entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausreichend Rechnung getragen wird: § 8 Abs. 3 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden kann (Parallelverfahren). Von dieser Möglichkeit wird bei den in Frage stehenden Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht, es handelt sich somit nicht um einen zu rügenden Verfahrensmangel, es besteht auch keine einschlägige Rechtsprechung, die ein erneutes Verfahren erfordert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 30. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlerhafte Verfahrensweise/Darstellung als zentraler Versorgungsbereich

Es wird festgestellt, dass die Verfahrensweise der Stadt Rheine bezüglich der Darstellung des gesamten Bereiches als zentraler Versorgungsbereich entspre-

chend den gesetzlichen Rahmenbedingungen erfolgt: Durch Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Rat der Stadt Rheine vom 15. Dezember 2015 wurde der gesamte Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine zum zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ erklärt. Es ist verfahrenstechnisch/rechtlich nicht erforderlich gewesen, diese Festlegung bereits beim Start des Verfahrens vorliegen zu haben. Der entscheidende Zeitpunkt für die Übereinstimmung zwischen der Bauleitplanung und dem Einzelhandelskonzept/Nahversorgungskonzept ist der Satzungsbeschluss. Diese Auffassung wird auch von der Bezirksplanungsbehörde geteilt, die im Rahmen der Prüfung der Einhaltung des Zieles 2 des LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ – großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig – folgende Auflage erteilte: „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 Bauleitplanungen beachtet.“ Von einer Wiederholung oder Neustart der Bauleitplanverfahren mit dieser Vorgabe ist dabei nicht die Rede. Im Übrigen muss das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen der Überprüfung des Verfahrens wird auch die Rechtmäßigkeit des Verfahrens geprüft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.7 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 30. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Allgemeine Aussagen zum Klimaschutz

Die allgemeinen Ausführungen zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, zu dessen Aufstellungsverfahren und möglichen Inhalten werden zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die Anforderungen des Klimaschutzes wird auf Punkt 5 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen. Es werden hier – entsprechend der Aufgabe des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan – allgemeine Aussagen zum Verhältnis zwischen den Inhalten der Änderung und möglichen Maßnahmen zum Klimaschutz dargestellt. Insbesondere das Konzept der Stadt der kurzen Wege mit einer hieraus resultierenden Reduzierung von Verkehrsbewegungen ist in diesem Zusammenhang zu nennen. Grundsätzliche Vorgaben zum eigentlichen Bauvorhaben sind auf dieser planungsrechtlichen Ebene nicht aufzuzeigen.

Auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält in einem Gliederungspunkt Aussagen zum Klimaschutz/Klimawandel. Auch wird auf das Konzept der Stadt der kurzen Wege verwiesen.

Allgemeine Aussagen zum Klimawandel/Festsetzungsmöglichkeiten

Die allgemeinen Ausführungen zu den Anforderungen an den Klimawandel, möglichen Festsetzungen und der Entstehungsgeschichte werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass die Planbegründungen ein Kapitel „Klimaschutz/Klimawandel“ enthalten. Die unter diesen Punkten aufgeführten Inhalte entsprechen den Anforderungen. Zusätzlich ist auf den Umweltbericht zu den beiden Bauleitplanverfahren zu verweisen. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung und enthält unter Punkt 9 „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ eine Prüfung, ob Planungsalternativen bestanden. Hierauf wird verwiesen. Die der Planzeichnung beigelegten schriftlichen Unterlagen entsprechen damit insgesamt den gesetzlichen Vorgaben.

Klimawandel/Stadt der kurzen Wege

In Bezug auf mögliche Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, wird vom Einwender explizit auf die „Stadt der kurzen Wege“ hingewiesen. Diesem Konzept wird mit dem Standort im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße für einen Drogeriemarkt sehr wohl Rechnung getragen. Für die Bewohner im Bereich Dutum, Dorenkamp, Schleupe und Wadelheim ist der Weg zum Bereich Felsenstraße deutlich kürzer als z.B. in die Innenstadt oder zum Rossmann-Standort in Neuenkirchen. Teilweise kann der Standort sogar fußläufig erreicht werden. Zusätzlich besteht über die Anbindung über die Neuenkirchener Straße die Möglichkeit, dass „Mitnahmekäufe“ erfolgen, Autofahrer, die z.B. aus beruflichen Gründen mit dem PKW die Neuenkirchener Straße befahren, nutzen die Einkaufsmöglichkeit. Die Gemeinde Neuenkirchen ist vom Gutachter in seine Analyse einbezogen worden, um mögliche Auswirkungen auf dem Umsatz der in Neuenkirchen vorhandenen Angebote im Bereich Drogeriewaren zu untersuchen. Dabei geht der Gutachter von Umsatzverlusten speziell für den Rossmann-Markt in Neuenkirchen aus. Das bedeutet, dass aufgrund der günstigeren Lage zum Wohnort Kunden nicht mehr nach Neuenkirchen zum Einkaufen fahren, sondern sich in Rheine versorgen. Dies ist ein weiterer Beleg für die Reduzierung von Verkehrswegen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege. Bezüglich des Bustreffs ist anzumerken, dass zwar das Umsteigen nur am zentralen Busbahnhof erfolgen kann, aber insbesondere die Buslinie C9 durch die Stadtteile Dorenkamp und Dutum fährt, im Bereich der Felsenstraße wendet und wieder zum Bustreff zurückfährt. Diese Linie bietet somit einem Großteil der Einwohner im Einzugsbereich eine komfortable Möglichkeit, sich im Bereich Felsenstraße zu versorgen und den Bus zu benutzen, ohne über den zentralen Busbahnhof fahren zu müssen. Der Verweis auf mögliche Standorte in der Innenstadt ist in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da – wie bereits ausgeführt – hier bereits ein ausreichendes Angebot besteht bzw. durch die Ansiedlung von Müller in der Ems-Galerie noch erweitert wird. Im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist es nicht sinnvoll, Angebote aus dem Bereich Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zu konzentrieren, vielmehr sind auch dezentrale Angebote anzustreben.

Erreichbarkeit des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße

Es wird festgestellt, dass der zentrale Versorgungsbereich Felsenstraße gut mit dem Rad erreicht werden kann. Entlang der Neuenkirchener Straße bestehen aus Richtung Innenstadt bis zum Dutumer Kreisel beidseitig kombinierte Fuß- und Radwege, stadtauswärts ab dem Dutumer Kreisel besteht dieses Angebot einseitig. Aus Richtung Wadelheim verfügt die Sassestraße beidseitig über separat geführte Fuß- und Radwege. Vom Dutumer Kreisel bis zur Einmündung Nadigstraße verfügt die Felsenstraße ebenfalls beidseitig über separat geführte bzw. kombinierte Fuß-/Radwege. Lediglich im weiteren Verlauf der Felsenstraße bis zur Breite Straße fehlt dieses Angebot. Es ist deshalb nicht richtig, von einer Vielzahl von fehlenden Radwegen zum Projekt zu sprechen. Auch die Aussage, dass sich die Verwaltung und die Politik im Rahmen einer Abwägung von Anregungen aus der

frühzeitigen Beteiligung gegen einen Radwegeausbau im angesprochenen Bereich ausgesprochen hat, ist nicht korrekt. Vielmehr ist im Rahmen der Abwägung nicht erklärt worden, dass der Ausbau von Radwegen eine zwingende Voraussetzung zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße darstellt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat sich damit nicht gegen den Ausbau von Radwegen z. B. zur Schulwegsicherung ausgesprochen. Insgesamt wird mit dem Projekt dem Ziel, Rheine zu einer Stadt der kurzen Wege auszubauen, Rechnung getragen. Die Flächenausweisung wird insgesamt als rechtlich begründet angesehen.

Anlage von Kaltluftschneisen

Der Einwender spricht im Zusammenhang mit Maßnahmen gegen den Klimawandel die Anlage von Kaltluftschneisen an. Bezogen auf den Wohnpark Dutum ist hier auf den bereits bestehenden großzügigen Grünzug zu verweisen, der das Plangebiet durchzieht. Er beginnt gegenwärtig im Bereich südlich der Bauzeile der Nienbergstraße. Der projektierte Standort der Erweiterung des Zentrums „Felsenstraße“ nimmt hierauf Rücksicht, der Zugang zu diesem Grünzug aus westlicher Richtung – Hauptwindrichtung – wird nicht durch Gebäude verstellt, er liegt vielmehr vollständig außerhalb der überplanten Flächen.

Aussagen zum Klimaschutz?

Die allgemeinen Ausführungen zum Klimaschutz und die Darstellung von möglichen Festsetzungsmöglichkeiten werden zur Kenntnis genommen. Bei der Stadt Rheine liegt gegenwärtig kein auf den Flächennutzungsplan bezogenes, separates Klimaschutz- oder Energiekonzept vor. Eine Berücksichtigung entsprechender Aussagen ist deshalb nicht möglich. Der Einwender führt aus, dass die Gemeinde über die Möglichkeit verfügt, in Bebauungsplänen Festsetzungen zum Klimaschutz zu treffen oder den Bauherren zum Einsatz energiesparender Anlagen zu verpflichten. Von dieser Möglichkeit wird jedoch im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da bereits die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Angeboten aus dem Bereich Drogeriewaren als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz – Stadt der kurzen Wege – angesehen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.8 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 30. 12. 2015

Abwägungsempfehlung:

Fehlende Aussagen zum Bodenschutz?

Die allgemeinen Ausführungen zu § 1a BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Es ist gängige – rechtlich zulässige – Praxis, dass im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung nur über die wesentlichen Inhalte von geplanten Vorhaben informiert wird, erst im Rahmen der Offenlage sind vollständige Unterlagen und Aussagen zu den relevanten Themen notwendig.

Widersprüchlichkeiten in den planergänzenden Texten? Erreichbarkeit des Standortes

Bezüglich der in der Begründung und den zugehörigen Gutachten sind –entgegen den Darstellungen des Einwenders – keine Widersprüchlichkeiten vorhanden. Der

angesprochene Wert von 20.000 Einwohnern ist als Obergrenze zu sehen. Dabei geht es um die entsprechende Anzahl von Einwohnern im Einzugsbereich. Es wird dabei nicht davon ausgegangen, dass grundsätzlich alle Einwohner im Einzugsbereich das Angebot Rossmann wahrnehmen, vielmehr wird sich lediglich eine Umverteilung ergeben. Wie der Einwender an anderer Stelle bemerkt, besteht nach wie vor die Möglichkeit, auch bei Discountern oder Lebensmittelanbietern Angebote aus dem Bereich Drogeriewaren zu erwerben. Insbesondere die zurück zu legende Wegstrecke ist ein Kriterium bei der Wahl des Einkaufsortes. Für einen Großteil der Bevölkerung im angesprochenen Bereich der Stadt Rheine wird die Distanz zum Erreichen eines Angebotes im Bereich Drogeriewaren kürzer beim Aufsuchen der Felsenstraße gegenüber von Standorten in der Innenstadt. Zum Beispiel besteht für die Bewohner im Bereich Wohnpark Dutum oder im Wohnquartier Wadelheim Ost/Sassestraße sogar die Möglichkeit, dieses Angebot in angemessener Zeit fußläufig zu erreichen (selbst für den Einwender liegt das geplante Angebot zukünftig mit ca. 650 m Entfernung vom Wohnort noch in fußläufiger Entfernung). Es besteht bei Realisierung des Vorhabens somit für eine größere Zahl von Einwohnern die Möglichkeit, zu Fuß Einkäufe zu tätigen. Der Hinweis auf die Entfernung zum Bahnhof der DB ist im Zusammenhang mit nahversorgungsrelevanten Angeboten nicht von Bedeutung, da entsprechende Angebote im Allgemeinen am Wohnort gekauft werden und nicht Angebote wahrgenommen werden, die über das Schienennetz zu erreichen sind. Bezüglich der Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist festzustellen, dass grundsätzlich die Verknüpfung der einzelnen Linien des Stadtbussystems der Stadt Rheine über den zentralen Busbahnhof in der Innenstadt erfolgt. Insbesondere ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Linie 9, die die Stadtteile Dorenkamp und Dutum bedient, vom Busbahnhof startet, bis zum Versorgungsbereich Felsenstraße fährt, im „Dutumer Kreisel“ wendet und zum Busbahnhof zurückfährt. Somit besteht für die Benutzer dieser Linie sehr wohl die Möglichkeit, den Standort direkt ohne „Umweg“ über die Innenstadt zu erreichen.

Nicht-Berücksichtigung von Stellungnahmen?

Der Hinweis auf die Förderung bzw. nicht Berücksichtigung von Stellungnahmen eines Bürgers im Rahmen des Ausbaus des Bustreffs in der Innenstadt sind nicht relevant in Bezug auf die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bauungsplanes Nr. 333, sie werden deshalb nicht in den Abwägungsprozess einbezogen.

Zunahme von Emissionen durch Ausweisung von Stellplätzen?

Der Einwender, der in anderen Stellungnahmen bemängelt, dass in das Bauleitplanverfahren nicht ausreichend Stellplätze Eingang gefunden haben, führt aus, dass die Bereitstellung von Stellplätzen zu einer Erhöhung der Emissionen führt. Bei dieser Schlussfolgerung wird verkannt, dass nicht die Anfahrt von Stellplätzen der Hauptverursacher ist, sondern die Distanz zwischen Wohnort und Ort des Einkaufes entscheidend für die Menge der Emissionen ist. Dabei ist entscheidend, ob mit dem PKW z.B. aus dem Wohnpark Dutum zu einem Standort in der Innenstadt gefahren wird, oder der deutlich näher liegende Standort an der Felsenstraße angesteuert wird. Hier wird deshalb nochmals auf das Konzept einer Stadt der kurzen Wege verwiesen. Dieses Konzept ist sehr wohl von der Stadt Rheine in die Begründungen zu den Planverfahren aufgenommen worden im Sinne einer Reduzierung der Gesamtverkehrsmengen und damit auch der hieraus resultierenden Emissionen.

Bodenschutzklausel

Zum Themenkreis „Bodenschutzklausel“ werden die in der Begründung und im zugehörigen Umweltbericht enthaltenen Aussagen für ausreichend angesehen. Das Änderungsverfahren wird der Bezirksregierung in Münster zur Genehmigung vorgelegt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wird die Rechtmäßigkeit geprüft. Die allgemeinen Aussagen zum Thema Bodenschutz werden in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen.

Diskussion über Grünflächen

Die Ausführungen zu den Berichten über die Grünflächendiskussion, zum Grünflächenkataster und dessen Bekanntheitsgrad werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht direkt auf die Planinhalte bezogen und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Sofern vom Einwender Anregungen vorgetragen werden, die einen Bezug zu den Planinhalten haben, werden diese auch in die Abwägung eingestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.9 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 01. 01. 2016

Abwägungsempfehlung:

Unterschiedliche Beschreibungen der Vorhaben

Die zitierten Inhalte aus den verschiedenen Texten zu den Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen. Inhaltlich werden bei den verwendeten Formulierungen keine Aussagen gesehen, die sich widersprechen oder bestimmte Aspekte nicht beachten. Dabei kommt es bei den angesprochenen Texten jeweils auf den Blickwinkel an: bei der angesprochenen Verkehrsuntersuchung steht die Auslastung der bestehenden Stellplatzanlage, die neu hinzukommenden Stellplätze und deren Verkehrsanbindung im Vordergrund. Dabei erfolgt die Stellplatzanalyse an Hand einer Verkehrszählung, die – unabhängig ob alle vorhandenen Nutzungen im Bestand textlich aufgenommen wurden – von den realen Verhältnissen ausgeht, die sich auf Grund der bisher etablierten Nutzungen ergeben. Bei der Wirkungsanalyse stehen insbesondere die Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe im Fokus, diese sind in der genannten Analyse eindeutig alle erfasst. Ob die medizinischen Angebote vollzählig erfasst sind, ist bei der Analyse z.B. von Umsatzumverteilungen durch eine Drogeriemarktsiedlung nicht von Bedeutung. Die Aufzählung in der Begründung nimmt alle vorhandenen medizinischen Angebote auf.

Ausweitung medizinische Angebote/Berücksichtigung in Gutachten?

Die Ausführungen zu den einzelnen Ärzten, bzw. Praxisgemeinschaften werden zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird richtig gestellt, dass von der Stadt Rheine keine Baugenehmigung für ein neues Hausarztzentrum erteilt worden ist. Vielmehr ist lediglich die Erweiterung einer Arztpraxis genehmigt worden. Die aus dem Flächenzuwachs resultierenden notwendigen 2 Stellplätze wurden auf der vorhandenen Stellplatzanlage nachgewiesen. Die Erhöhung der Anzahl der Ärzte pro Praxis ist nicht genehmigungspflichtig und deshalb bei der Stadt Rheine auch nicht bekannt, die Kenntnis konnte deshalb auch nicht an den Gutachter weitergegeben werden. Wie bereits oben ausgeführt, basiert die gutachterliche Aussage insbesondere auf einer Verkehrszählung und der Ermittlung der Anzahl der belegten Stellplätze. Hierbei konnte die angesprochene Erhöhung der Zahl der Ärzte nicht berücksichtigt werden, da – nach Angaben des Einwen-

ders die Praxis erst seit dem 1. 1. 2016 eine höhere Anzahl von Ärzten aufweist und die Verkehrserhebung bereits im August 2015 erfolgte. Die mögliche Erhöhung der Patientenzahl ist – bezogen auf die Gesamtbesucher des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße – jedoch von so geringer Bedeutung, dass eine erneute Begutachtung nicht erforderlich erscheint. Beleg hierfür ist z.B. die aufgrund der Vergrößerung der Praxisfläche notwendige Stellplatzzahl lediglich „2“ beträgt. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, der Forderung nach einer erneuten Offenlage der Planunterlagen nachzugeben.

Berechnung der Anzahl notwendiger Stellplätze/Aldi-Erweiterung

Die Ausführungen zu den vor Ort ansässigen Firmen, Ärzten und sonstigen Dienstleistern werden zur Kenntnis genommen, sie sind durch die vorhandenen bzw. geplanten Festsetzungen im verbindlichen Bebauungsplan vollständig abgedeckt und planungsrechtlich zulässig. Es wird festgestellt, dass – bezogen auf den Bestand – keine Neuberechnung der Anzahl der Stellplätze für die Erstellung des Verkehrsgutachtens erforderlich war, der Hinweis auf den Stellplatzschlüssel der Bauordnung NRW ist insofern nicht erforderlich. Vielmehr wurde die Auslastung der Stellplatzanlage durch eine Ortsbegehung ermittelt, wobei die tatsächlich vorhandenen Nutzungen zum Zeitpunkt der Erhebung vollständig berücksichtigt wurden (Ausnahme: Patienten des Ärztezentrum, da die Zählung an einem Samstag erfolgte). Lediglich die durch die Aldi-Erweiterung induzierte Zunahme von Stellplatzsuchenden wurde rechnerisch ermittelt und bei der abschließenden Beurteilung, ob Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, berücksichtigt. Auch die durch die bauliche Erweiterung des Discountmarktes möglicherweise wegfallenden Stellplätze fanden Berücksichtigung. Die tatsächliche Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist planungsrechtlich nicht festlegbar, lediglich die Zu- und Abfahrten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und die Ausdehnung der Stellplatzanlage können festgelegt werden. Im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen können lediglich Empfehlungen zur Ausgestaltung der Stellplatzanlagen ausgesprochen werden, lediglich die Größe der Stellplätze bzw. die Fahrbahngassenbreite, jedoch nicht die Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist rechtlich vorgegeben und kann überprüft werden. Deshalb können die Anregungen zu Fahrbahnmarkierungen oder einer möglichen Einbahnstraßenregelung lediglich an den Betreiber weitergegeben, deren Umsetzung jedoch nicht erzwungen werden. Im Rahmen einer möglichen Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung des Aldi-Marktes wird auch auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zur Erstellung von Fahrradabstellplätzen geachtet werden.

Standort Glascontainer

Inwieweit der Standort des Glascontainers suboptimal ist, wird nicht begründet. Aus Sicht der Stadtplanung ist der Standort außerhalb der hochfrequentierten Stellplatzanlage begrüßenswert. Es sind bisher bei der Stadt Rheine auch noch keine entsprechenden Beschwerden eingegangen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, hier einzugreifen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.10 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 03. 01. 2016

Abwägungsempfehlung:

Zitate aus den verschiedenen Gutachten

Die Zitate aus den verschiedenen Gutachten – Masterplan Einzelhandel, Nahversorgungskonzept und Wirkungsanalyse – werden zur Kenntnis genommen.

Berechnungen/Umsatzumverteilungen

Es wird festgestellt, dass die vom Einwender vorgenommenen Rechnungen nicht mit den Inhalten der verschiedenen Gutachten übereinstimmen. Im Zusammenhang mit dem zu erwartenden Umsatz der neuen Rossmann-Filiale und den daraus erwarteten Umsatzumverteilungen ist auf die städtebauliche Wirkungsanalyse zu verweisen: Die möglichen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsgebiet in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegemittel werden unter Punkt 6.1 Potentielle absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf Seite 27 des Gutachtens dargelegt: der zu erwartende Gesamtumsatz eines Drogeriemarktes im Untersuchungsraum würde insgesamt maximal 2,5 Mio. € betragen. Diese Gesamtsumme wird absolut und anteilig auf die verschiedenen Versorgungsbereiche umgerechnet. Dabei entstehen Umverteilungsquoten von 8 – maximal 30%. Diese ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden daraufhin untersucht, ob hieraus städtebauliche Folgewirkungen resultieren. Auf die entsprechenden Auswirkungen der Analyse (vgl. Seite 28 – 30) wird an dieser Stelle verwiesen.

Berechnungen/Auswirkungen auf andere Standorte/Standortaufgaben

Die vom Einwender vorgelegten Berechnungen sind nicht nachvollziehbar, auch die daraus gezogenen Schlussfolgerungen – etwa Aufgabe aller Standorte in der Innenstadt oder auch in Mesum im Bereich Drogeriemarktartikel – sind damit ebenfalls nicht nachvollziehbar und entziehen sich damit einer weiteren detaillierten Abwägung. Das gleiche gilt für die unterstellten Absichten von Rossmann in Bezug auf die Konkurrenz zu den Discountern.

Allgemeine Ausführungen zur Situation auf dem Drogeriemarkt in Deutschland

Die allgemeinen Ausführungen des Einwenders zur Situation auf dem Drogeriemarktsektor werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bereits in mehreren Stellungnahmen des Einwenders enthalten (vgl. Punkt 1.1 und zweimal Punkt 1.2) und stehen – auf Grund ihres allgemeinen Charakters – nicht im Zusammenhang mit den Planungsinhalten. Sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Mögliche unternehmerische Absichten Rossmann-Eigentümer

Bei den Anregungen des Einwenders auf die unternehmerischen Absichten von Rossmann

- Beibehaltung der Standorte in Neuenkirchen und im eec/Rhein
- Ablösung des innerstädtischen Rossmann-Marktes an der Emsstraße durch den neuen Standort an der Felsenstraße auf Grund der neuen Konkurrenz dm, Müller und der Nicht-Erreichbarkeit mit dem PKW

handelt es sich um reine Spekulationen. Entscheidend ist jedoch in diesem Zusammenhang, dass der Gutachter eine Aufgabe des Standortes in Emsstraße für unwahrscheinlich hält. Selbst wenn dieser Standort wieder erwarten geschlossen würde, entstünden hierdurch keine städtebaulichen Folgewirkungen verursacht durch die Eröffnung eines Rossmann's an der Felsenstraße, da auch weiterhin in der Innenstadt von Rheine mit den genannten Anbietern Angebote aus dem Bereich Drogeriemarkt vorhanden sind. Die Bauleitplanung hat nicht die Aufgabe, vorhandene Angebote grundsätzlich zu schützen, sondern die Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Angeboten zu sichern. Die Aufgabe von Stand-

orten ist in diesem Zusammenhang nur bedenklich, wenn es sich z.B. um den alleinigen Anbieter handeln würde.

Berechnungen zur Flächenproduktivität

Die vom Einwender dargelegten eigenen Berechnungen zu Flächenproduktivitäten, Umsatzumverteilungen dienen im Wesentlichen der Unterstützung seiner These, dass der Rossmann-Drogeriemarkt in der Emsstraße abgängig ist. Die Auseinandersetzung mit dem selbst erstellten Zahlenwerk ist deshalb inhaltlich nicht erforderlich, da – wie bereits dargelegt – eine Aufgabe der Rossmann-Filiale in der Emsstraße das Vorhaben an der Felsenstraße planungsrechtlich nicht verhindern würde.

Übernahme Schlecker-Filiale im Dorenkamp

Die angesprochene Übernahme der Schlecker-Filiale im Bereich Dorenkamp bzw. die Eröffnung einer Rossmann-Filiale in diesem Stadtteil ist nicht in der unterstellten fehlenden Flächenproduktivität zu sehen, sondern in der mangelnden Verkaufsfläche bzw. fehlenden freien Grundstücksflächen im zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp.

Aussagen zur Schlecker-Pleite

Die allgemeinen Aussagen zur „Schlecker“-Pleite werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu den laufenden Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Schließung Rossmann-Filiale an der Emsstraße?

Die vom Einwender vorgenommenen Berechnungen auf Grundlage verschiedener Zahlen aus unterschiedlichen Gutachten dienen wiederum dazu, die aufgestellte These zu untermauern, dass es Ziel von Rossmann ist, den Standort in der Emsstraße aufzugeben. Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass die angesprochene Verträglichkeitsstudie die Aufgabe der Filiale in der Emsstraße ausblendet, ist nicht korrekt. Der Gutachter geht zwar davon aus, die der Standort nicht aufgegeben wird, aber selbst die Aufgabe der Filiale wird als Möglichkeit analysiert. Sie würde jedoch nicht zu städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des Planungsrechtes führen, da auch weiterhin betreffende Angebote in der Innenstadt verbleiben würden (dm, Müller und Rossmann im eec). Die in diesem Zusammenhang aufgestellte Behauptung, dass das Angebot von Müller weit hinter dem Angebot der Marktführer dm und Rossmann liegt, ist nicht belegbar. Das Angebot ist vergleichbar, wobei die zuletzt in der Region (Osnabrück Innenstadt) eröffnete Müller-Filiale auf über 2.000 m² ein deutlich größeres Angebot als etwa Rossmann präsentiert. Insgesamt wird deshalb der Forderung, den Standort Rossmann an der Felsenstraße aufzugeben, nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.11 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 04. 01. 2016

Abwägungsempfehlung:

Inhalte der Verkehrsuntersuchung

Es wird festgestellt, dass es sich bei den Anregungen zur Verkehrsuntersuchung bezogen auf das Gesundheitszentrum WestPark, die Ansiedlung weiterer Ärzte ,

die vermeintliche Nicht-Berücksichtigung dieser Ansiedlung im Verkehrsgutachten, die Auflistung der vorhandenen Firmen, Ärzte und Dienstleister um eine inhaltlich – auch weitgehend wörtliche – Übernahme der Anregungen unter Punkt 1.9 handelt. Auf die entsprechende Abwägung wird hier verwiesen.

Eigene Erhebung der Stellplatzauslastung

Bezüglich der Eigenerhebung der Stellplatznutzung ist festzustellen, dass es sich bei dem Zähltag in den Ferien um einen besonderen Termin handelte. Es war ein Montag nach einer Woche mit Feiertagen, wodurch ein erheblicher Bedarf in Bezug auf den Einkauf von Lebensmitteln entstanden sein könnte. Auch die angesprochenen Ferien spielen hierbei eine Rolle: Aufgrund der Ferien haben viele Eltern ebenfalls Urlaub, um ihre Kinder zu betreuen. Die freie Zeit konnte dann auch zum Einkaufen genutzt werden. Insgesamt ist festzustellen, dass es sich bei dem Tag, an dem der Einwender gezählt hat, nicht um einen repräsentativen Zähltag handelte, da zu viele Besonderheiten zu berücksichtigen waren. Die aus der Eigenerhebung gezogenen Schlussfolgerungen sind demnach nur bedingt verallgemeinbar.

Größe der Stellplatzanlage

Es wird festgestellt, dass die bestehende Stellplatzanlage eine Größe aufweist, die entsprechend den Vorgaben der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ermittelt worden ist. Die angesprochene Bosserhoff-Methode wurde nicht verwendet. Es ist richtig, dass bei Ermittlung der Auslastung der vorhandenen Stellplatzanlage an einem Samstagvormittag tlw. das Gesundheitszentrum nicht berücksichtigt werden kann, da Ärzte keine Sprechstunde haben, jedoch die Apotheke geöffnet ist.

Stellplatzbedarf Aldi-Erweiterung

Eine genaue Prüfung des Stellplatzbedarfs für die Aldi-Erweiterung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet diese Erweiterung grundsätzlich vor. Die genauere Abstimmung dieses Vorhabens erfolgt jedoch erst im Rahmen einer noch durchzuführenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“. Darüber hinaus erfolgt abschließend erst im Rahmen der möglichen Erteilung einer Baugenehmigung die endgültige Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens u.a. auch unter Berücksichtigung des Stellplatznachweises.

Geplante Stellplatzanlage für Rossmann und Ergänzungen

Bezüglich der geplanten Stellplatzanlage auf der Erweiterungsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 333 ist festzustellen, dass die tatsächlich nachzuweisende Stellplatzzahl entsprechend der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ermittelt wird. Der Gutachter hatte lediglich die Aufgabe zu überprüfen, ob die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes projektierte Stellplatzanlage ausreichend für die zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen (Vorgaben des Bebauungsplanes) dimensioniert ist und wie sich die Zu- und Abfahrten zu dieser Stellplatzanlage verkehrstechnisch abwickeln lassen.

Anwendung Bosserhoff-Methode

Es wird festgestellt, dass die Bosserhoff-Methode vom Verkehrsgutachter nur bei der Ermittlung der vorhabenbezogenen Verkehre verwendet wird. In Anlehnung an

die Vorgaben von Bosserhoff werden die zusätzlich zu erwartenden Tagesverkehrsstärken, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, über die Verkaufsfläche abgeschätzt. Anhand von Tagesganglinien wird das Quell- und Zielverkehrsaufkommen für die maßgebende Spitzenstunde ermittelt.

Die gutachterlichen Aussagen zur Stellplatzbilanz gehen nicht auf die Bosserhoff-Methode ein. Um den Stellplatzbedarf nach der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches abzuschätzen, wurde vom Gutachter eine Parkstandserhebung an der bestehenden Stellplatzanlage durchgeführt. Nach dieser Erhebung war die Stellplatzanlage am Erhebungstag in der Spitzenstunde zu 75% ausgelastet.

Die Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll um 280 m² erweitert werden, was einen Zuwachs von 30% entspricht. Unter der Annahme, dass 40% aller Fahrzeuge auf der bestehenden Stellplatzanlage Aldi-Kunden zuzuordnen sind, geht der Gutachter davon aus, dass durch die Aldi-Erweiterung eine Zunahme von 17 Fahrzeugen zu erwarten ist. Zugleich ist eine Reduzierung der Stellplatzanlage von zurzeit 190 auf 176 Stellplätze eingerechnet worden. Aus diesen Vorgaben errechnet der Gutachter eine maximale Stellplatzauslastung von 91%. Damit wird das Stellplatzangebot für ausreichend erklärt.

Auch beim Stellplatznachweis für die Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 333) wird die Bosserhoff-Methode nicht angewendet. Nach den Angaben des bereits vorliegenden Bauantrages (noch nicht geprüft oder genehmigt) für die Drogeriemarktsiedlung einschließlich ergänzender nahversorgungsrelevanter Angebote werden die sich aus der Bauordnung NRW § 51 und der zugehörigen Anlage aus der VV BauO NRW – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf - ergebenden notwendigen Stellplätze vollständig auf dem Grundstück bereitgestellt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.12 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 06. 01. 2016

Abwägungsempfehlung

Die allgemeinen Ausführungen zu den bedeutendsten Unternehmen im Nahungsmittelbereich werden zur Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass es sich bei den übrigen Anregungen um eine offensichtlich wörtliche Übernahmen aus einer Studie der bulwiengesa AG Hamburg für die TLG Immobilien GmbH, Berlin handelt.

Die „Studie Nahversorgungsimmobilien in Deutschland 2014 Markttrends und Investmentchancen“, enthält allgemeine Aussagen zu den Rahmenbedingungen der Nahversorgungssituation in Deutschland, dem Lebensmitteleinzelhandel, der Entwicklung von ergänzenden Nahversorgungsanbietern, planungsrechtliche Aspekte / Ansiedlungsbedingungen, unterschiedlichen Typen von Nahversorgungsstandorten und zu Trends in der Nahversorgung. Die entsprechenden Übernahmen des Einwenders sind somit allgemeiner Natur, haben keinen direkten Bezug

zu den angesprochenen Bauleitplanverfahren und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.13 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 § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Bezirksregierung Münster, 48128 Münster;

Stellungnahme vom 14. Dezember 2015

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Inhalte der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sobald das Nahversorgungskonzept durch den Rat der Stadt Rheine beschlossen worden ist. Dieser Beschluss erfolgte am 15. Dezember 2015, die Bezirksregierung Münster ist über diesen abschließenden Beschluss informiert worden. Damit ist die Bedingung erfüllt und die Inhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 333 sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Technische Betriebe Rheine, Abteilung Straße; 48427 Rheine

Stellungnahme vom 6. Januar 2016

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt. Die genaue Lage des Zu- und Abfahrtsverbotes ist mit der TBR abgesprochen worden und wird in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Diese Übernahme erfordert eine Änderung des Planentwurfes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB, vgl. Punkt III.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 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 Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 408/15) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 408/15) und § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB)

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

- a) durch die Verschiebung/Aufgabe eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Kreuzungsbereich Felsenstraße/Walnussstraße bzw. entlang der Walnussstraße die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die Öffentlichkeit durch diese marginale Korrektur nicht unmittelbar betroffen wird und der betreffende Grundstückseigentümer der Änderung zugestimmt hat, sowie
- c) die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TBR Rheine als Straßenbaulastträger) die Änderung gefordert haben.

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), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird der Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: "Felsenstraße - West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 7. Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort "Mesum-Nord - Teil III", 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**
 - 3. Beschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
 - II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - III. Beschluss zur Ergänzung des Planentwurfs**
 - IV. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 023/16**

00:34:17

Herr Dörtelmann erläutert, dass die Einwendung bezüglich der Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen im Bebauungspaln und bei der Umlegung berücksichtigt wurde.

Herr Bems zeigt sich erfreut bezüglich der Wohnbauflächenentwicklung, merkt in dem Zusammenhang kritisch an, dass die Wohnbauflächen rechts der Ems weniger werden und hier Entwicklungsbedarf bestehe.

Beschluss:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Bürgerin, wohnhaft Tichelkampstraße, Rheine
Stellungnahme vom 07. Oktober 2015

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungsnehmerin hinterfragt als ersten Aspekt die im Bebauungsplan, vermeintlich „fehlende Zuwegung zu den verbleibenden L-Flächen (*L-Flächen = Landwirtschaftlichen Flächen, eigene Anmerkung*) zwischen Hohe Heideweg und Kötterbecke“. Wie in Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf bereits ausgeführt, wird im Rahmen des Umlegungsverfahrens für eine Zufahrtmöglichkeit Sorge getragen. Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes vermerkt.

Konkret bekommt die Eigentümerin der westlich an den Hohe Heideweg anliegenden landwirtschaftlichen Flächen und weiterer Wohnbauflächen im Plangebiet, im Umlegungsverfahren eine in Abstimmung mit der Eigentümerin vorgesehene

Zufahrtsparzelle zugewiesen, so dass die Zufahrtmöglichkeit auch für die Zukunft gesichert ist. Dieses Vorgehen wurde einvernehmlich mit der Betroffenen abgesprochen.

Als Zweites hinterfragt die Stillsnehmerin: „wie verträglich ist eine Gaststätte mit oberirdischer Kegelbahn in einem WA-Gebiet?“ Die Frage nimmt offenbar Bezug auf die im Plangebiet bis vor kurzem noch existierende Gaststätte „Berghaus“ mit oberirdischer Kegelbahn. Da die Gaststättennutzung jedoch bereits kürzlich aufgegeben und das Objekt einer reinen Wohnnutzung zugeführt wurde, erübrigt sich die Frage nach möglichen Konflikten.

Ohnehin wäre ein Konflikt auch bei fortgesetztem Betrieb der Gaststätte nicht ohne Weiteres ableitbar, da zum einen ein Bestandsschutz für die vorab der Planung bereits bestehende Nutzung bestanden hätte und zudem gemäß § 4 BauN-VO in Allgemeinen Wohngebieten „die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig sind. Bei Fortbestand der Gaststätte hätte erforderlichenfalls eine Überprüfung dieser erfolgen können, um möglichen Konflikten planerisch begegnen zu können. Mit Wegfall der Gaststättennutzung konnte auf eine Prüfung jedoch verzichtet werden.

Es wird abschließend festgestellt, dass den geäußerten Bedenken hinreichend Rechnung getragen wird.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 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 § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Deutsche Telekom Technik GMBH, Technik Niederlassung West, Dahlweg 100, 48153 Münster Stellungnahme vom 02.11.2015

Abwägungsempfehlung:

Die in der Stellungnahme angesprochenen vorhandenen Leitungen und Kabelverzweiger verlaufen im bzw. entlang der geplanten Straßenräume. Sie werden durch die Technischen Betriebe der Stadt Rheine bei der noch folgenden Ausbauplanung berücksichtigt. Die Erschließungsarbeiten werden von den TBR rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.2 Kreis Steinfurt, Tecklenburger Str. 10, 48565 Steinfurt Stellungnahme vom 27.10.2015

Abwägungsempfehlung:

Der Planentwurf wurde entsprechend der Anregung des Kreises um die Kennzeichnung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten ergänzt. Es ist nur ein Grundstück von dieser Festsetzung betroffen. Die Festsetzung dient im Sinne des § 20 Abs. 7 Straßenverkehrsweegegesetz NRW der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Das betroffene Grundstück (Gemarkung Mesum, Flur 6, Flurstück 1420) kann alternativ und problemlos über den Hohe Heideweg befahren werden. Über die Ergänzung des Entwurfs und zudem über die Möglichkeit zur Stellungnahme wurden die betroffenen Grundstückseigentümer im Rahmen einer beschränkten Beteiligung gem. § 4 a (3) Satz 4 BauGB informiert. Einwände wurden von den Betroffenen dabei nicht erhoben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.3 Stadt Rheine; Fachbereich Jugend, Familie und Soziales Stellungnahme vom 23.09.2015

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung beachtet bereits diese schon in der Frühzeitigen Beteiligung in ähnlicher Formulierung vorgebrachten Belange.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.4 Stadt Rheine, FB Geoinformation/Kampfmittelräumung Stellungnahme vom 22.09.2015

Abwägungsempfehlung:

Die neuen Straßennamen werden in die Planzeichnung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.5 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung Stellungnahme vom 24.09.2015

Abwägungsempfehlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt mit seinen Verkehrsflächenfestsetzung einen ausreichenden Rahmen für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen. Die Hinweise für die konfliktfreie Ausgestaltung im Rahmen des Straßenausbaus werden an die Technischen Betriebe der Stadt Rheine für die Berücksichtigung dieses Belanges in der Ausbauplanung weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2.6 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 Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 (s. Anlage 10, Beschlussvorlage Nr. 288/15) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III. Beschluss zur Ergänzung des Planentwurfs

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

- a) durch die Ergänzung eines vom Kreis Steinfurt nach Ablauf der Beteiligungsfrist noch geforderten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten an der Rheiner Straße (K 66) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- b) die betroffene Öffentlichkeit informiert wurde und der o.g. Änderung nicht widersprochen hat,
- 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), zuletzt

geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 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 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird der Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum-Nord – Teil III“, der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 286, Kennwort: „Mesum-Nord – Teil III“ der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.137, Kennwort: "Oststraße Teil B", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

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

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Vorlage: 032/16/1

00:39:33

Herr Dörtelmann erläutert zur Vorlage, dass eine kurzfristig eingegangene Einwendung zu dieser Ergänzungsvorlage geführt habe. Im Weiteren führt er aus, dass die Bäume im nördlichen und östlichen Teil erhalten bleiben sollen. Auf Grund der umliegenden Bebauung werde hier nur eingeschossig gebaut. Eine zwingende Festsetzung zur Dachform gebe es nicht.

Herr Doerenkamp begrüßt eine ebenerdige Bauweise für die Kita. Seiner Meinung nach sei eine vier bis fünf zügige Kindertagesstätte wirtschaftlicher zu betreiben, aber in diesem Fall sei nur eine Dreizügigkeit möglich. Daher werde seine Fraktion zustimmen.

Zu der Lage der Kindertagesstätte fragt Herr Doerenkamp nach, warum das Grundstück direkt im Wohngebiet gewählt wurde. Etwas weiter oberhalb gebe es noch größere Freiflächen, die sich besser eignen würden.

Herr Dörtelmann erklärt hierzu, dass es dort keinen Bebauungsplan gebe. Daher sei die Realisierung einer Kindertagesstätte dort kurzfristig nicht möglich gewesen. Dies sei jedoch eine zwingende Vorgabe für das Projekt gewesen.

Herr Azevedo merkt dazu an, dass dort drei Wohngebäude stehen würden. Es müsse doch möglich sein, das geplante Grundstück zu verkaufen und weiter oben eine Fläche zu erwerben, auf der auch größer gebaut werden könne.

Herr Dörtelmann weist erneut darauf hin, dass ohne Bebauungsplan dort nicht gebaut werden könne, und die Fläche auch nicht zur Verfügung gestanden hätte. Bezüglich der benannten Häuser werde er sich erkundigen.

Anmerkung außerhalb des Protokolls:

Die drei Grundstücke (Häuser) liegen noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 „Oststraße Teil B“.

Beschluss:

Ergänzung zu Punkt I. 1 der Vorlage 032/16

Beratung der folgenden Stellungnahme zu:

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

Bürger, wohnhaft Osningstraße, 48429 Rheine
Stellungnahme vom 14. Januar 2016

Abwägungsempfehlung:

Zu Einwand Nr. 1:

Entsprechend den Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan wird festgestellt, dass die auf der zu überplanenden Fläche entlang des östlichen und südlichen Änderungsbereichs bestehenden Bäume aufgrund ihrer Funktion (Eingrünung und Abschirmung) durch ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan in ihrem Bestand geschützt werden sollen. Dagegen wird ein Erhalt der Baumbestände an der nördlichen und westlichen Seite der Fläche angesichts der beabsichtigten neuen Nutzung städtebaulich als nicht zwingend erforderlich angesehen. In diesen Bereichen sind ggf. Zugeständnisse zugunsten der geplanten Nutzung mitzudenken. Sofern später beim Bau der Kita ein Erhalt auch dieser Bäume möglich und vertretbar ist, können diese auch erhalten und gestalterisch integriert werden – im Bebauungsplan beschränkt sich das Erhaltungsgebot jedoch auf die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume entlang des östlichen und südlichen Änderungsbereichs. Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten die im Ortsrecht verbindlich getroffenen Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung, welche die Baumschutzregelungen der Stadt Rheine enthält, jedoch auch in § 6 Ausnahmen zulässt, wenn die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem, auf andere Weise nicht zu verwirklichendem öffentlichen Interesse dringend erforderlich ist. Sofern hier Bäume die baulichen Möglichkeiten für das Gebäude oder benötigte Zufahrten und Stellplatzflächen unzumutbar beschränken, wären somit in der Anwendung der unabhängig der planungsrechtlichen Festsetzungen geltenden Baumschutzsatzung Maßnahmen begründbar.

Zu Einwand Nr. 2:

Da es sich bei der geplanten Änderung um eine kleinteilige Anpassung zugunsten einer solitären und besonderen Nutzung mit von der Wohnbebauung abweichenden

den Anforderungen handelt, werden mit Ausnahme der im Entwurf getroffenen Festsetzungen keine weitergehenden Bauvorschriften getroffen (s. auch Kapitel 5.1 der Begründung). Eine Vorbildwirkung für die Umgebungsbebauung oder unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung können nicht abgeleitet werden.

Vielmehr wird es befürwortet, dass bei der Kindertagesstätte die Andersartigkeit der Nutzung zum übrigen Gebiet auch baulich ihren Ausdruck finden darf und die Kita als solche sich baulich von der umgebenden Wohnbebauung unterscheiden kann.

Zu Einwand Nr. 3:

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen enthält der Bebauungsplan nicht. Verkehrsplanerisch wurde der Planung ansonsten zugestimmt, da ausreichende Erschließungsmöglichkeiten gegeben sind. Die mögliche Senkrechtaufstellung kann zudem gerade in verkehrsberuhigten Straßen, wo kein reger Verkehrsfluss herrscht, Sinn machen, da hier problemlose Ein- und Ausparkbewegungen möglich sind.

Zu Einwand Nr. 4:

Für die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans ist es in aller Regel erforderlich, dass anhand einer Konzeption eruiert wird, welche Anforderungen bei der planungsrechtlichen Ausweisung bzw. Änderung zu beachten sind. Nur so kann gewährleistet werden, dass die Planung auch zu einer funktionierenden und realisierbaren Lösung kommt. Ein Fehler ist an dieser Vorgehensweise nicht erkennbar.

Zu Einwand Nr. 5:

Der letzte genannte Aspekt beinhaltet keine das Bauleitplanverfahren betreffende Fragestellungen. Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Relevanz, sind sie nicht Teil der Abwägung. Die Ausschreibungsverpflichtung wurde von Dezernat I geprüft und aufgrund der Inhouse-Beauftragung an die städtische Gesellschaft verneint.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr.137, Kennwort: "Oststraße Teil B", der Stadt Rheine

I. Beratung der Stellungnahmen

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

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Vorlage: 032/16

00:39:33

Siehe Wortmeldungen zu TOP 8

Beschluss:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.2 Bürger, wohnhaft Sacharowstraße, 48432 Rheine Stellungnahme vom 12. Januar 2016

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme nimmt Bezug auf mehrere Aspekte, deren abwägungsrelevante Aussagen wie folgt thematisch gegliedert behandelt und abgewogen werden.

Bezugnehmend auf den Vorwurf der fehlerhaften Beschreibung als Spielplatz und nicht als Spiel- und Bolzplatz sowie auf die darauf aufbauende Schlussfolgerung der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanverfahrens

Die Begründung zum Entwurf für die 9. Bebauungsplanänderung führt mehrfach aus, dass es sich bei dem planungsrechtlich als Spielplatzfläche ausgewiesenen Planstandort in der vorhandenen tatsächlichen Nutzung um einen Spiel- und Bolzplatz handelt. Darüber hinaus sind auch Fotos der derzeitigen Nutzung in der Begründung abgebildet. Da zudem die geplante Nutzung einer Kita und die hierfür gewählte planungsrechtliche Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen regelmäßig gemäß § 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, besteht - anders als vom Stellungennehmer angenommen - kein planungsrechtlicher Mangel für das vorliegende Bebauungsplanverfahren.

Bezugnehmend auf die Forderung zur Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Die Planung berücksichtigt die Bodenschutzklausel bereits. Bei dem vorliegenden Planänderungsentwurf handelt es sich entsprechend den Soll-Vorgaben der Bodenschutzklausel um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Ausweisung der Plangebietsfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer für diese Nutzung angemessenen Grundflächenzahl von 0,4 wird der geplante und notwendige Bau einer dreigruppigen Kita im bereits besiedelten Bereich ermöglicht. Die Planung ist konform mit den zu berücksichtigenden Zielvorgaben der Bodenschutzklausel, welche explizit dazu aufruft „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von

Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB). Angesichts der mit der Planung möglichen Nachverdichtung kann auf eine Inanspruchnahme von Flächen im bislang nicht besiedelten Bereich verzichtet werden. Es wird festgestellt, dass den Belangen des Bodenschutzes mit der vorliegenden Planung angemessen Rechnung getragen wird. Der Anregung, den Bodenschutz als Aspekt in die Begründung aufzunehmen, wird gefolgt.

Bezugnehmend auf die aus Sicht des Stellungnehmers fehlende Plausibilität der Standortentscheidung für den zeitlich später realisierbaren Standort

Er wird festgestellt, dass die Standortentscheidung zugunsten der Umplanung des Standortes am Deisterweg bewusst trotz der damit einhergehenden Zeitverzögerung gefällt wurde. Die Zeitverzögerung wurde und wird - angesichts der begründet besseren Standorteignung (vgl. Kap. 1 der Begründung) - als vertretbar angesehen. Des Weiteren wurde das Verfahren aufgrund der Dringlichkeit von der Verwaltung mit höchster Priorität und schnellstmöglich durchgeführt. Hinsichtlich der Verfahrensdauer sind die für die rechtssichere Planung notwendige gewissenhafte Vorbereitung und Verfahrensdurchführung zu beachten (Erarbeitung und Zusammenstellen der verfahrensnotwendigen Planunterlagen, Einholen der verfahrensnotwendigen Zustimmungen und Beschlüsse, Öffentliche Bekanntmachung der Beschlüsse unter Einhaltung der formellen Beteiligungsvorschriften und -fristen).

Bezugnehmend auf die Anmerkungen zum Baum- und Grünflächenschutz

Entgegen der Interpretation des Stellungnehmers, dass „die Bäume an der nördlichen und westlichen Seite der Fläche aufgegeben werden sollen“ oder gar „die Stadt Rheine auf diese Weise zur unnötigen Vernichtung eines Baumbestandes beitragen will“, beabsichtigt und begründet die Planänderung lediglich die Möglichkeit der Aufgabe dieser Bäume unter Berücksichtigung der Vorgaben der Baumschutzsatzung. In der Begründung zur Planung wird hierzu entsprechend wie folgt ausgeführt:

„Die auf der zu überplanenden Fläche entlang des östlichen und südlichen Änderungsbereichs bestehenden Bäume sollen aufgrund ihrer Funktion (Eingrünung und Abschirmung) durch ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan in ihrem Bestand geschützt werden. Dagegen wird ein Erhalt der Baumbestände an der nördlichen und westlichen Seite der Fläche städtebaulich angesichts der beabsichtigten neuen Nutzung als nicht zwingend erforderlich angesehen. In diesen Bereichen sind vielmehr ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten für die nutzungsbezogen auf der Fläche herzustellenden Stellplatzflächen mitzudenken. Bäume beschränken hier die Möglichkeiten für benötigte Zufahrten und Stellplatzflächen. Sofern später beim Bau der Kita ein Erhalt auch dieser Bäume möglich und vertretbar ist, können diese auch erhalten und gestalterisch integriert werden – im Bebauungsplan beschränkt sich das Erhaltungsgebot jedoch auf die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume entlang des östlichen und südlichen Änderungsbereichs. Ungeachtet der planerischen Festsetzungen gelten die im Ortsrecht verbindlich getroffenen Regelungen der städtischen Baumschutzsatzung.“

Die Planung berücksichtigt somit die vorhandene Eingrünung. Sie wird planungsrechtlich im erforderlichen Maß gesichert. Hinsichtlich der mit der Planänderung möglichen Nachverdichtung der Fläche wird das zulässige Maß der Bebauung auf

ein gebietsverträgliches Maß (GRZ 0,4) beschränkt. Weitere Ausführungen hierzu liefert das Kap. 5.1 in der Begründung.

Bezugnehmend auf die Anmerkungen zur fehlenden Bezugnahme auf den Klimaschutz

Es wird festgestellt, dass bei der vorliegenden kleinflächigen Planänderung den Belangen des Klimaschutzes angemessen Rechnung getragen wird, da von ihr und der konkret geplanten Nutzung keine erkennbar schädlichen Einflüsse ausgehen, die einen Klimawandel begünstigen. Klimatisch sind bei der nach Planänderung möglichen Bebauung allenfalls mikroklimatische Veränderungen zu erwarten. Von der geplanten Kindertagesstätte werden insbesondere keine Emissionen ausgehen, die die Umgebung oder das Klima in unzumutbarer Weise belasten (vgl. auch Kap. 4.8 der Begründung). In ihrer Bedeutung sind die mit der Planung zu erwartenden Veränderungen für den Klimaschutz daher als marginal anzusehen. Sie geben keinen Anlass, die angestrebte und hinreichend begründete Planänderungsabsicht in Frage zu stellen.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

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

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Technische Betriebe Rheine - Abteilung Öffentliches Grün Stellungnahme vom 22.12.2015

Abwägungsempfehlung:

Die Baumschutzsatzung gilt als verbindliches Ortsrecht unabhängig vom Planungsrecht. Der Bebauungsplanentwurf nimmt bereits unter den Hinweisen Bezug auf die städtische Baumschutzsatzung und weist auf die notwendige Beachtung dieser wie folgt hin:

„Bei etwaig notwendigen Fällungen von Bäumen sind die Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung zu beachten. Auskünfte erteilen diesbezüglich die Technischen Betriebe der Stadt Rheine – Abteilung Grün.“

Der Hinweis erinnert aufgrund des auf dem Plangrundstück vorhandenen Baumbestandes an die diesbezüglich zu beachtenden Regelungen.

Da im bisherigen Hinweis jedoch explizit auf die Beachtung bei notwendiger Fällung von Bäumen Bezug genommen wurde, und in der Baumschutzsatzung darüber hinaus noch weitere Regelungen zum Erhalt von Bäumen bestehen, wird der Hinweis verallgemeinernd im Sinne der Stellungnahme angepasst.

2.2 Technische Betriebe Rheine – Abteilung Entwässerung

Stellungnahme vom 22.12.2015

Abwägungsempfehlung:

Der Hinweis zu den noch erforderlichen Grundstücksanschlussleitungen wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

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), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. S. 1474) 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 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137, Kennwort: " Oststraße Teil B ", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 137, Kennwort: " Oststraße Teil B", der Stadt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 9. 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine**
- I. Beratung der Stellungnahmen**
- 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB**
- II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
- III. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 027/16**

00:55:57

Herr Dörtelmann verweist auf die Vorlage.

Herr Grawe erklärt, dass er die Entwicklung des Bio-Marktes positiv sehe. Da mit dieser Bebauungsplanänderung aber auch der Lidl Markt sich erweitern soll, werde er dem Abwägungsbeschluss und dem Satzungsbeschluss nicht zustimmen.

Beschluss:

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

I. Beratung der Stellungnahmen

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

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; E-Mail vom 26. 11. 2015

Abwägungsempfehlung:

Gutachten/Standort:

Es wird festgestellt, dass der Gutachter im Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine in Bezug auf die Erweiterung von Lidl bzw. des Bio-Marktes nicht detailliert auf die in den Märkten angebotenen Waren eingeht. So findet sich keine Aussage, dass Supermärkte keine Bio-Produkte anbieten.

Bezüglich der angesprochenen wöchentlich wechselnden Angebote des Discounters ist festzustellen, dass der Lidl-Standort innerhalb des Ergänzungsbereiches des Hauptgeschäftsbereiches Innenstadt Rheine liegt. Er ist damit Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Es ist deshalb nicht notwendig, mögliche Auswirkungen der projektierten Erweiterungen auf die Innenstadt oder auch die Ems-Galerie zu analysieren, da beide Standorte selbst im zentralen Versorgungsbereich liegen. Darüber hinaus handelt es sich insbesondere bei der

Lidl-Erweiterung um eine generelle Umstrukturierung im Bereich der Lebensmitteldiscounter, wie die vergleichbaren Bestrebungen von Lidl an anderen Standorten in Rheine oder auch von Aldi an mehreren Standorten in Rheine belegen. Eine vom Einwender geforderte vertiefende Analyse der Auswirkungen ist deshalb insgesamt nicht erforderlich.

Verkehrssituation:

Es wird festgestellt, dass für das Vorhaben keine neue Verkehrsuntersuchung erforderlich ist. Die angesprochenen Verlagerungen in die bzw. der Bau der Ems-Galerie ist planungsrechtlich durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort. „Westliche Innenstadt“ vorbereitet worden. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist u.a. eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden, die sich mit der Abwicklung der Zu- und Abfahrtssituation zum derzeit im Bau befindlichen Einkaufszentrum beschäftigt. Bei dieser Analyse wurde auf Grund der im Bebauungsplan enthaltenen Sortimentsliste, z.B. Elektrowaren, Medien, Foto mit maximal 2.380 m² Verkaufsfläche, eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsströme vorgenommen. Dabei ist es unerheblich, ob sich bei der Realisierung dieses Angebotes um eine Neuansiedlung oder eine innerörtliche Verlagerung handelt. Die Verkehrsuntersuchung wurde von Straßen NRW als zuständigem Straßenbaulastträger für den Inneren Ring anerkannt. Eine erneute Begutachtung, wie vom Einwender gefordert, ist damit nicht notwendig.

Es wird festgestellt, dass die ursprüngliche Ansiedlung von Lidl planungsrechtlich durch die 12. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: „Westliche Innenstadt“ vorbereitet worden ist. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden, die die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und die Ansiedlung von ca. 1.000 m² Verkaufsfläche auf dem Lidl-Gelände berücksichtigte. Insbesondere das angesprochene McDonalds-Restaurant wurde dabei in der Funktion als Schnellrestaurant berücksichtigt. Zum damaligen Zeitpunkt wurde an der Stelle ein vergleichbares Schnellrestaurant von Burger King betrieben. Auch dieses Restaurant verfügte bereits über einen Drive-In-Schalter. Die entsprechenden Verkehre sind somit bereits bei der betreffenden Verkehrsuntersuchung berücksichtigt worden. Bezüglich der Erweiterung des Bio-Marktes ist darauf hinzuweisen, dass für die Realisierung der Verkaufsflächenerhöhung auf bereits bestehende Gebäude zurückgegriffen wird. Der aufgegebene Betrieb eines Sonnenstudios wird dem Bio-Markt zugeschlagen. Selbst wenn durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche eine Zunahme von Kunden erfolgen sollte, ist hier der Wegfall der Kunden des Sonnenstudios gegenzurechnen. Bezüglich der Erhöhung der Verkaufsfläche für den Discountmarkt ist festzustellen, dass die Fläche von gegenwärtig ca. 900 m² auf maximal 1.250 m² Verkaufsfläche zum Teil bereits bei der angesprochenen Verkehrsuntersuchung berücksichtigt worden ist: Dieser Untersuchung liegt eine Größenordnung von 1.000 m² zu Grunde. Es ist weiterhin festzustellen, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche nicht zwangsläufig mit einer Erhöhung der Kundenfrequenz einhergeht. Vielmehr dient die Vergrößerung der Verkaufsfläche der Bindung der Kunden an den Standort durch eine bessere Übersicht bei der Warenpräsentation. Die Erweiterung dient damit der Standort-sicherung.

Stellplatznachweis:

Es wird festgestellt, dass für den bestehenden Discountmarkt entsprechend der zuletzt erteilten Baugenehmigung ausreichend Stellplätze auf dem Gelände bereitgestellt worden sind, dabei wurden Stellplätze für den Discountmarkt und ei-

nen zwischenzeitlich aufgegebenen Back-Shop nachgewiesen. Der Stellplatzbedarf für die projektierte Erweiterung wird im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft. Dabei besteht die Möglichkeit, Stellplätze direkt auf dem Gelände nachzuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 10g in der Fassung der 12. Änderung enthält darüber hinaus die planungsrechtliche Vorgabe für die Bereitstellung weiterer Stellplätze in direkter räumlicher Nähe (Parkpalette). Außerdem besteht zusätzlich die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen. Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze im Rahmen der Prüfung, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann, rechtlich ein einwandfreier Weg ist. Sofern sich die notwendige Stellplatzzahl nicht nachweisen oder ablösen lässt, ist auch eine Reduzierung des betreffenden Vorhabens denkbar, die festgesetzte Verkaufsfläche ist eine Obergrenze, sie muss nicht komplett ausgeschöpft werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

1.2 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 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Der Landrat, 48563 Steinfurt Stellungnahme vom 25. 11. 2015

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass der Änderungsentwurf bereits einen Hinweis auf Altlasten im Plangebiet enthält. Durch diesen Hinweis wird u.a. gefordert, dass Erdarbeiten vor Beginn der Maßnahme mindestens eine Woche vorher dem Kreis Steinfurt – Untere Abfallwirtschaftsbehörde – schriftlich anzuzeigen sind. Erdarbeiten sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen. Bei Berücksichtigung dieser Inhalte ist bereits sichergestellt, dass eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Böden erfolgt. Die Aufnahme eines weiteren Hinweises ist deshalb nicht erforderlich.

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 Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt" zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen

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), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) 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 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496) wird die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 g, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung die Umwandlung von „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels SE 11, Discountmarkt mit max.1.000 m² Verkaufsfläche“ zu „Sonderbaufläche des großflächigen Einzelhandels SE 11, Discountmarkt mit max.1.250 m² Verkaufsfläche“ - im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes – vorzunehmen (s. Anlage 5). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bez.-Reg. MS) bedarf es nicht.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen

**10. Soziale Stadt Dorenkamp - Projektbeginn mit dem Teilprojekt
"Sanierungsuntersuchung Quartier Märchenviertel"
Vorlage: 047/16**

00:58:10

Herr Dörtelmann erläutert zur Vorlage, dass nun mit dem Teilprojekt gestartet werden könne. Gemeinsam mit einem erfahrenen Büro werde es einen intensiven Expertenaustausch geben, um festzustellen ob eine Sanierungsuntersuchung im Märchenviertel überhaupt zielführend sei, und wie der Rahmen für eine Untersuchung aussehen könnte.

Herr Bems begrüßt sehr, dass es jetzt losgehe. Insgesamt sei die Bausubstanz vieler Straßen schlecht und es bestehe Handlungsbedarf.

Herr Doerenkamp ergänzt, es gehe darum, an der richtigen Stelle etwas zu machen.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt den Beginn des Teilprojektes Sanierungsuntersuchung Quartier Märchenviertel" im Rahmen der Maßnahme Soziale Stadt Dorenkamp.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11. Entwicklung General-Wever-Kaserne
Vorlage: 049/16**

01:01:19

Herr Dörtelmann gibt einen kurzen Überblick über die Ergebnisse der Planwerkstatt. Zu den zwei Bürgerinformationsveranstaltungen seien viele interessierte Bürgerinnen und Bürger gekommen. Viele gute Beiträge haben den Experten geholfen, eine reale Utopie für das Gelände zu entwickeln. Zentrale Themen in den Entwürfen seien „Grün und Wasser“. Die Integration und Erhaltung des Grüngürtels mit dem Gewässer als multifunktionale Grünachse soll dabei nicht nur der Regenrückhaltung dienen, sondern auch Aufenthaltsqualität ins Quartier bringen.

Bei der verkehrlichen Erschließung sei die innere und äußere Erschließung zu betrachten. Die Hauptzufahrt soll über die Schorlemer Straße und die Elter Straße sowie ggf. ergänzend über die Surenburgstraße möglich sein. Untergeordnet soll auch eine Zufahrt über die Aloysiusstraße ermöglicht werden. Wichtig bei der inneren Erschließung sei es, den Grünzug zu schonen und möglichst selten zu kreuzen. Zur inneren Erschließung sei anzumerken, dass die Weiternutzung der vorhandenen Straßen auf dem Gelände nicht möglich sei. Gegebenenfalls könnten die Untergründe weiter genutzt werden.

Für das Quartier habe man ein differenziertes Nutzungskonzept entwickelt. Entlang der Surenburgstraße und Schorlemer Straße soll vornehmlich Geschosswohnungsbau entstehen. Die Häuser können auch schnell an das Straßennetz angebunden werden. Im Weiteren könne Geschosswohnungsbau im Nahbereich des vorhandenen Teiches und am südlichen Rand zur Scharnhorststraße hin entstehen. Im restlichen Gebiet seien Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser vorgesehen. Eine Kita stelle man sich im südöstlichen Bereich vor, da hier eine gute verkehrliche Anbindung möglich sei, und die Kinder die Nähe zur Natur nutzen können. Im südwestlichen Bereich sei auch der empfohlene Lebensmittelmarkt bei der Planung berücksichtigt worden.

Die ehemalige Betriebsfläche im östlichen Teil des Gebiets könne als Sonderfläche für Dienstleistungsservicestätten ausgewiesen werden. Wohnen sei hier auch alternativ sehr gut möglich. Abschließend erklärt er, wurde dann auch das Thema „Energieversorgung“ im Expertenworkshop behandelt. Entsprechende Experten von außen und von der Verwaltung sowie von den Stadtwerken haben an dem Workshop teilgenommen. Die Verwaltung und die TBR werden die konzeptionellen Ideen nun weiter entwickeln.

Herr Dörtelmann macht deutlich, dass die Bausubstanz der Bestandsgebäude so schlecht sei, dass ein Erhalt nicht möglich sei.

Herr Gude merkt an, dass die Einbeziehung der Aloysiusstraße in das Verkehrsnetz sehr schwierig sei.

Herr Dörtelmann weist noch mal darauf hin, dass dieses Konzept lediglich die Grundlage für weitere Planungen sei. Ob und was davon realisiert werden könne, werde jetzt intensiv geprüft.

Frau Crisandt merkt an, dass ihre Fraktion großen Wert auf eine energetisch sinnvolle Bauweise lege. Die Festlegung von Passivhäusern reiche hier nicht aus. Weiter regt sie an, die Entwicklung und Vermarktung für das Gelände extern zu vergeben.

Frau Karasch antwortet hierzu, dass es innerhalb der Verwaltung einen Prozess gebe, in dem alle Vor- und Nachteile zu diesen Fragen abgewogen werden. Gern komme sie dann in die Fraktionen, um die Ergebnisse zu diskutieren, bevor hierüber ein eigener Tagesordnungspunkt im Stewa oder HFA auf die Tagesordnung komme.

Herr Grawe meint, dass man sich hier im Weiterentwicklungsprozess befinde und über die Vermarktungsstrukturen gemeinsam diskutieren müsse.

Herr Doerenkamp macht deutlich, dass hier ein hochwertiges Quartier entstehe. Insbesondere die Mikroquartiere innerhalb des Quartiers seien sehr gut gelungen. Zum Thema Vermarktung merkt er an, dass dieses Gebiet ähnlich groß sei wie Holsterfeld. Aber bei Holsterfeld spreche niemand über die Vermarktung durch eine externe Gesellschaft. Warum also hier. Seiner Meinung nach müsse die Stadt Rheine bei der Vermarktung die Oberhand behalten, sollte man sich im weiteren Verfahren für eine externe Gesellschaft entscheiden.

Herr Dewenter verweist in diesem Zusammenhang auf die Vermarktung der Kaserne Gellendorf. Hier wurde ein Modell mit einer unabhängigen Gesellschaft gewählt, bei der die Stadt Rheine das letzte Wort hatte und das habe sehr gut funktioniert.

Im Weiteren regt Herr Dewenter an, dass der mögliche Ausbau der Aloysiusstraße geprüft werden sollte. Vor ca. 18 Jahren sollte diese schon einmal ausgebaut werden, aber da konnte noch nicht auf das Kasernengelände zugegriffen werden. Jetzt wäre eine neue Chance, mit viel Feingefühl dies zu versuchen. Weiter fragt er nach, ob der Entwurf Teile aus dem Schlaun-Wettbewerb enthalte.

Die Frage nach dem Schlaun-Wettbewerb verneint Herr Dörtelmann.

Herr Bems fragt nach, wie die Ressourcenplanung innerhalb der Verwaltung sei und ob man dieses Projekt mit dem vorhandenen Personal stemmen könne.

Frau Karasch antwortet, dass sie sich die Zeit für Gespräche mit den Fraktionen nehmen werde. Ein Vergleich mit Gellendorf sei bei dieser Entwicklung nicht vorteilhaft, denn die Rahmenbedingungen in Gellendorf waren andere. Bezüglich der Personalplanung macht Frau Karasch deutlich, dass die Verwaltung hier genau die einzelnen Schritte betrachten werde. Zunächst einmal müsse es ein Ziel sein, die Wertermittlung abzuschließen, Verkehrsgutachten und Bodengutachten seien die ersten nun anstehenden Gutachten. Die Vermarktung des Quartiers sei noch in weiter Ferne. Im Laufe des Jahres könne im Ausschuss weiter darüber diskutiert werden.

Herr Dewenter erkundigt sich nach den finanziellen Auswirkungen für die Stadt Rheine bezüglich der Gutachten.

Herr Raffloer erklärt, dass die entstandenen Kosten bei den Kaufpreisverhandlungen mit der BimA berücksichtigt werden. Dies sei so mit der BimA abgesprochen.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ nimmt die Ergebnisse aus dem Werkstattverfahren (Expertendialog mit Bürgerbeteiligung) zur Kenntnis und beschließt, dass die Entwicklung der General-Wever-Kaserne auf der Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes erfolgen soll.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konzeption auf ihre Realisierbarkeit hin zu überprüfen und die notwendigen Untersuchungen und Gutachten für die zukünftigen Bauleitplanverfahren zu veranlassen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

12. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

01:41:00

Es erfolgen keine Wortmeldungen

13. Anfragen und Anregungen

01:42:00

Herr Bems führt aus, dass der Stadtentwicklungsausschuss den Rahmenplan Innenstadt beschlossen habe und dann an den Bauausschuss verwiesen habe. Er fragt hierzu nach, ob es möglich sei, regelmäßig über den Sachstand in diesem Ausschuss zu berichten. Weiter fragt er nach, ob es schon weitere Fortschritte beim Masterplan Grün und dem Grünflächenkataster gebe.

Frau Karasch schlägt vor, dass sie jeweils zum Jahresende im StewA berichten werde, was beim Rahmenplan Innenstadt gelaufen sei. Eine Vorlage zum Masterplan Grün gebe es in der nächsten Sitzung mit der Stellungnahme der TBR zum Grünflächenkataster.

Abschließend informiert Frau Karasch an dieser Stelle über eine Eingabe zum Thema „Bürgerbaum“ die vom HFA an den StewA verwiesen wurde. Dieses Thema sei hier nicht ganz richtig, aber sie werde es mitnehmen und berichten.

Ende der Sitzung:

19:30 Uhr

Andre Hachmann
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin