

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

STEWA/014/2016

**über die öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"
der Stadt Rheine
am 22.06.2016**

Die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz 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:

Frau Marlen Achterkamp	CDU	Sachkundige Bürgerin
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 Norbert Kahle	CDU	Ratsmitglied
Herr Stefan Kutheus	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Kurt Wilmer	SPD	Sachkundiger Bürger
Herr Holger Wortmann	CDU	Sachkundiger Bürger

beratende Sachkundige Einwohner:

Herr Ludger Schnorrenberg

Sachkundiger Einwohner
f. Seniorenbeirat

Vertreter:

Frau Maria Bartelheimer Alternative für Rheine

Vertretung für Herrn
Heinrich Winkelhaus

Herr Michael Elsenheimer

Vertretung für Herrn
Heinrich Thalmann

Herr Florian Hey FDP

Vertretung für Herrn Dr.
Rudolf Koch

Herr Kamal Kassem

Herr Friedrich Theismann CDU

Vertretung für Herrn
José Azevedo

Verwaltung:

Frau Christine Karasch

Beigeordnete

Herr Dr. Jochen Vennekötter

Fachbereichsleiter FB 5

Herr Martin Dörtelmann

Leiter Stadtplanung

Frau Doris Stuckmann

Fachbereichscontrollerin
FB 5

Frau Anke Fischer

Schriftführerin

Entschuldigt fehlen:

Mitglieder:

Herr José Azevedo CDU

Ratsmitglied

Herr Dr. Rudolf Koch FDP

Sachkundiger Bürger

Herr Bernhard Lang BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Sachkundiger Bürger

Herr Heinrich Winkelhaus Alternative für Rheine

Sachkundiger Bürger

beratende Sachkundige Einwohner:

Herr Heinrich Thalmann CDU

Sachkundiger Einwohner
f. Beirat für Menschen
mit Behinderung

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 Nr. 13 über die öffentliche Sitzung am 16.03.2016

00:01:06

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 16.03.2016 gefassten Beschlüsse

00:01:35

Herr Dörtelmann erklärt, dass alle Beschlüsse ausgeführt wurden.

3. Informationen der Verwaltung

3.1. Masterplan Grün - Sachstand -

00:02:28

Frau Karasch gibt den Ausschussmitgliedern anhand einer PowerPoint Präsentation (Anlage 1) einen Überblick über die derzeitigen Grünflächen innerhalb des Stadtgebietes. Im Weiteren informiert sie, dass es immer noch keinen Förderaufruf für die „Grüne Infrastruktur“ gegeben habe, sondern lediglich eine Vorabinformation. Danach sei bisher deutlich, dass für die Beantragung von Fördermitteln es notwendig sei, ein integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept zu entwickeln. Im Weiteren stellt Frau Karasch die nötigen Schritte vor, um ein integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept für einen „Masterplan Grün“ zu erarbeiten.

Herr Dörtelmann stellt im Anschluss anhand von Plänen, die Grundlagen und Bestandsdaten für den „Masterplan Grün“ vor. Aus der Datenerhebung ergebe sich, dass lediglich im Kernstadtbereich sowie in Teilen von Mesum Handlungsbedarf bestehe. In der freien Landschaft und den anderen kleineren Ortsteilen ergebe sich dieser nicht.

3.2. DOC Ochtrup - Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup

00:25:31

Herr Dörtelmann informiert, dass die Stadt Ochtrup derzeit eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts im Hinblick auf das neue DOC durchführt. Eine Machbarkeitsstudie für die Erweiterung vom FOC zum DOC zeigt, dass sich dies in die Einkaufsstrukturen Ochtrups einfügen würde. Es werden jedoch keine konkreten Aussagen zu den Auswirkungen auf die Nachbarkommunen gemacht. Daher haben sich umliegende Kommunen zusammengeschlossen, um ihre Interessen zu wahren, und unter Mithilfe von Herrn Dr. Janning eine entsprechende Stellungnahme gefertigt.

Frau Karasch ergänzt, dass es aktuell ein Treffen der beteiligten Kommunen in Lingen gegeben habe, bei dem das weitere gemeinsame Vorgehen gegen die Vergrößerung des FOC in Ochtrup besprochen wurde.

4. Eingaben

00:30:18

Herr Dörtelmann informiert über die Eingabe des Stadtteilbeirates Rodde, „Antrag auf Erweiterung des Baugebietes Im Lied“, welche vom Rat an den Stadtentwicklungsausschuss verwiesen wurde. Detailliert werde er hierzu im nichtöffentlichen Teil berichten.



Stadt Rheine, 48427 Rheine

Stadtteilbeirat Rodde/Kanalhafen
Vorsitzender
Ludger Thiemann
An der Schleuse 13
48432 Rheine

**Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Stadtteilbeiräte**
Frau Haking

Neues Rathaus, 3. Stock
Zimmer 365
☎ (0 59 71) 9 39 - 219
Fax (0 59 71) 9 39 - 8219
maike.haking@rheine.de

Aktenzeichen:

7/ha

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

21. April 2016

**Erweiterung des Baugebietes „Im Lied“
Antrag des Stadtteilbeirates Rodde/Kanalhafen vom 09.03.2016**

Sehr geehrter Herr Thiemann,
sehr geehrte Mitglieder des Stadtteilbeirates Rodde/Kanalhafen,

ich komme zurück auf Ihren Antrag vom 09. März 2016, den ich am 19. April 2016 in
der Sitzung des Rates der Stadt Rheine bekannt gegeben habe.

Der Rat hat Ihren Antrag zur Kenntnis genommen und an den Stadtentwicklungsaus-
schuss „Planung und Umwelt“ verwiesen.

Insofern bitte ich Sie, dieses Schreiben zunächst als Zwischennachricht anzusehen.
Unmittelbar nach der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses „Planung und Um-
welt“ werden Sie über das weitere Verfahren zu Ihrem Antrag informiert.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Peter Lüttmann
Bürgermeister



Klosterstraße 14
48431 Rheine
Telefon 05971 939-0
Fax 05971 939-233

Stadtparkasse Rheine
BLZ 403 500 05 Kto. 17 517
BIC WELADED1RHN
IBAN DE64 4035 0005 0000 0175 17

Stadtteilbeirat Rodde-Kanalhafen

Rheine, den 09.03.2016

Ludger Thiemann, Vorsitzender

An der Schleuse 13,

48432 Rheine-Rodde

Tel.: 05459/6676

Stadt Rheine

Bürgermeister Dr. Peter Lüttmann

48427 Rheine

Betr.: Antrag auf Erweiterung des Baugebietes Im Lied

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der letzten Sitzung des Stadtteilbeirates vom 25.02.16 wurde auch das Thema Baugebiet angesprochen. Hier wurde festgestellt, dass die letzten Baugrundstücke vermarktet wurden und z.Z. keine neuen bereitstehen.

Pro Rodde hat seit einiger Zeit das Thema Nahversorgung und altersgerechte Wohnungen zum Thema und arbeitet daran. Das angedachte Grundstück an der Nahrodde Straße/Im Lied ist nun auch privat vergeben worden und wird bebaut. Weitere Baugrundstücke sollen aber erst in 2019 freigegeben werden.

Der Zeitraum ist zu lange und daher stellt der Stadtteilbeirat den Antrag den nächsten Abschnitt zeitnah freizugeben.

Es wird befürchtet, dass uns die jungen Leute und die Senioren, die Wohnraum suchen abwandern in die Nachbargemeinden Hörstel, Bevergern und Elte.

Somit gefährdet wird dann auch unser Kindergarten und die Grundschule.

In der Hoffnung auf eine positive Rückmeldung verbleibe ich

Mit freundlichem Gruß

Ludger Thiemann

- 5. 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.75,
Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring",
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: 164/16**

00:30:40

Die Verwaltung verweist auf die Vorlage.

Herr Grawe erklärt, dass seine Fraktion grundsätzlich die Erweiterung der Discounter kritisch sehe. Daher werde er gegen den Beschluss stimmen.

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**

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

**2.1 Kreis Steinfurt, 48563 Steinfurt;
Stellungnahme vom 02. 05. 2016**

Abwägungsempfehlung:

Immissionsschutz:

Der Anregung bezüglich der Häuser Friedrich-Ebert-Ring Nr. 181 und 179 ist gefolgt worden, die schalltechnische Beurteilung ist durch den Gutachter entsprechend ergänzt worden. Als Ergebnis ergibt sich eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl für den Tag- als auch für den Nachtwert. Die

Nachberechnung wird als Ergänzung der schalltechnischen Beurteilung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft:

Der Anregung bezüglich einer möglichen Bodenbelastung wird durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Änderungsplan entsprochen.

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 § 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 1 Gegenstimme

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) in der zuletzt geänderten Fassung 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) in der zuletzt geänderten Fassung, wird die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 75, Kennwort: "Grundversorgungszentrum Friedrich-Ebert-Ring", der Stadt Rheine der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan widerspricht und demzufolge einer Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes die Umwandlung von „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel „Grundversorgungszentrum“ mit max. 2.000 m² Verkaufsfläche“ in „Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel „Grundversorgungszentrum“ mit max. 2.400 m² Verkaufsfläche“ im Sinne einer redaktionellen Korrektur des Flächennutzungsplanes – vorzunehmen (s. Anlage 8). Einer Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (hier: Bez.-Reg. MS) bedarf es nicht.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich bei 1 Gegenstimme

- 6. 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: "Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße"**
- I. Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 16. Februar 2016**
 - II. 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**
 - III. Beratung der Stellungnahmen aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
 - IV. Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 16. Februar 2016**
 - V. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - VI. Feststellungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 185/16**

00:34:24

Herr Dörtelmann erklärt, dass aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung zur Offenlage, welcher von der Bezirksregierung bemängelt wurde, eine erneute Offenlage notwendig wurde.

Inhaltlich habe es keine Veränderungen gegeben.

Herr Bems dankt der Verwaltung für die ausführliche Bearbeitung der Vorlage.

Beschluss:

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

I. Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 16. Februar 2016

Der Rat der Stadt Rheine hebt seinen Feststellungsbeschluss vom 16. Februar 2016 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beratung der Stellungnahmen

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

II.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 Drogeriemarktsansiedlung 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 Berbmomstiege/Königsgeschstraße 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 Versor-

gungsbereichen 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 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 Einwohnern 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

II.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, sortimentsspezifische 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 untersuchungsrele-

vanten 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 Versorgungsbereich „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 Eingangsbeurteilung 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 gro-

Bes 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 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 Bau-

leitplanverfahren – 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 Discounter 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

II.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 Drogeriemarktangebote 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

II.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/Verkehrsgefährdungen verschiedener Verkehrsteilnehmer 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

II.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 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 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 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

II.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 Einzelhandels-

konzept/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

II.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 den 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

II.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 Discontnern oder Lebensmittelanbietern Ange-

bote 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

II.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 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 auf-

grund 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 Ärzte zentrums, 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

II.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, 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

II.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

II.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

0

II.1.13 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

II.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

II.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

III. Beratung der Stellungnahmen aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

III.1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 23. 05. 2016

Abwägungsempfehlung:

Bibelzitat:

Das Zitat aus der Bibel wird zur Kenntnis genommen. es steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Fehlende Übereinstimmung mit Verkehrssicherheit, Kindersicherheit, Naturschutz und Gesundheitsschutz?

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender der Meinung ist, dass das Vorhaben nicht in Einklang zu bringen ist mit Verkehrssicherheit, Kindersicherheit, Naturschutz und dem Gesundheitsschutz. Für diese Einschätzung fehlt eine inhaltliche Begründung, sodass eine sachgerechte Abwägung nicht möglich ist. Generell wird über die Inhalte der Begründung jedoch dargestellt, dass das Vorhaben mit allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen ist ohne eine besondere Gefährdung für Schulwege. Der zum Planverfahren gehörende Umweltbericht enthält Aussagen zum Naturschutz, so wird z.B. über die Eingriffsregelung der notwendige Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gesichert. Aus den Inhalten des Bauleitplanes ist eine Gesundheitsgefährdung nicht abzuleiten.

Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches?

Es wird festgestellt, dass die Fläche für die Ansiedlung von Rossmann nach Beschluss des Nahversorgungskonzeptes durch den Rat der Stadt Rheine am 15. Dezember 2015 im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ liegt. Auf die detaillierte Überprüfung der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung/Landesplanung in der Planbegründung und der Wirkungsanalyse wird verwiesen. Insgesamt wurde im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung Münster die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung attestiert.

Auswirkungen der Ansiedlung von Rossmann

Es wird festgestellt, dass der Einwender pauschal behauptet, dass durch die Realisierung des Vorhabens zahlreiche Millionen an die Felsenstraße umgeleitet werden. Eine exakte Berechnung für diese These wird nicht vorgelegt, es ist deshalb keine inhaltliche Abwägung möglich. Bezüglich möglicher negativer Auswirkungen der Ansiedlung wird auf die städtebauliche Wirkungsanalyse verwiesen, in der der Gutachter detailliert die Auswirkungen analysiert. Der Einwender hat vergleichbare Argumente bereits während der Offenlage der Bauleitplanung Ende 2015/Anfang 2016 vorgetragen. Die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind dem Einwender bereits zugegangen, sodass auf die entsprechenden Inhalte verwiesen wird.

Zusammenhang zwischen Auswirkungen der Ansiedlung von Rossmann und den Planungsaktivitäten im Bereich Dorenkamp-Mitte?

Es besteht kein Zusammenhang zwischen den vom Einwender unterstellten gravierenden Auswirkungen der Realisierung der Planinhalte und den Ergebnissen der Planungswerkstatt im Stadtteil Dorenkamp. Die Planungswerkstatt stand unter dem inhaltlichen Schwerpunkt, Ideen für eine städtebaulich-architektonische Aufwertung des Pfarrer-Bergmannshof-Platzes zu suchen. Um den notwendigen Platz für diese Aufwertung zu erhalten, wurde vorgeschlagen, einzelne Parkplätze für z.B. das Aufstellen von Bänken zu nutzen.

In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abstellflächen für PKW's auf dem genannten Platz um öffentliche Parkplätze und nicht um nachgewiesene Stellplätze der angrenzenden Verkaufsstätten handelt. Es kann deshalb kein direkter Zusammenhang zwischen der vom Einwender unterstellten Aufgabe/Reduzierung des Angebotes im Bereich des Nahversorgungszentrums und einer Reduzierung von Stellplätzen bestehen. Im Übrigen sind die Auswirkungen der Planinhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp im der angesprochenen Wirkungsanalyse eingehend untersucht worden. Auf die entsprechenden Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine städ-

tebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die fußläufige Nahversorgung im Dorenkamp wird somit nicht gefährdet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 24. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Städtebauliche Verträglichkeitsstudie/kein worst-case-Szenario?

Die Anregung bezieht sich insbesondere auf eine Erhöhung der Flächenproduktivitäten bei Aldi und Rossmann. Der Einwender gibt keine Quelle an für die von ihm angegebenen Werte. Eine kurze Internetrecherche ergab keine Bestätigung der verwendeten Daten. Vielmehr entsteht nach Durchsicht der ermittelten Daten der Eindruck, dass insbesondere bei Aldi ein Wert für Aldi-Süd verwendet worden ist. Bei Aldi-Süd liegen die Flächenproduktivitäten generell höher als bei Aldi-Nord.

Das Gebiet der Stadt Rheine gehört zur Aldi-Nord-Region. Unabhängig von der Stimmigkeit der vom Anwender angeführten Daten ist die angesprochene Verträglichkeitsstudie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den zuständigen Fachbehörden nicht beanstandet worden. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das vorliegende Gutachten überarbeiten oder ergänzen zu lassen. Es liegt somit auch kein gravierender Form- oder Verfahrensfehler vor.

Fehlender Schutz der Innenstadt?

Es wird festgestellt, dass mit den Inhalten der in Frage stehenden Bauleitplanung dem Ziel, die Innenstadt zu schützen, Rechnung getragen wird. Entsprechend dem Masterplan Einzelhandel als Zielvorgabe für die Entwicklung des Einzelhandels in Rheine ist die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten bzw. zu stärken. Daneben sind aber im Sinne einer Stadt der kurzen Wege weitere zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten/zu sichern um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke aber auch Drogerieartikel entsprechend der Rheiner Sortimentsliste) gewährleisten zu können. Um die bestehende Angebotslücke im Bereich Drogeriewaren im westlichen Stadtgebiet von Rheine zu schließen, entspricht die Ansiedlung von Rossmann voll inhaltlich dem Masterplan Einzelhandel und dessen Aktualisierung bezogen auf die Nahversorgung. Zur Vermeidung/Reduzierung möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt werden zentrenrelevante Sortimente im verbindlichen Bauleitplan (z.B. Textilien, Elektroartikel) auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

Für die angesprochenen Betriebe – dm, Müller – bestehen dagegen in der Innenstadt keinerlei Beschränkungen bezüglich des Sortiments (für „Müller“ gelten lediglich die Sortimentsbeschränkungen der Ems-Galerie insgesamt).

Auswirkungen der Erweiterung von Aldi/Sortimentsbindungen

Es wird festgestellt, dass die Erweiterung von Aldi dem allgemeinen Trend im Lebensmitteleinzelhandel folgt, das Warenangebot großzügiger zu präsentieren z.B. durch breitere Gänge und niedrigere Regale. Die Vergrößerung hat somit ihre Ursache nicht in der besseren Präsentation der Aktionsware, sondern folgt dem allgemeinen Trend im Lebensmittelhandel, das bestehende Angebot großzü-

giger zu präsentieren. Dies bezieht auch den Bereich der Aktionsware mit ein, bezieht sich aber nicht ausschließlich auf die Aktionsware. Dieser generelle Trend wurde vom Gutachter in seiner Wirkungsanalyse berücksichtigt. Das gutachterliche Vorgehen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – etwa der IHK – für nachvollziehbar gehalten. Die entsprechenden Stellungnahmen liegen vor, es werden keine Anregungen bezüglich der Inhalte vorgetragen.

In dem parallel laufenden Verfahren zur Ansiedlung von Rossmann werden – auf Anregung der IHK – die Randsortimente für den Drogeriemarkt auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Damit wird sehr wohl dem Schutz der Innenstadt Rechnung getragen, sodass weitgehend nur nahversorgungsrelevante Sortimente – entsprechend der Rheiner Sortimentsliste aus dem Masterplan Einzelhandel – am Standort Felsenstraße verkauft werden dürfen. Der aufgezeigte unbegrenzte Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten kann somit nicht stattfinden. Eine Schädigung der Innenstadt wird damit ausgeschlossen.

Aufgabe des innerstädtischen Standortes von Rossmann?

Bei der Behauptung, dass nach Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße der innerstädtische Standort aufgegeben wird, handelt es sich um eine reine Spekulation des Einwenders. Vielmehr ist Rossmann insgesamt dabei, sein Filialnetz zu vergrößern. Hier sollen u.a. die freien Marktanteile, die durch die Schlecker-Pleite entstanden sind, eingefangen werden. Diese Ausweitung des Filialnetzes geht einher mit der Forderung einer Stadt der kurzen Wege, da durch weitere Standorte – außerhalb der Innenstädte – eine flächendeckende, zum Teil auch fußläufige, Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann. Das Ziel von Rossmann deckt sich somit vollinhaltlich mit den Vorgaben des Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine. Es ist deshalb nicht erforderlich, in die angesprochene Wirkungsanalyse den Mietzins oder den Vorteil von kostenfreien Parkplätzen einzustellen.

Bezogen auf das Gebiet der Stadt Rheine ist auf das in den letzten Jahrzehnten verfolgte Ziel der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinzuweisen. Das hierauf abgestimmte Konzept der zentralen Versorgungsbereiche hat in den letzten Jahren verhindert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auf der grünen Wiese oder am Siedlungsrand entstanden sind. Vielmehr sind die Versorgungsbereiche eingebettet in Siedlungsbereiche um zum Teil auch eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Da für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m² generell die Notwendigkeit besteht, Bauleitplanung durchzuführen, kann die Stadt Rheine die Ansiedlung weiterer Anbieter steuern. Inwieweit der dm-Markt erste Vorkehrungen getroffen hat, wird vom Einwender nicht näher erläutert. Dieser Anbieter hat aktuell einen Markt in der Innenstadt an der Emsstraße eröffnet und nicht „am Rande der Stadt“ bzw. außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.3 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 26. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Ems-Galerie/Verlagerungen von Betriebsstandorten

Die Aussagen zur Ems-Galerie und der innerstädtischen Verlagerung von Betrieben in das Einkaufszentrum werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der in Frage stehenden Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Ems-Galerie/Kaufkraftabfluss/Kaufkraftrückgang/Verkaufsflächenüberhang

Es wird festgestellt, dass insbesondere für die Ansiedlung von Rossmann eine Wirkungsanalyse erstellt worden ist, die die aktuelle Kaufkraft der Bevölkerung in Rheine berücksichtigt und nicht auf Grundlagen aufbaut, die aus der Zeit der planungsrechtlichen Absicherung der Ems-Galerie stammen. Die Wirkungsanalyse kommt – wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders detailliert dargestellt – zu dem Ergebnis, dass die Inhalte der in Frage stehenden Bauleitplanung zu keinen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen – weder in der Innenstadt von Rheine noch in anderen zentralen Versorgungsbereichen – führen wird.

Wohnungsmarkt in Rheine/geringe Kaufkraft

Die Aussagen zum Wohnungsmarkt in Rheine werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Der vom Einwender dargestellte Zusammenhang zwischen einem angeblichen Anpassungsbedarf im „Sozialen Wohnungsbau“, „einkommensschwachen Familien“ und „schwacher Kaufkraft“ ist nicht relevant, da die angesprochene Wirkungsanalyse von der aktuellen vorhandenen Kaufkraft in Rheine ausgeht, und somit auch eine tendenziell gegenüber dem Bundesdurchschnitt niedrigere Kaufkraftquote in Rheine berücksichtigt wurde.

Flächenausweisungen außerhalb der Innenstadt/Betriebsaufgaben in der Innenstadt

Die Aussagen des Einwenders zu einem möglichen Zusammenhang zwischen Leerständen in der Innenstadt und Ausweisung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt gehen vollständig am Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine vorbei: Die Innenstadt von Rheine ist als Hauptgeschäftszentrum in seiner regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion zu stärken, die Zentralität ist zu erhalten und zu erhöhen genau wie ihre Einzelhandels-/Funktionsvielfalt. Daneben steht aber auch die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Nah- und Grundversorgungszentren im Fokus des Einzelhandelskonzeptes. Soweit möglich, sollte eine fußläufige Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Zumindest in den größeren, dicht besiedelten Stadtteilen müssen die Einwohner die Möglichkeit haben, den periodisch nachgefragten Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) in räumlicher Nähe auch fußläufig abdecken zu können. Die Nah- und Grundversorgungszentren müssen ein entsprechend breites und tiefes Angebot vorhalten, um diesen Bedarf abdecken zu können. Die Beachtung dieses Leitzieles ermöglicht erst die Stadt der kurzen Wege. Die Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine „Stadt der kurzen Wege“ aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Dieses Konzept wird mit den Inhalten der

Bauleitplanung konsequent umgesetzt: bereits die Flächennutzungsplanänderung enthält Vorgaben bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowohl für die Erweiterung von Aldi als auch die Ansiedlung von Rossmann. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird für den Drogeriemarkt zusätzlich vorgegeben, dass branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Die durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ zusätzlich möglichen Verkaufsflächen werden auf maximal 500 m² begrenzt und zusätzlich ist nur nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig. Entsprechend dieser planungsrechtlichen Vorgaben dürfen an diesem Standort nur nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Rheiner Sortimentsliste angeboten werden. Hierzu zählen u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel und pharmazeutische Artikel. Der Verkauf von Drogerieartikeln ist somit – entsprechend der Einstufung als nahversorgungsrelevantes Sortiment – in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rheine zulässig. Der Bereich Felsenstraße ist – entsprechend dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine – als Grundversorgungszentrum eingestuft. Ein Angebot aus dem Bereich Drogeriewaren ist damit grundsätzlich gewünscht an diesem Standort. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in diesem zentralen Versorgungsbereich widerspricht nicht dem Zentrenkonzept der Stadt Rheine und auch nicht den Aussagen zum Standort von „Müller“ in der Emsgalerie. Der Unterschied zum Standort von Rossmann an der Felsenstraße besteht in der Innenstadt darin, dass es keine Beschränkung der zulässigen Randsortimente gibt. Im Fall von Müller ist deshalb in der Innenstadt der Verkauf von z.B. Spielwaren, Textilien und Multi-Media-Artikeln grundsätzlich zulässig.

Zusammenhang zwischen Ansiedlung Rossmann und DOC Ochtrup?

Der vom Einwender unterstellte Zusammenhang zwischen der Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße und des damit verbundenen Signals an Ochtrup, dass die Ausweisung weiterer Verkaufsflächen möglich ist, geht vollständig an der bereits oben dargestellten Differenzierung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Rheine für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereichen vorbei. Der Anregung, auf Flächenausweisungen in Rheine wie an der Felsenstraße zu verzichten, wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 28. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 27. 12. 2015: siehe Punkt II.1.1

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 28. 12. 2015: siehe Punkt II.1.2

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 28. 12. 2015: siehe Punkt II.1.3

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 28. 12. 2015: siehe Punkt II.1.4

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 29. 12. 2015: siehe Punkt II.1.5

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 30. 12. 2015: siehe Punkt II.1.6

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 30. 12. 2015: siehe Punkt II.1.7
(Anmerkung: der Text der Eingabe wurde vom Einwender nicht vollständig wiederholt, die Abwägungsempfehlung bezieht sich jedoch auf den vollständigen Text).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 29. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 06. 01. 2016: siehe Punkt II.1.12

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 29. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den Inhalten des Ziels 2 des LEP NRW – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Ausnahmeregelungen sind im vorliegenden Fall jedoch nicht relevant, da das Vorhaben – nach Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Rat der Stadt Rheine am 15. Dezember 2015 – innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße liegt. Auch die weiteren vorgetragenen Anregungen sind damit nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.7 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 29. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den Ausnahmemöglichkeiten für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im vorliegenden Fall jedoch nicht relevant, da das Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ liegt. Damit sind die weiteren Ausführungen zu der 10%-Schwelle und zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente ebenfalls nicht abwägungsrelevant. Die Inhalte der Bauleitplanung sind genehmigungsfähig, wie die bisher aus den Verfahrensschritten vorliegenden Stellungnahmen der Bezirksregierung belegen. Der Anregung, den Vorhabenträger auf andere verfügbare Flächen zu verweisen, wird deshalb ebenfalls nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.8 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 30. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Die Anregung bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“. Die vom Einwender angesprochene Änderung bezieht sich auf die Bereiche, für die im Planentwurf ein Ein- und Ausfahrtverbot festgelegt ist. Die genaue Lage entlang der Felsenstraße ist geringfügig verändert worden und entlang der Walnussstraße ist das Zu- und Abfahrtsverbot aufgehoben worden. Dieser Inhalt ist jedoch im Rahmen des Satzungsbeschlusses vom Rat der Stadt Rheine in der Sitzung am 16. Februar 2016 als Änderung des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen worden. Damit bestand sehr wohl eine Legitimation zur Änderung des Planentwurfes für die Wiederholung der Offenlage. Die beschriebene Änderung des Planentwurfes geht darüber hinaus konform mit den Inhalten des Verkehrsgutachtens. Das Gutachten geht von einer Zufahrt zum Bereich „Rossmann“ von der Felsenstraße aus. Zusätzlich wurde eine Zufahrt zur Walnussstraße berücksichtigt. Diese Zufahrt ist auch nach den Änderungsinhalten möglich. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das Verfahren zu beenden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.9 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 1. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) -3):

Die Ausführungen zu den beiden Rossmann-Märkten in Rheine werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4)- 7):

Die Ausführungen zum neuen Verkaufskonzept von Rossmann werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund ihrer allgemeinen Aussagen sind die Inhalte nicht abwägungsrelevant.

Zu 8):

Bei der Aussage, dass auch der Rossmann-Markt an der Felsenstraße im neuen Design erstellt wird, handelt es sich um eine Spekulation. Inhaltlich ist die Aussage grundsätzlich jedoch für das Bauleitplanverfahren nicht relevant, da die Ausgestaltung von Märkten durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beeinflusst werden kann.

Zu 9) – 13):

Die allgemeinen Aussagen zur neuen Ausrichtung von Rossmann werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 14):

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender davon ausgeht, dass der Rossmann-Markt an der Felsenstraße entsprechend dem neuen Design der Firma Rossmann ausgebaut wird. Die innenarchitektonische Gestaltung des Drogeriemarktes ist jedoch nicht abwägungsrelevant.

Zu 15):

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage, dass sich der geplante Markt von dem Markt in Neuenkirchen unterscheiden wird, um eine Spekulation des Einwenders handelt, die nicht abwägungsrelevant ist.

Zu 16) – 17):

Bei der Darstellung des Einwenders, dass sich der neu geplante Markt an der Felsenstraße deutlich von den übrigen Märkten im Umfeld unterscheiden wird, handelt es sich um reine Spekulationen. Darüber hinaus ist nicht nachzuvollziehen, warum z.B. das Angebot von Eigenmarken und deren Anteil am Umsatz nicht vom Gutachter berücksichtigt worden sein soll. Der Gutachter geht in seiner Analyse einerseits von dem Gesamtausgaben für Drogeriewaren im Einzugsgebiet des projektierten Marktes aus, zum anderen geht die Flächenproduktivität von Rossmann in die Berechnungen ein. Die Flächenproduktivität ergibt sich u.a. auch durch den Umsatz mit Eigenmarkten. Die städtebauliche Analyse weist somit keine Fehler auf.

Zu 18) – 21):

Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus der Verwendung von Eigenmarkten oder einem neuen Design in der Ausgestaltung der Rossmann-Märkte sich eine deutlich größere Nachfrageverschiebung zu Lasten der Innenstadt von Rheine und Neuenkirchen ergeben sollte, als die in der angesprochenen Analyse dargestellten Auswirkungen. Die vom Einwender angesprochene Ladenschließung wird vom Gutachter sogar in seiner Analyse angesprochen. Der Gutachter stellt fest, dass – selbst bei einer unwahrscheinlichen Schließung des Rossmann-Marktes in der Innenstadt – keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen entstehen, da über den zweiten Markt von Rossmann in der Innenstadt (eec), dem dm-Markt an der Emsstraße und dem im September in der Ems-Galerie eröffnenden „Müller“ ein umfangreiches Angebot an Drogeriewaren in der Innenstadt angeboten wird.

Zu 22) – 29):

Die allgemeinen Aussagen zu den Eigenmarken bei Rossmann, deren Bewertung und Umsatzanteil werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 30) – 32):

Es wird festgestellt, dass über die Flächenproduktivität bei Rossmann sehr wohl der Anteil der Eigenmarken am Gesamtumsatz in die städtebauliche Analyse eingegangen ist. Die ermittelten Umsatzrückgänge für die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche sind somit exakt berechnet, für die unterstellte größere Überschreitung der kritischen Werte findet sich somit kein Beleg.

Zu 33) – 36):

Zur Klarstellung wird festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333 vorgibt, dass ein Drogeriemarkt mit maximal 850 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Zusätzlich werden branchenübliche Randsortimente auf maximal 10% der Ver-

verkaufsfläche beschränkt. Darüber hinaus ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Plan enthält den Hinweis, dass die Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend dem Masterplan Einzelhandel erfolgt. Im Masterplan Einzelhandel werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente wie folgt benannt: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Schnittblumen, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften. Die angesprochene Wirkungsanalyse geht – wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders dargelegt – intensiv auf die Auswirkungen von Rossmann an der Felsenstraße auf alle betroffenen zentralen Versorgungsbereiche ein. Auf die entsprechenden Inhalte wird verwiesen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Wirkungsanalyse zu ergänzen oder neu zu erstellen.

Zu 37 – 40):

Die aus der Wirkungsanalyse entnommenen Daten werden zur Kenntnis genommen. Aus den vorgetragenen Anregungen – s. o. – ergibt sich jedoch nicht die Folge, dass Betrachtungen fehlen oder Entwicklungen, Aspekte oder Kriterien nicht berücksichtigt worden sind. Als Beleg hierfür ist darauf zu verweisen, dass die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Ergänzungswünsche zur Wirkungsanalyse vorgebracht haben. Dem Vorwurf, dass lediglich unzureichende Kriterien geprüft worden sind, fehlt somit die Begründung.

Zu 40) -44):

Die vom Gutachter durchgeführten Analysen entsprechen den üblichen Verfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben. Die inhaltliche Vorgehensweise wurde von den Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht beanstandet, es wurde nicht auf angeblich fehlende Kriterien hingewiesen. Der Gutachter geht auch auf den für ihn unwahrscheinlichen Fall einer Schließung der Rossmann-Filiale in der Emsstraße ein. Selbst die Aufgabe würde nicht zu einer Unterversorgung der Bevölkerung führen, da hier weitere Anbieter in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Felsenstraße es in der Innenstadt von Rheine zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben kommen sollte. Der Rossmann-Markt in der Innenstadt ist in den letzten Jahren noch erweitert worden, um in zentraler Lage ein größeres Angebot präsentieren zu können. Der Markt weist insgesamt eine deutlich größere Verkaufsfläche auf, als an der Felsenstraße möglich ist. Es ist deshalb unwahrscheinlich, dass der Betreiber bewusst sich selbst so stark Konkurrenz macht, dass er einen eigenen Markt schließen muss, der nach Augenschein sehr gut angenommen wird.

Zu 45) – 47):

Es wird festgestellt, dass sich der bestehende Rossmann-Markt in der Emsstraße von der inneren Ausgestaltung nicht wesentlich vom dm-Markt unterscheidet. Zum projektierten „Müller“ in der Ems-Galerie sind noch keine Aussagen möglich, da hier zurzeit noch die Bauphase läuft. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum der bestehende Rossmann in der Innenstadt im Vergleich nicht zeitgemäß sein soll und deshalb ein Ladenleerstand entstehen könnte.

Zu 48) – 52):

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Wirkungsanalyse detailliert auf mögliche Auswirkungen der Rossmann-Ansiedlung an der Felsenstraße auf Apotheken und Parfümerien in der Innenstadt eingeht. Auf die entsprechenden Inhalte wird

verwiesen. Insgesamt kommt der Gutachter für diese Betriebe zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind.

Zu 53) – 57):

Auch die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Neuenkirchen sind im angesprochenen Gutachten ausreichend analysiert worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass hier eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte angesichts des Wertes von maximal 8% Umverteilungsquote nicht erwartet werden.

Zu 58) – 66):

Der Gutachter befasst sich ebenfalls in ausreichendem Umfang mit den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße/Dutum. Für das Zentrum Dorenkamp erwartet der Gutachter maximal eine Umverteilungsquote von 17%, für das Zentrum Dutum einen entsprechenden Wert von maximal 30%. Das Angebot an Körperpflegeartikeln und Drogeriewaren wird in den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben derzeit jedoch vor allem als Nebensortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umverteilungsquoten von 17% innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe (Umsatzschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel) nach Einschätzung des Gutachters keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen wird deshalb nicht erwartet. Für den Standort Felsenstraße wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilung von 30% nach Aussage des Gutachters nicht von städtebaulicher Relevanz.

66) – 68) (Anmerkung: bei der Durchnummerierung der Anregungen durch den Einwender ist die Nummer „66“ zweimal vorhanden):

Die allgemeinen Aussagen zu den Eigenmarken von Rossmann und der Beliebtheit des Unternehmens bei Kunden werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund ihrer Allgemeinheit sind die Inhalte nicht abwägungsrelevant.

Zu 69):

Es wird festgestellt, dass die dargestellten Besonderheiten von Rossmann über die Berücksichtigung von Flächenproduktivitäten Eingang in die Wirkungsanalyse gefunden haben. Die möglichen Auswirkungen auf die genannten Versorgungsbe-
reiche sind aus der Analyse ablesbar, siehe Abwägung zu 48) – 66).

Zu 70) – 72):

Die Ansiedlung von Rossmann am Standort Felsenstraße folgt insgesamt dem Ziel, auch Drogeriewaren an weiteren Standorten in der Stadt Rheine –also nicht nur in der Innenstadt – anzubieten. Der zentrale Versorgungsbereich an der Felsenstraße ist stadtweit der erste Standort, an dem dieses Konzept umgesetzt wird. Hier erfolgt der erste Schritt, die Angebotslücke zu schließen, die nach der Schlecker-Pleite entstanden ist. Der Gutachter berücksichtigt in seiner Analyse sehr wohl unterschiedlich ausgeprägte Standorte im Rahmen des von ihm verwendeten Gravitationsmodells: die standortspezifische Attraktivität wird hierbei berücksichtigt.

Zu 73) – 74):

Die allgemeinen Ausführungen zu Familienunternehmen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 75) – 89):

Zu den Ausführungen zu den Stellplätzen wird darauf verwiesen, dass sowohl im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333 für die Rossmann-Ansiedlung als auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 298, in dem der Aldi-Markt liegt, Flächen für die Anlage von Stellplätzen vorgegeben werden. Diese Flächen sind so dimensioniert, dass nach einer groben Abschätzung die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze untergebracht werden können. Die exakte Prüfung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen für die in Frage stehenden Vorhaben. So enthält der Bebauungsplanentwurf für einen Drogeriemarkt eine Obergrenze von maximal 850 m² Verkaufsfläche. Die tatsächlich beantragte Verkaufsfläche aus dem zwischenzeitlich bei der Stadt Rheine eingegangenen Bauantrag liegt dagegen unterhalb dieses Maximalwertes. Es wird somit deutlich, dass erst im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen der exakte Stellplatzbedarf ermittelt werden kann und dessen Erfüllung geprüft wird. Für die anstehende Erweiterung des Aldi-Marktes liegt bisher kein Bauantrag vor, die vorhandene Stellplatzanlage verfügt jedoch gegenwärtig über deutlich mehr Stellplätze als nach den Richtzahlen der Bauordnung nachgewiesen werden müssen. Hier wird ebenfalls erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung der erforderliche Stellplatzbedarf exakt geprüft. Sofern zu diesem Zeitpunkt neue gesetzliche Vorgaben bestehen sollten – wie vom Einwender vermutet – werden diese selbstverständlich angewendet. Das angesprochene Gutachten kann dagegen nur von zurzeit bestehenden gesetzlichen Vorgaben ausgehen. Nach diesen Vorgaben ist die vorhandene Stellplatzzahl nach einer groben Berechnung ausreichend. Sollten sich die Vorgaben ändern, werden diese im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sein.

Die Ergebnisse der Eigenerhebung des Einwenders sind insofern nicht verallgemeinbar, da ein Großteil der Erhebungen an Tagen erfolgte, die direkt an einem Feiertag angrenzten bzw. in einer Woche mit einem Feiertag (5. Mai bzw. 26. Mai) lagen. Die entsprechenden Angaben sind deshalb nur bedingt aussagekräftig.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der vorhandenen Stellplatzanlage im Bereich Edeka/Aldi/Ärztelhaus rein rechtlich um getrennte Stellplatzanlagen handelt, die jedoch durch Baulasten vereinigt sind. Damit ist jeder Eigentümer für sich verpflichtet, die aus seinem Vorhaben entstehenden notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Die in den Bauleitplanverfahren enthaltenen Aussagen zu Stellplätzen sind nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ausreichend, auch das vorliegende Gutachten geht auf die notwendigen Aspekte ein, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich bzw. die Planung ist rechtlich zulässig ist.

Zu 90) – 82) (Anmerkung: bei der Durchnummerierung der Anregungen durch den Einwender sind die Nummern „81) -90)“ zweimal vorhanden):

Sowohl aus dem Masterplan Einzelhandel als auch aus dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine lässt sich zur Zukunftssicherung einer wohnortnahen Ver-

sorgung die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße ableiten. Dabei wird insbesondere auf ein Angebot im Bereich Drogeriemarkt abgezielt. Die in Frage stehende Fläche ist die einzige Freifläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits bestehenden Versorgungsbereich. Deshalb bot sich keine Standortalternative zur Verbesserung des Angebotes für Drogeriewaren im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße an. Angrenzend an die überplante Fläche stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine westlich und südlich angrenzend weitere Wohnbauflächen dar. Auf diesen Flächen bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung Wohnbauflächen – auch für den sozialen Wohnungsbau – bereit zu stellen.

Zu 83):

Es wird festgestellt, dass weder der zentrale Versorgungsbereich Dorenkamp noch die Innenstadt von Rheine durch die Inhalte der Bauleitplanverfahren in Frage gestellt wird, wie die vorliegende Wirkungsanalyse belegt. Vom Einwender sind keine stichhaltigen Gründe vorgetragen worden, warum diese Analyse unvollständig oder fehlerhaft ist.

Zu 84) – 85):

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 86) – 87):

Es wird festgestellt, dass die angesprochene mögliche Änderung der Sonderbauverordnung bisher nicht beschlossen worden ist und deshalb auch bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt werden muss. Es ist bei Gesetzgebungsverfahren nicht absehbar, ob bzw. zu welchem Zeitpunkt die Gesetze zur Rechtskraft gelangen. Sofern die Sonderbauverordnung tatsächlich geändert werden sollte und eine Baugenehmigung bis dahin noch nicht erteilt worden ist, werden die Vorgaben in das Baugenehmigungsverfahren eingehen.

Zu 88) – 101):

Die allgemeinen Aussagen zu den Marktführern im Lebensmitteleinzelhandel, deren Wachstumsquoten, Übernahmen, sowie die Auswirkungen der Schlecker-Pleite, vorhandenen Betriebsformen, der Marktführerschaft der Discounter und den Non-Food-Angeboten werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund des allgemeinen Inhaltes sind sie nicht abwägungsrelevant.

Zu 102):

Es wird festgestellt, dass bei der Berechnung möglicher Umsatzumverteilungen durch den Gutachter im Rahmen der Wirkungsanalyse die sortimentspezifische Attraktivität berücksichtigt worden ist. Das tatsächliche Angebot z.B. von Aldi ist somit beachtet worden. Wie das Gutachten belegt, sind trotzdem keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen zu erwarten, die eine Schädigung der Innenstadt oder des zentralen Versorgungsbereiches Dorenkamp-Mitte bewirken.

Zu 103) – 110):

Die allgemeinen Aussagen zum Non-Food-Sortiment der Discounter, zur Erhöhung des Anteils von Markenartikeln, Aufnahme weiterer Frischeartikel und von Bio-Produkten und dem Verwischen der Grenzen zwischen Discountern und Vollsortimentern werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund ihres allgemeinen Inhaltes sind die Aussagen nicht abwägungsrelevant.

Zu 111 – 106) und 108) (Anmerkung: bei der Durchnummerierung der Anregungen durch den Einwender sind die Nummern „104) – 106) und 108)“ zweimal vorhanden):

Es wird festgestellt, dass für die Behauptung, dass der Rossmann an der Felsenstraße zu nennenswerten städtebaulich maßgeblichen Umsatzeinbruch im Dorenkamp führen wird, keine neue Begründung vorgetragen wird. Die bisher vorgebrachten diesbezüglichen Anregungen sind ebenfalls nicht tragfähig für diese Behauptung. Damit ist auch für die These, dass die Rossmann-Ansiedlung den Prozess der Sozialen Stadt Dorenkamp behindern wird, keine stichhaltige Begründung vorhanden. Die abschließende Schlussfolgerung des Einwenders, dass die Planänderungen nicht zulässig sind, ist damit ebenfalls nicht nachvollziehbar begründet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.10 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den möglichen Inhalten der neuen Landesbauordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Landesbauordnung sind im Wesentlichen bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu beachten. Die möglichen aufgezeigten Inhalte sind für die Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.11 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen zur Neugestaltung der Aldi-Märkte werden zur Kenntnis genommen. Die Schlussfolgerung, dass auf Grund einer möglichen Ausgestaltung als „Marktplatz“ die Wochenmärkte auf dem Gebiet der Stadt Rheine gefährdet sein könnten, ist nicht nachvollziehbar und eine reine Spekulation des Einwenders. Im Übrigen ist die Ausgestaltung von Verkaufsstätten auch nicht durch Bauleitplanverfahren zu beeinflussen. Es ist deshalb auch nicht erforderlich, die angesprochene Wirkungsanalyse auf Grund einer rein spekulativen Aussage des Einwenders zu ergänzen oder gar neu zu erstellen.

Generell ist festzustellen, dass Wochenmärkte von der Atmosphäre im Freien und dem unterschiedlichem Angebot an Waren leben. Obst und Gemüse, Käse, Wurstwaren, Schnittblumen und Pflanzen werden von unterschiedlichen Anbietern – meist aus der Region – angeboten. Der angesprochene Streit um den Standort ist Beleg für die Attraktivität von Wochenmärkten. Die Anlieger sind daran interessiert, den Wochenmarkt als Frequenzbringer in der Nachbarschaft zu halten. Generell ist die Standortfrage jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren und deshalb auch nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.12 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Mail-Verkehr zum Zustand der Felsenstraße:

Es wird festgestellt, dass der Ausbauzustand der Felsenstraße nicht Gegenstand der Inhalte der Bauleitplanverfahren ist. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die notwendigen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, der Ausbauzeitpunkt bzw. der Zustand ist dabei durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu regeln.

Schlussfolgerungen aus dem Zustand der Felsenstraße:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bauleitplanung – unter Einbeziehung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung – geklärt wurde, ob die vorhandenen Straßen in der derzeitigen Ausformung – also Anzahl der Fahrbahnen, vorhandene Abbiegespuren – ausreichend dimensioniert sind, um die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Der Ausbauzustand – etwa durch Wetterlage verursachte Schlaglöcher – ist dabei nicht zu berücksichtigen.

Fehlerhaftes Verkehrsgutachten?

Für die Aussage des Einwenders, dass das Verkehrsgutachten fehlerhaft ist, wird als Begründung auf Behauptungen zurückgegriffen, die nicht belegt werden. Im Verkehrsgutachten werden sowohl die Erweiterung von Aldi, die Ansiedlung von Rossmann und zusätzlich weitere 500 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen berücksichtigt. Für die Nutzungen wird die zusätzlich zu erwartende Tagesverkehrsstärke, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, über die Verkaufsfläche abgeschätzt. Anhand von Tagesganglinien wird das Quell- und Zielverkehrsaufkommen für die maßgebende Spitzenstunde ermittelt. Aufbauend auf diesen Werten wird attestiert, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte nicht maßgeblich reduziert wird. Auch die zukünftigen Abbiegebewegungen von der Felsenstraße werden analysiert. Auch hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen Fahrspuren angelegt werden müssen.

Bei der Berechnung der Zahl der Fahrbewegungen wurde berücksichtigt, dass die Neuansiedlung von Rossmann zu Koppelungskäufen führen wird, da Besucher, die gegenwärtig nur den Aldi oder Edeka anfahren, gleichzeitig das neue Angebot „Rossmann“ aufsuchen werden. Zusätzlich geht das Gutachten von einer erheblichen Zahl von „Mitnahmekäufen“ aus. Hiermit wird darauf eingegangen, dass eine Vielzahl von Käufen in dem zentralen Versorgungsbereich gegenwärtig und auch zukünftig von Kunden getätigt wird, die wegen eines anderen Fahrtzwecks, z.B. von der Arbeit nach Hause am zentralen Versorgungsbereich vorbeifahren und ihre Fahrt für Einkäufe unterbrechen. Bei Berücksichtigung dieser Einschätzung wird deutlich, dass die vom Einwender – auch unter Berücksichtigung eines großen Einzugsbereiches für den Rossmann-Markt – nicht zu der vom Einwender vermuteten enormen Verkehrszunahme (50 % mehr Verkehrsaufkommen) kommen wird.

Querspange im Gewerbegebiet Rheine R/Eröffnung Ems-Galerie/Verkehrsbelastung

Die allgemeinen Ausführungen und Zitate aus der Berichterstattung in der örtlichen Presse zur Querspange werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung nur die direkten Auswir-

kungen der Vorhaben auf die angrenzenden Verkehrswege zu untersuchen sind. Es muss geprüft werden, ob – aufbauend auf einer Prognose der Auswirkungen der Vorhaben – der zu- und abfließende Verkehr bewältigt werden kann.

Unabhängig von der Relevanz der vorgetragenen Inhalte zur Ansiedlung von Rossmann/Erweiterung Aldi-Markt einige Klarstellungen zu den Anregungen: Bei der angeführten Zahl von 5.500 Fahrzeugen im Bereich Rheine R handelt es sich um den Ziel- und Quellverkehr zum Gewerbegebiet Rheine R. Sofern die Querspange errichtet würde, könnte ein Großteil dieser Verkehrsmenge aus der Innenstadt herausgehalten werden, da aus westlicher Richtung (z.B. Münster, Greven, Mesum) das Gebiet über die B 481 direkt angefahren werden könnte ohne den Umweg über die Inneren Ring oder Hauenhorst nehmen zu müssen. Aus östlicher und nördlicher Richtung ergibt sich ein Anteil von Fahrzeugen, die über die Neuenkirchener Straße in Richtung Gewerbegebiet Rheine R fährt. Hier sind jedoch in erster Linie die entsprechend der Klassifizierung als örtliche Hauptverkehrsstraße eingestuften Straßen betroffen, wobei die Felsenstraße nicht in diese Kategorie fällt.

Größeres Verkehrsaufkommen/höhere Kundenfrequenz/Neustart der Bauleitplanverfahren ?

Unabhängig von der Frage nach der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Grund des Baus der Querspange und der Eröffnung der Ems-Galerie in der Innenstadt führt eine größere Verkehrsmenge tendenziell zur Erhöhung des Anteils an Kunden, die auf Grund des „Vorbeifahrens“ einkaufen. Da gegenwärtig aber weder feststeht, ob bzw. wann die Querspange gebaut und das Gewerbegebiet vollständig bebaut ist (erst dann ist der angegebene Wert von 5.500 Fahrzeugen pro Tag zu gewältigen) sind mögliche Auswirkungen reine Spekulation. Auch die Vision des Einwenders, dass hierdurch städtebauliche Verwerfungen entstehen, ist nicht belegbar. Die angesprochene Wirkungsanalyse ist – entsprechend dem üblichen Verfahren – insbesondere aufgebaut auf der geplanten Verkaufsfläche, den vorgesehenen Sortimenten und Flächenproduktivitäten. Auch Besonderheiten in der Lage können berücksichtigt werden. Der Forderung, rein spekulative Inhalte in Analysen einstellen, widerspricht jedoch der notwendigen Seriosität von Gutachten. Der Forderung nach einer Überarbeitung der Gutachten zum Bauleitplanverfahren wird deshalb nicht entsprochen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Bauleitplanverfahren entsprechend den Vorgaben des BauGB durchgeführt werden und die notwendige Planungssicherheit bringen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.13 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass nach dem Satzungs-/Feststellungsbeschluss zu den Bauleitplanverfahren die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung zur Bezirksregierung Münster zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit übermittelt worden sind. Die Bezirksregierung Münster hat im Rahmen dieser Prüfung festgestellt, dass die Veröffentlichung in der örtlichen Presse zum Start der Offenlage fehlerhaft war. Es wurde von der Genehmigungsbehörde deshalb angeregt, diesen Verfahrensschritt zu wiederholen.

Da – aufbauend auf einer unvollständigen Veröffentlichung – die Offenlage nicht richtig durchgeführt worden ist, konnte – aufbauend auf dem nach wie vor vorliegenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 18. November 2015 – die Offenlage im Mai/Juni wiederholt werden. Im Rahmen der Beratungen über die Ergebnisse der Offenlage vom Mai/Juni 2016 wird dem Rat empfohlen, den Satzungsbeschluss vom 16. Februar aufzuheben und neu zu fassen. Diese Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt um weitere Verzögerungen bis zum Abschluss der Bauleitplanverfahren zu verhindern.

Die angesprochenen Sicherungsmaßnahmen an dem Baugrundstück sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.14 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 5. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Änderung der Lage der Zufahrt?

Vgl. Abwägungsempfehlung zu III. 1.8

Fehlende Legitimation zur Wiederholung der Offenlage?

Vgl. Abwägung zu III.1.13

Nicht erfolgte Veröffentlichung des Satzungs-/Feststellungsbeschlusses des Rates
Wie dargelegt, musste die Offenlage der Planunterlagen auf Grund einer unvollständigen Veröffentlichung zur Offenlage im Dezember 2015/Januar 2016 wiederholt werden. (Anmerkung: die Anregungen aus der ersten Offenlage werden jedoch grundsätzlich ebenfalls in das Planverfahren einbezogen und in den Abwägungsprozess einbezogen.) Erst nach Abschluss der Offenlage von Mai/Juni 2016 kann der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan erneuert werden. Es war jedoch verfahrenstechnisch nicht erforderlich, vor der Wiederholung der Offenlage den Feststellungsbeschluss aufzuheben oder im Stadtentwicklungsausschuss über die Wiederholung der Offenlage zu beraten, da der ursprüngliche Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach wie vor bestand. Die Verfahrensweise ist mit der für die Prüfung der rechtmäßigen Durchführung des Verfahrens zuständigen Behörde abgestimmt. Die Wahl dieses Verfahrens stellt somit keinen Verfahrens- oder Formfehler dar, das Verfahren kann – die entsprechenden Beschlüsse des Rates vorausgesetzt – somit insgesamt in einem schnelleren zeitlichen Rahmen der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen dieser noch ausstehenden Prüfung wird auch die Rechtmäßigkeit des Verfahrens insgesamt geprüft.

Anfragen an den Bürgermeister

Die nicht erfolgte Beantwortung der Anfragen an den Bürgermeister ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Erst über die Eingabe der entsprechenden Anregungen im Rahmen der Offenlage werden die Inhalte Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Entsprechend den hierfür geltenden gesetzlichen Vorgaben wird der Einwender – nach Beschluss des Rates über die Abwägungsempfehlungen – über die Abwägung seiner Anregungen informiert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.15 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

IV. Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 16. Februar 2016

Der Rat der Stadt Rheine hebt seinen Feststellungsbeschluss vom 16. Februar 2016 zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes auf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

V. 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 hier Anlage 8) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 293/15 hier Anlage 8) 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: einstimmig

VI. 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), in der zuletzt geänderten Fassung 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), in der zuletzt geänderten Fassung wird die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine, Kennwort: „Erweiterung Grundversorgungszentrum Felsenstraße“ und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 7. Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: "Felsenstraße - West", der Stadt Rheine**
- I. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 16. Februar 2016**
 - II. 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**
 - III. Beratung der Stellungnahmen aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
 - IV. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 16. Februar 2016**
 - V. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses "Planung und Umwelt"**
 - VI. Änderungsbeschluss gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
 - VII. Satzungsbeschluss nebst Begründung**
- Vorlage: 187/16**

00:45:32

Die Verwaltung verweist auf die Vorlage.

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

Beschluss:

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

I. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 16. Februar 2016

Der Rat der Stadt Rheine hebt seinen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße –West“ vom 16. Februar 2016 auf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

II. Beratung der Stellungnahmen

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

II.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 nah-versorgungsrelevanten Angebotsbausteine im Umfeld der Drogeriemarktansiedlung 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 Berbmomstiege/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 Emsstra-

Be. 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 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

II.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, sortimentsspezifische 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 Versorgungsbereich „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 Eingangsbeurteilung 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 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 Discounter 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

II.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 Drogeriemarktangebote 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

II.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/Verkehrsgefährdungen verschiedener Verkehrsteilnehmer 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

II.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 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 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, dass 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

II.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

II.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 den Umsatz der in Neuenkirchen vorhandenen Angebote im Bereich Drogeriewaren zu untersuchen. Dabei geht der Gutachter von Umsatzverlusten speziell für den Rossmann-Markt in Neuen-

kirchen 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, separa-

tes 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

II.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 Discounter 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

II.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 Formu-

lierungen 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 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 Ärztezentums, 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 Aus-

gestaltung 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

II.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 detaillier-

ten 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

II.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

II.1.12 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 06. 01. 2016

Abwägungsempfehlung

Die allgemeinen Ausführungen zu den bedeutendsten Unternehmen im Nahversorgungsbereich 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 Nahversorgungsimmobiliien 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

II.1.13 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

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

II.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

II.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

II.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

III. Beratung der Stellungnahmen aus der Wiederholung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

III.1.1 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 23. 05. 2016

Abwägungsempfehlung:

Bibelzitat:

Das Zitat aus der Bibel wird zur Kenntnis genommen. es steht in keinem direkten Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.

Fehlende Übereinstimmung mit Verkehrssicherheit, Kindersicherheit, Naturschutz und Gesundheitsschutz?

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender der Meinung ist, dass das Vorhaben nicht in Einklang zu bringen ist mit Verkehrssicherheit, Kindersicherheit, Naturschutz und dem Gesundheitsschutz. Für diese Einschätzung fehlt eine inhaltliche Begründung, sodass eine sachgerechte Abwägung nicht möglich ist. Generell wird über die Inhalte der Begründung jedoch dargestellt, dass das Vorhaben mit allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen ist ohne eine besondere Gefährdung für Schulwege. Der zum Planverfahren gehörende Umweltbericht enthält Aussagen zum Naturschutz, so wird z.B. über die Eingriffsregelung der notwendige Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gesichert. Aus den Inhalten des Bauleitplanes ist eine Gesundheitsgefährdung nicht abzuleiten.

Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches?

Es wird festgestellt, dass die Fläche für die Ansiedlung von Rossmann nach Beschluss des Nahversorgungskonzeptes durch den Rat der Stadt Rheine am 15. Dezember 2015 im zentralen Versorgungsbereich „Felsenstraße“ liegt. Auf die detaillierte Überprüfung der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung/Landesplanung in der Planbegründung und der Wirkungsanalyse wird ver-

wiesen. Insgesamt wurde im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung Münster die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung attestiert.

Auswirkungen der Ansiedlung von Rossmann

Es wird festgestellt, dass der Einwender pauschal behauptet, dass durch die Realisierung des Vorhabens zahlreiche Millionen an die Felsenstraße umgeleitet werden. Eine exakte Berechnung für diese These wird nicht vorgelegt, es ist deshalb keine inhaltliche Abwägung möglich. Bezüglich möglicher negativer Auswirkungen der Ansiedlung wird auf die städtebauliche Wirkungsanalyse verwiesen, in der der Gutachter detailliert die Auswirkungen analysiert. Der Einwender hat vergleichbare Argumente bereits während der Offenlage der Bauleitplanung Ende 2015/Anfang 2016 vorgetragen. Die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind dem Einwender bereits zugegangen, sodass auf die entsprechenden Inhalte verwiesen wird.

Zusammenhang zwischen Auswirkungen der Ansiedlung von Rossmann und den Planungsaktivitäten im Bereich Dorenkamp-Mitte?

Es besteht kein Zusammenhang zwischen den vom Einwender unterstellten gravierenden Auswirkungen der Realisierung der Planinhalte und den Ergebnissen der Planungswerkstatt im Stadtteil Dorenkamp. Die Planungswerkstatt stand unter dem inhaltlichen Schwerpunkt, Ideen für eine städtebaulich-architektonische Aufwertung des Pfarrer-Bergmannshof-Platzes zu suchen. Um den notwendigen Platz für diese Aufwertung zu erhalten, wurde vorgeschlagen, einzelne Parkplätze für z.B. das Aufstellen von Bänken zu nutzen.

In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den Abstellflächen für PKW's auf dem genannten Platz um öffentliche Parkplätze und nicht um nachgewiesene Stellplätze der angrenzenden Verkaufsstätten handelt. Es kann deshalb kein direkter Zusammenhang zwischen der vom Einwender unterstellten Aufgabe/Reduzierung des Angebotes im Bereich des Nahversorgungszentrums und einer Reduzierung von Stellplätzen bestehen. Im Übrigen sind die Auswirkungen der Planinhalte der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den zentralen Versorgungsbereich Dorenkamp in der angesprochenen Wirkungsanalyse eingehend untersucht worden. Auf die entsprechenden Inhalte wird verwiesen. Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind. Die fußläufige Nahversorgung im Dorenkamp wird somit nicht gefährdet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.2 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 24. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Städtebauliche Verträglichkeitsstudie/kein worst-case-Szenario?

Die Anregung bezieht sich insbesondere auf eine Erhöhung der Flächenproduktivitäten bei Aldi und Rossmann. Der Einwender gibt keine Quelle an für die von ihm angegebenen Werte. Eine kurze Internetrecherche ergab keine Bestätigung der verwendeten Daten. Vielmehr entsteht nach Durchsicht der ermittelten Daten der Eindruck, dass insbesondere bei Aldi ein Wert für Aldi-Süd verwendet worden ist. Bei Aldi-Süd liegen die Flächenproduktivitäten generell höher als bei Aldi-Nord.

Das Gebiet der Stadt Rheine gehört zur Aldi-Nord-Region. Unabhängig von der Stimmigkeit der vom Anwender angeführten Daten ist die angesprochene Verträglichkeitsstudie im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von den zuständigen Fachbehörden nicht beanstandet worden. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das vorliegende Gutachten überarbeiten oder ergänzen zu lassen. Es liegt somit auch kein gravierender Form- oder Verfahrensfehler vor.

Fehlender Schutz der Innenstadt?

Es wird festgestellt, dass mit den Inhalten der in Frage stehenden Bauleitplanung dem Ziel, die Innenstadt zu schützen, Rechnung getragen wird. Entsprechend dem Masterplan Einzelhandel als Zielvorgabe für die Entwicklung des Einzelhandels in Rheine ist die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum zu erhalten bzw. zu stärken. Daneben sind aber im Sinne einer Stadt der kurzen Wege weitere zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten/zu sichern um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke aber auch Drogerieartikel entsprechend der Rheiner Sortimentsliste) gewährleisten zu können. Um die bestehende Angebotslücke im Bereich Drogeriewaren im westlichen Stadtgebiet von Rheine zu schließen, entspricht die Ansiedlung von Rossmann voll inhaltlich dem Masterplan Einzelhandel und dessen Aktualisierung bezogen auf die Nahversorgung. Zur Vermeidung/Reduzierung möglicher Auswirkungen auf die Innenstadt werden zentrenrelevante Sortimente im verbindlichen Bauleitplan (z.B. Textilien, Elektroartikel) auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

Für die angesprochenen Betriebe – dm, Müller – bestehen dagegen in der Innenstadt keinerlei Beschränkungen bezüglich des Sortiments (für „Müller“ gelten lediglich die Sortimentsbeschränkungen der Ems-Galerie insgesamt).

Auswirkungen der Erweiterung von Aldi/Sortimentsbindungen

Es wird festgestellt, dass die Erweiterung von Aldi dem allgemeinen Trend im Lebensmitteleinzelhandel folgt, das Warenangebot großzügiger zu präsentieren z.B. durch breitere Gänge und niedrigere Regale. Die Vergrößerung hat somit ihre Ursache nicht in der besseren Präsentation der Aktionsware, sondern folgt dem allgemeinen Trend im Lebensmittelhandel, das bestehende Angebot großzügiger zu präsentieren. Dies bezieht auch den Bereich der Aktionsware mit ein, bezieht sich aber nicht ausschließlich auf die Aktionsware. Dieser generelle Trend wurde vom Gutachter in seiner Wirkungsanalyse berücksichtigt. Das gutachterliche Vorgehen wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – etwa der IHK – für nachvollziehbar gehalten. Die entsprechenden Stellungnahmen liegen vor, es werden keine Anregungen bezüglich der Inhalte vorgetragen.

In dem parallel laufenden Verfahren zur Ansiedlung von Rossmann werden – auf Anregung der IHK – die Randsortimente für den Drogeriemarkt auf maximal 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Damit wird sehr wohl dem Schutz der Innenstadt Rechnung getragen, sodass weitgehend nur nahversorgungsrelevante Sortimente – entsprechend der Rheiner Sortimentsliste aus dem Masterplan Einzelhandel – am Standort Felsenstraße verkauft werden dürfen. Der aufgezeigte unbegrenzte Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten kann somit nicht stattfinden. Eine Schädigung der Innenstadt wird damit ausgeschlossen.

Aufgabe des innerstädtischen Standortes von Rossmann?

Bei der Behauptung, dass nach Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße der innerstädtische Standort aufgegeben wird, handelt es sich um eine reine Spekulation des Einwenders. Vielmehr ist Rossmann insgesamt dabei, sein Filialnetz zu vergrößern. Hier sollen u.a. die freien Marktanteile, die durch die Schlecker-Pleite entstanden sind, eingefangen werden. Diese Ausweitung des Filialnetzes geht einher mit der Forderung einer Stadt der kurzen Wege, da durch weitere Standorte – außerhalb der Innenstädte – eine flächendeckende, zum Teil auch fußläufige, Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden kann. Das Ziel von Rossmann deckt sich somit vollinhaltlich mit den Vorgaben des Masterplan Einzelhandel der Stadt Rheine. Es ist deshalb nicht erforderlich, in die angesprochene Wirkungsanalyse den Mietzins oder den Vorteil von kostenfreien Parkplätzen einzustellen.

Bezogen auf das Gebiet der Stadt Rheine ist auf das in den letzten Jahrzehnten verfolgte Ziel der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinzuweisen. Das hierauf abgestimmte Konzept der zentralen Versorgungsbereiche hat in den letzten Jahren verhindert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auf der grünen Wiese oder am Siedlungsrand entstanden sind. Vielmehr sind die Versorgungsbereiche eingebettet in Siedlungsbereiche um zum Teil auch eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten. Da für großflächige Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 800 m² generell die Notwendigkeit besteht, Bauleitplanung durchzuführen, kann die Stadt Rheine die Ansiedlung weiterer Anbieter steuern. Inwieweit der dm-Markt erste Vorkehrungen getroffen hat, wird vom Einwender nicht näher erläutert. Dieser Anbieter hat aktuell einen Markt in der Innenstadt an der Emsstraße eröffnet und nicht „am Rande der Stadt“ bzw. außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.3 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine; Mail vom 26. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Ems-Galerie/Verlagerungen von Betriebsstandorten

Die Aussagen zur Ems-Galerie und der innerstädtischen Verlagerung von Betrieben in das Einkaufcenter werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der in Frage stehenden Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Ems-Galerie/Kaufkraftabfluss/Kaufkraftrückgang/Verkaufsflächenüberhang

Es wird festgestellt, dass insbesondere für die Ansiedlung von Rossmann eine Wirkungsanalyse erstellt worden ist, die die aktuelle Kaufkraft der Bevölkerung in Rheine berücksichtigt und nicht auf Grundlagen aufbaut, die aus der Zeit der planungsrechtlichen Absicherung der Ems-Galerie stammen. Die Wirkungsanalyse kommt – wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders detailliert dargestellt – zu dem Ergebnis, dass die Inhalte der in Frage stehenden Bauleitplanung zu keinen städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen – weder in der Innenstadt von Rheine noch in anderen zentralen Versorgungsbereichen – führen wird.

Wohnungsmarkt in Rheine/geringe Kaufkraft

Die Aussagen zum Wohnungsmarkt in Rheine werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht Gegenstand der aktuellen Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant. Der vom Einwender dargestellte Zusammenhang zwischen einem angeblichen Anpassungsbedarf im „Sozialen Wohnungsbau“, „einkommensschwachen Familien“ und „schwacher Kaufkraft“ ist nicht relevant, da die angesprochene Wirkungsanalyse von der aktuellen vorhandenen Kaufkraft in Rheine ausgeht, und somit auch eine tendenziell gegenüber dem Bundesdurchschnitt niedrigere Kaufkraftquote in Rheine berücksichtigt wurde.

Flächenausweisungen außerhalb der Innenstadt/Betriebsaufgaben in der Innenstadt

Die Aussagen des Einwenders zu einem möglichen Zusammenhang zwischen Leerständen in der Innenstadt und Ausweisung von Verkaufsflächen außerhalb der Innenstadt gehen vollständig am Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine vorbei: Die Innenstadt von Rheine ist als Hauptgeschäftszentrum in seiner regionalen Ausstrahlung und mittelzentralen Versorgungsfunktion zu stärken, die Zentralität ist zu erhalten und zu erhöhen genau wie ihre Einzelhandels-/Funktionsvielfalt. Daneben steht aber auch die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Nah- und Grundversorgungszentren im Fokus des Einzelhandelskonzeptes. Soweit möglich, sollte eine fußläufige Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden. Zumindest in den größeren, dicht besiedelten Stadtteilen müssen die Einwohner die Möglichkeit haben, den periodisch nachgefragten Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) in räumlicher Nähe auch fußläufig abdecken zu können. Die Nah- und Grundversorgungszentren müssen ein entsprechend breites und tiefes Angebot vorhalten, um diesen Bedarf abdecken zu können. Die Beachtung dieses Leitzieles ermöglicht erst die Stadt der kurzen Wege. Die Verkürzung der in der Stadt erforderlichen Wege dient zum einen umwelt- und verkehrspolitischen Belangen. Zum anderen ist eine „Stadt der kurzen Wege“ aber auch für die immobileren Teile der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Dieses Konzept wird mit den Inhalten der Bauleitplanung konsequent umgesetzt: bereits die Flächennutzungsplanänderung enthält Vorgaben bezüglich der maximal zulässigen Verkaufsfläche sowohl für die Erweiterung von Aldi als auch die Ansiedlung von Rossmann. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird für den Drogeriemarkt zusätzlich vorgegeben, dass branchenübliche, zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Die durch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“ zusätzlich möglichen Verkaufsflächen werden auf maximal 500 m² begrenzt und zusätzlich ist nur nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig. Entsprechend dieser planungsrechtlichen Vorgaben dürfen an diesem Standort nur nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Rheiner Sortimentsliste angeboten werden. Hierzu zählen u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerieartikel und pharmazeutische Artikel. Der Verkauf von Drogerieartikeln ist somit – entsprechend der Einstufung als nahversorgungsrelevantes Sortiment – in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rheine zulässig. Der Bereich Felsenstraße ist – entsprechend dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine – als Grundversorgungszentrum eingestuft. Ein Angebot aus dem Bereich Drogeriewaren ist damit grundsätzlich gewünscht an diesem Standort. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in diesem zentralen Versorgungsbereich widerspricht nicht dem Zentrenkonzept der Stadt Rheine und auch nicht den Aussagen zum Standort von „Müller“ in der Emsgalerie. Der Unterschied zum Standort von Rossmann an der Felsenstraße besteht in der Innenstadt darin, dass es keine Beschränkung der

zulässigen Randsortimente gibt. Im Fall von Müller ist deshalb in der Innenstadt der Verkauf von z.B. Spielwaren, Textilien und Multi-Media-Artikeln grundsätzlich zulässig.

Zusammenhang zwischen Ansiedlung Rossmann und DOC Ochtrup?

Der vom Einwender unterstellte Zusammenhang zwischen der Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße und des damit verbundenen Signals an Ochtrup, dass die Ausweisung weiterer Verkaufsflächen möglich ist, geht vollständig an der bereits oben dargestellten Differenzierung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Rheine für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt und den übrigen zentralen Versorgungsbereichen vorbei. Der Anregung, auf Flächenausweisungen in Rheine wie an der Felsenstraße zu verzichten, wird deshalb nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.4 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 28. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 27. 12. 2015: siehe Punkt II.1.1

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 28. 12. 2015: siehe Punkt II.1.2

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 28. 12. 2015: siehe Punkt II.1.3

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 28. 12. 2015: siehe Punkt II.1.4

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 29. 12. 2015: siehe Punkt II.1.5

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 30. 12. 2015: siehe Punkt II.1.6

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 30. 12. 2015: siehe Punkt II.1.7
(Anmerkung: der Text der Eingabe wurde vom Einwender nicht vollständig wiederholt, die Abwägungsempfehlung bezieht sich jedoch auf den vollständigen Text).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.5 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;

Mail vom 29. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Erneute Eingabe meiner Stellungnahme vom 06. 01. 2016: siehe Punkt II.1.12

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.6 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 29. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den Inhalten des Ziels 2 des LEP NRW – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Ausnahmeregelungen sind im vorliegenden Fall jedoch nicht relevant, da das Vorhaben – nach Beschluss des Nahversorgungskonzeptes im Rat der Stadt Rheine am 15. Dezember 2015 – innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße liegt. Auch die weiteren vorgetragenen Anregungen sind damit nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.7 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 29. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den Ausnahmemöglichkeiten für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im vorliegenden Fall jedoch nicht relevant, da das Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Felsenstraße“ liegt. Damit sind die weiteren Ausführungen zu der 10%-Schwelle und zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente ebenfalls nicht abwägungsrelevant. Die Inhalte der Bauleitplanung sind genehmigungsfähig, wie die bisher aus den Verfahrensschritten vorliegenden Stellungnahmen der Bezirksregierung belegen. Der Anregung, den Vorhabenträger auf andere verfügbare Flächen zu verweisen, wird deshalb ebenfalls nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.8 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 30. Mai 2016

Abwägungsempfehlung:

Die Anregung bezieht sich auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße – West“. Die vom Einwender angesprochene Änderung bezieht sich auf die Bereiche, für die im Planentwurf ein Ein- und Ausfahrtverbot festgelegt ist. Die genaue Lage entlang der Felsenstraße ist geringfügig verändert worden und entlang der Walnussstraße ist das Zu- und Abfahrtsverbot aufgehoben worden. Dieser Inhalt ist jedoch im Rahmen des Satzungsbeschlusses vom Rat der Stadt Rheine in der Sitzung am 16. Februar 2016 als Änderung des Bebauungsplanes nach § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen worden. Damit bestand sehr wohl eine Legitimation zur Änderung des Planentwurfes für die Wiederholung der Offenlage. Die beschriebene Änderung des Planentwurfes geht darüber hinaus konform mit den Inhalten des Verkehrsgutachtens. Das Gutachten geht von einer Zufahrt zum Bereich „Rossmann“ von der Felsenstraße aus. Zusätzlich wurde eine Zufahrt zur Walnussstraße berücksichtigt. Diese Zufahrt ist auch nach

den Änderungsinhalten möglich. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, das Verfahren zu beenden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.9 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 1. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) -3):

Die Ausführungen zu den beiden Rossmann-Märkten in Rheine werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4)- 7):

Die Ausführungen zum neuen Verkaufskonzept von Rossmann werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund ihrer allgemeinen Aussagen sind die Inhalte nicht abwägungsrelevant.

Zu 8):

Bei der Aussage, dass auch der Rossmann-Markt an der Felsenstraße im neuen Design erstellt wird, handelt es sich um eine Spekulation. Inhaltlich ist die Aussage grundsätzlich jedoch für das Bauleitplanverfahren nicht relevant, da die Ausgestaltung von Märkten durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht beeinflusst werden kann.

Zu 9) – 13):

Die allgemeinen Aussagen zur neuen Ausrichtung von Rossmann werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 14):

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender davon ausgeht, dass der Rossmann-Markt an der Felsenstraße entsprechend dem neuen Design der Firma Rossmann ausgebaut wird. Die innenarchitektonische Gestaltung des Drogeriemarktes ist jedoch nicht abwägungsrelevant.

Zu 15):

Es wird festgestellt, dass es sich bei der Aussage, dass sich der geplante Markt von dem Markt in Neuenkirchen unterscheiden wird, um eine Spekulation des Einwenders handelt, die nicht abwägungsrelevant ist.

Zu 16) – 17):

Bei der Darstellung des Einwenders, dass sich der neu geplante Markt an der Felsenstraße deutlich von den übrigen Märkten im Umfeld unterscheiden wird, handelt es sich um reine Spekulationen. Darüber hinaus ist nicht nachzuvollziehen, warum z.B. das Angebot von Eigenmarken und deren Anteil am Umsatz nicht vom Gutachter berücksichtigt worden sein soll. Der Gutachter geht in seiner Analyse einerseits von dem Gesamtausgaben für Drogeriewaren im Einzugsgebiet des projektierten Marktes aus, zum anderen geht die Flächenproduktivität von Rossmann in die Berechnungen ein. Die Flächenproduktivität ergibt sich u.a. auch durch den Umsatz mit Eigenmarkten. Die städtebauliche Analyse weist somit keine Fehler auf.

Zu 18) – 21):

Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus der Verwendung von Eigenmarkten oder einem neuen Design in der Ausgestaltung der Rossmann-Märkte sich eine deutlich größere Nachfrageverschiebung zu Lasten der Innenstadt von Rheine und Neuenkirchen ergeben sollte, als die in der angesprochenen Analyse dargestellten Auswirkungen. Die vom Einwender angesprochene Ladenschließung wird vom Gutachter sogar in seiner Analyse angesprochen. Der Gutachter stellt fest, dass – selbst bei einer unwahrscheinlichen Schließung des Rossmann-Marktes in der Innenstadt – keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen entstehen, da über den zweiten Markt von Rossmann in der Innenstadt (eec), dem dm-Markt an der Emsstraße und dem im September in der Ems-Galerie eröffnenden „Müller“ ein umfangreiches Angebot an Drogeriewaren in der Innenstadt angeboten wird.

Zu 22) – 29):

Die allgemeinen Aussagen zu den Eigenmarken bei Rossmann, deren Bewertung und Umsatzanteil werden zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 30) – 32):

Es wird festgestellt, dass über die Flächenproduktivität bei Rossmann sehr wohl der Anteil der Eigenmarken am Gesamtumsatz in die städtebauliche Analyse eingegangen ist. Die ermittelten Umsatzrückgänge für die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche sind somit exakt berechnet, für die unterstellte größere Überschreitung der kritischen Werte findet sich somit kein Beleg.

Zu 33) – 36):

Zur Klarstellung wird festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333 vorgibt, dass ein Drogeriemarkt mit maximal 850 m² Verkaufsfläche zulässig ist. Zusätzlich werden branchenübliche Randsortimente auf maximal 10% der Verkaufsfläche beschränkt. Darüber hinaus ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Plan enthält den Hinweis, dass die Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend dem Masterplan Einzelhandel erfolgt. Im Masterplan Einzelhandel werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente wie folgt benannt: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei-/Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Schnittblumen, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Zeitungen und Zeitschriften. Die angesprochene Wirkungsanalyse geht – wie bereits mehrfach auf Anregungen des Einwenders dargelegt – intensiv auf die Auswirkungen von Rossmann an der Felsenstraße auf alle betroffenen zentralen Versorgungsbereiche ein. Auf die entsprechenden Inhalte wird verwiesen. Es wird deshalb keine Notwendigkeit gesehen, die Wirkungsanalyse zu ergänzen oder neu zu erstellen.

Zu 37 – 40):

Die aus der Wirkungsanalyse entnommenen Daten werden zur Kenntnis genommen. Aus den vorgetragenen Anregungen – s. o. – ergibt sich jedoch nicht die Folge, dass Betrachtungen fehlen oder Entwicklungen, Aspekte oder Kriterien nicht berücksichtigt worden sind. Als Beleg hierfür ist darauf zu verweisen, dass die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Ergänzungswünsche zur Wirkungsanalyse vorgebracht haben. Dem Vorwurf, dass lediglich unzureichende Kriterien geprüft worden sind, fehlt somit die Begründung.

Zu 40) -44):

Die vom Gutachter durchgeführten Analysen entsprechen den üblichen Verfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben. Die inhaltliche Vorgehensweise wurde von den Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht beanstandet, es wurde nicht auf angeblich fehlende Kriterien hingewiesen. Der Gutachter geht auch auf den für ihn unwahrscheinlichen Fall einer Schließung der Rossmann-Filiale in der Emsstraße ein. Selbst die Aufgabe würde nicht zu einer Unterversorgung der Bevölkerung führen, da hier weitere Anbieter in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an der Felsenstraße es in der Innenstadt von Rheine zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben kommen sollte. Der Rossmann-Markt in der Innenstadt ist in den letzten Jahren noch erweitert worden, um in zentraler Lage ein größeres Angebot präsentieren zu können. Der Markt weist insgesamt eine deutlich größere Verkaufsfläche auf, als an der Felsenstraße möglich ist. Es ist deshalb unwahrscheinlich, dass der Betreiber bewusst sich selbst so stark Konkurrenz macht, dass er einen eigenen Markt schließen muss, der nach Augenschein sehr gut angenommen wird.

Zu 45) – 47):

Es wird festgestellt, dass sich der bestehende Rossmann-Markt in der Emsstraße von der inneren Ausgestaltung nicht wesentlich vom dm-Markt unterscheidet. Zum projektierten „Müller“ in der Ems-Galerie sind noch keine Aussagen möglich, da hier zurzeit noch die Bauphase läuft. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, warum der bestehende Rossmann in der Innenstadt im Vergleich nicht zeitgemäß sein soll und deshalb ein Ladenleerstand entstehen könnte.

Zu 48) – 52):

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Wirkungsanalyse detailliert auf mögliche Auswirkungen der Rossmann-Ansiedlung an der Felsenstraße auf Apotheken und Parfümerien in der Innenstadt eingeht. Auf die entsprechenden Inhalte wird verwiesen. Insgesamt kommt der Gutachter für diese Betriebe zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung von Rossmann an der Felsenstraße keine Betriebsaufgaben zu erwarten sind.

Zu 53) – 57):

Auch die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Neuenkirchen sind im angesprochenen Gutachten ausreichend analysiert worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass hier eine Betriebsaufgabe oder absatzwirtschaftlich bedingte Verdrängungseffekte angesichts des Wertes von maximal 8% Umverteilungsquote nicht erwartet werden.

Zu 58) – 66):

Der Gutachter befasst sich ebenfalls in ausreichendem Umfang mit den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Dorenkamp-Mitte und Felsenstraße/Dutum. Für das Zentrum Dorenkamp erwartet der Gutachter maximal eine Umverteilungsquote von 17%, für das Zentrum Dutum einen entsprechenden Wert von maximal 30%. Das Angebot an Körperpflegeartikeln und Drogeriewaren wird in den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben derzeit jedoch vor allem als Nebensortiment bei Lebensmittelmärkten angeboten. Dieses ist innerhalb der Märkte aus quantitativer wie absatzwirtschaftlicher Sicht von nachrangiger Bedeutung. Selbst hohe Umverteilungsquoten von 17% innerhalb des Nebensortiments würden in Relation zum Gesamtumsatz der entsprechenden Betriebe (Umsatzschwerpunkt: Nahrungs- und Genussmittel) nach Einschätzung des Gutachters

keine kritischen absatzwirtschaftlichen Umverteilungsquoten auslösen. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen wird deshalb nicht erwartet. Für den Standort Felsenstraße wäre zudem selbst bei rückläufigen Angeboten im Randsortiment der Lebensmittelmärkte eine insgesamt bessere Angebotsstruktur durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes Rossmann zu erwarten, insofern ist auch die hohe Umverteilung von 30% nach Aussage des Gutachters nicht von städtebaulicher Relevanz.

66) – 68) (Anmerkung: bei der Durchnummerierung der Anregungen durch den Einwender ist die Nummer „66“ zweimal vorhanden):

Die allgemeinen Aussagen zu den Eigenmarken von Rossmann und der Beliebtheit des Unternehmens bei Kunden werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund ihrer Allgemeinheit sind die Inhalte nicht abwägungsrelevant.

Zu 69):

Es wird festgestellt, dass die dargestellten Besonderheiten von Rossmann über die Berücksichtigung von Flächenproduktivitäten Eingang in die Wirkungsanalyse gefunden haben. Die möglichen Auswirkungen auf die genannten Versorgungsbe-
reiche sind aus der Analyse ablesbar, siehe Abwägung zu 48) – 66).

Zu 70) – 72):

Die Ansiedlung von Rossmann am Standort Felsenstraße folgt insgesamt dem Ziel, auch Drogeriewaren an weiteren Standorten in der Stadt Rheine –also nicht nur in der Innenstadt – anzubieten. Der zentrale Versorgungsbereich an der Felsenstraße ist stadtweit der erste Standort, an dem dieses Konzept umgesetzt wird. Hier erfolgt der erste Schritt, die Angebotslücke zu schließen, die nach der Schlecker-Pleite entstanden ist. Der Gutachter berücksichtigt in seiner Analyse sehr wohl unterschiedlich ausgeprägte Standorte im Rahmen des von ihm verwendeten Gravitationsmodells: die standortspezifische Attraktivität wird hierbei berücksichtigt.

Zu 73) – 74):

Die allgemeinen Ausführungen zu Familienunternehmen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der Bauleitplanung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 75) – 89):

Zu den Ausführungen zu den Stellplätzen wird darauf verwiesen, dass sowohl im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 333 für die Rossmann-Ansiedlung als auch im bestehenden Bebauungsplan Nr. 298, in dem der Aldi-Markt liegt, Flächen für die Anlage von Stellplätzen vorgegeben werden. Diese Flächen sind so dimensioniert, dass nach einer groben Abschätzung die im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze untergebracht werden können. Die exakte Prüfung erfolgt jedoch erst im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen für die in Frage stehenden Vorhaben. So enthält der Bebauungsplanentwurf für einen Drogeriemarkt eine Obergrenze von maximal 850 m² Verkaufsfläche. Die tatsächlich beantragte Verkaufsfläche aus dem zwischenzeitlich bei der Stadt Rheine eingegangenen Bauantrag liegt dagegen unterhalb dieses Maximalwertes. Es wird somit deutlich, dass erst im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen der exakte Stellplatzbedarf ermittelt werden kann und dessen Erfüllung geprüft wird. Für die anstehende Erweiterung des Aldi-Marktes liegt bisher kein Bauantrag vor, die vorhandene Stellplatzanlage verfügt jedoch gegenwärtig über deutlich mehr Stellplätze als nach den Richtzahlen der Bauordnung nachgewiesen werden müs-

sen. Hier wird ebenfalls erst im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung der erforderliche Stellplatzbedarf exakt geprüft. Sofern zu diesem Zeitpunkt neue gesetzliche Vorgaben bestehen sollten – wie vom Einwender vermutet – werden diese selbstverständlich angewendet. Das angesprochene Gutachten kann dagegen nur von zurzeit bestehenden gesetzlichen Vorgaben ausgehen. Nach diesen Vorgaben ist die vorhandene Stellplatzzahl nach einer groben Berechnung ausreichend. Sollten sich die Vorgaben ändern, werden diese im Baugenehmigungsverfahren zu beachten sein.

Die Ergebnisse der Eigenerhebung des Einwenders sind insofern nicht verallgemeinbar, da ein Großteil der Erhebungen an Tagen erfolgte, die direkt an einem Feiertag angrenzten bzw. in einer Woche mit einem Feiertag (5. Mai bzw. 26. Mai) lagen. Die entsprechenden Angaben sind deshalb nur bedingt aussagekräftig.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der vorhandenen Stellplatzanlage im Bereich Edeka/Aldi/Ärztelhaus rein rechtlich um getrennte Stellplatzanlagen handelt, die jedoch durch Baulasten vereinigt sind. Damit ist jeder Eigentümer für sich verpflichtet, die aus seinem Vorhaben entstehenden notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

Die in den Bauleitplanverfahren enthaltenen Aussagen zu Stellplätzen sind nach den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben ausreichend, auch das vorliegende Gutachten geht auf die notwendigen Aspekte ein, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich bzw. die Planung ist rechtlich zulässig ist.

Zu 90) – 82) (Anmerkung: bei der Durchnummerierung der Anregungen durch den Einwender sind die Nummern „81) -90)“ zweimal vorhanden):
Sowohl aus dem Masterplan Einzelhandel als auch aus dem Nahversorgungskonzept der Stadt Rheine lässt sich zur Zukunftssicherung einer wohnortnahen Versorgung die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Felsenstraße ableiten. Dabei wird insbesondere auf ein Angebot im Bereich Drogeriemarkt abgezielt. Die in Frage stehende Fläche ist die einzige Freifläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum bereits bestehenden Versorgungsbereich. Deshalb bot sich keine Standortalternative zur Verbesserung des Angebotes für Drogeriewaren im zentralen Versorgungsbereich Felsenstraße an. Angrenzend an die überplante Fläche stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Rheine westlich und südlich angrenzend weitere Wohnbauflächen dar. Auf diesen Flächen bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung Wohnbauflächen – auch für den sozialen Wohnungsbau – bereit zu stellen.

Zu 83):

Es wird festgestellt, dass weder der zentrale Versorgungsbereich Dorenkamp noch die Innenstadt von Rheine durch die Inhalte der Bauleitplanverfahren in Frage gestellt wird, wie die vorliegende Wirkungsanalyse belegt. Vom Einwender sind keine stichhaltigen Gründe vorgetragen worden, warum diese Analyse unvollständig oder fehlerhaft ist.

Zu 84) – 85):

Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 86) – 87):

Es wird festgestellt, dass die angesprochene mögliche Änderung der Sonderbauverordnung bisher nicht beschlossen worden ist und deshalb auch bei der Erstellung des Gutachtens nicht berücksichtigt werden muss. Es ist bei Gesetzgebungsverfahren nicht absehbar, ob bzw. zu welchem Zeitpunkt die Gesetze zur Rechtskraft gelangen. Sofern die Sonderbauverordnung tatsächlich geändert werden sollte und eine Baugenehmigung bis dahin noch nicht erteilt worden ist, werden die Vorgaben in das Baugenehmigungsverfahren eingehen.

Zu 88) – 101):

Die allgemeinen Aussagen zu den Marktführern im Lebensmitteleinzelhandel, deren Wachstumsquoten, Übernahmen, sowie die Auswirkungen der Schlecker-Pleite, vorhandenen Betriebsformen, der Marktführerschaft der Discounter und den Non-Food-Angeboten werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund des allgemeinen Inhaltes sind sie nicht abwägungsrelevant.

Zu 102):

Es wird festgestellt, dass bei der Berechnung möglicher Umsatzumverteilungen durch den Gutachter im Rahmen der Wirkungsanalyse die sortimentspezifische Attraktivität berücksichtigt worden ist. Das tatsächliche Angebot z.B. von Aldi ist somit beachtet worden. Wie das Gutachten belegt, sind trotzdem keine städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen zu erwarten, die eine Schädigung der Innenstadt oder des zentralen Versorgungsbereiches Dorenkamp-Mitte bewirken.

Zu 103) – 110):

Die allgemeinen Aussagen zum Non-Food-Sortiment der Discounter, zur Erhöhung des Anteils von Markenartikeln, Aufnahme weiterer Frischeartikel und von Bio-Produkten und dem Verwischen der Grenzen zwischen Discountern und Vollsortimentern werden zur Kenntnis genommen. Auf Grund ihres allgemeinen Inhaltes sind die Aussagen nicht abwägungsrelevant.

Zu 111 – 106) und 108) (Anmerkung: bei der Durchnummerierung der Anregungen durch den Einwender sind die Nummern „104) – 106) und 108)“ zweimal vorhanden):

Es wird festgestellt, dass für die Behauptung, dass der Rossmann an der Felsenstraße zu nennenswerten städtebaulich maßgeblichen Umsatzeinbruch im Dorenkamp führen wird, keine neue Begründung vorgetragen wird. Die bisher vorgebrachten diesbezüglichen Anregungen sind ebenfalls nicht tragfähig für diese Behauptung. Damit ist auch für die These, dass die Rossmann-Ansiedlung den Prozess der Sozialen Stadt Dorenkamp behindern wird, keine stichhaltige Begründung vorhanden. Die abschließende Schlussfolgerung des Einwenders, dass die Planänderungen nicht zulässig sind, ist damit ebenfalls nicht nachvollziehbar begründet.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.10 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Ausführungen zu den möglichen Inhalten der neuen Landesbauordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Landesbauordnung

sind im Wesentlichen bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu beachten. Die möglichen aufgezeigten Inhalte sind für die Bauleitplanverfahren nicht relevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.11 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Die allgemeinen Aussagen zur Neugestaltung der Aldi-Märkte werden zur Kenntnis genommen. Die Schlussfolgerung, dass auf Grund einer möglichen Ausgestaltung als „Marktplatz“ die Wochenmärkte auf dem Gebiet der Stadt Rheine gefährdet sein könnten, ist nicht nachvollziehbar und eine reine Spekulation des Einwenders. Im Übrigen ist die Ausgestaltung von Verkaufsstätten auch nicht durch Bauleitplanverfahren zu beeinflussen. Es ist deshalb auch nicht erforderlich, die angesprochene Wirkungsanalyse auf Grund einer rein spekulativen Aussage des Einwenders zu ergänzen oder gar neu zu erstellen.

Generell ist festzustellen, dass Wochenmärkte von der Atmosphäre im Freien und dem unterschiedlichem Angebot an Waren leben. Obst und Gemüse, Käse, Wurstwaren, Schnittblumen und Pflanzen werden von unterschiedlichen Anbietern – meist aus der Region – angeboten. Der angesprochene Streit um den Standort ist Beleg für die Attraktivität von Wochenmärkten. Die Anlieger sind daran interessiert, den Wochenmarkt als Frequenzbringer in der Nachbarschaft zu halten. Generell ist die Standortfrage jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanverfahren und deshalb auch nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.12 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Mail-Verkehr zum Zustand der Felsenstraße:

Es wird festgestellt, dass der Ausbauzustand der Felsenstraße nicht Gegenstand der Inhalte der Bauleitplanverfahren ist. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die notwendigen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert, der Ausbauzeitpunkt bzw. der Zustand ist dabei durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu regeln.

Schlussfolgerungen aus dem Zustand der Felsenstraße:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Bauleitplanung – unter Einbeziehung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung – geklärt wurde, ob die vorhandenen Straßen in der derzeitigen Ausformung – also Anzahl der Fahrbahnen, vorhandene Abbiegespuren – ausreichend dimensioniert sind, um die zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Der Ausbauzustand – etwa durch Wetterlage verursachte Schlaglöcher – ist dabei nicht zu berücksichtigen.

Fehlerhaftes Verkehrsgutachten?

Für die Aussage des Einwenders, dass das Verkehrsgutachten fehlerhaft ist, wird als Begründung auf Behauptungen zurückgegriffen, die nicht belegt werden. Im

Verkehrsgutachten werden sowohl die Erweiterung von Aldi, die Ansiedlung von Rossmann und zusätzlich weitere 500 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelseinrichtungen berücksichtigt. Für die Nutzungen wird die zusätzlich zu erwartende Tagesverkehrsstärke, unterteilt nach Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr, über die Verkaufsfläche abgeschätzt. Anhand von Tagesganglinien wird das Quell- und Zielverkehrsaufkommen für die maßgebende Spitzenstunde ermittelt. Aufbauend auf diesen Werten wird attestiert, dass die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte nicht maßgeblich reduziert wird. Auch die zukünftigen Abbiegebewegungen von der Felsenstraße werden analysiert. Auch hier kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine zusätzlichen Fahrspuren angelegt werden müssen.

Bei der Berechnung der Zahl der Fahrbewegungen wurde berücksichtigt, dass die Neuansiedlung von Rossmann zu Koppelungskäufen führen wird, da Besucher, die gegenwärtig nur den Aldi oder Edeka anfahren, gleichzeitig das neue Angebot „Rossmann“ aufsuchen werden. Zusätzlich geht das Gutachten von einer erheblichen Zahl von „Mitnahmekäufen“ aus. Hiermit wird darauf eingegangen, dass eine Vielzahl von Käufen in dem zentralen Versorgungsbereich gegenwärtig und auch zukünftig von Kunden getätigt wird, die wegen eines anderen Fahrtzwecks, z.B. von der Arbeit nach Hause am zentralen Versorgungsbereich vorbeifahren und ihre Fahrt für Einkäufe unterbrechen. Bei Berücksichtigung dieser Einschätzung wird deutlich, dass die vom Einwender – auch unter Berücksichtigung eines großen Einzugsbereiches für den Rossmann-Markt – nicht zu der vom Einwender vermuteten enormen Verkehrszunahme (50 % mehr Verkehrsaufkommen) kommen wird.

Querspanne im Gewerbegebiet Rheine R/Eröffnung Ems-Galerie/Verkehrsbelastung

Die allgemeinen Ausführungen und Zitate aus der Berichterstattung in der örtlichen Presse zur Querspanne werden zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung nur die direkten Auswirkungen der Vorhaben auf die angrenzenden Verkehrswege zu untersuchen sind. Es muss geprüft werden, ob – aufbauend auf einer Prognose der Auswirkungen der Vorhaben – der zu- und abfließende Verkehr bewältigt werden kann.

Unabhängig von der Relevanz der vorgetragenen Inhalte zur Ansiedlung von Rossmann/Erweiterung Aldi-Markt einige Klarstellungen zu den Anregungen: Bei der angeführten Zahl von 5.500 Fahrzeugen im Bereich Rheine R handelt es sich um den Ziel- und Quellverkehr zum Gewerbegebiet Rheine R. Sofern die Querspanne errichtet würde, könnte ein Großteil dieser Verkehrsmenge aus der Innenstadt herausgehalten werden, da aus westlicher Richtung (z.B. Münster, Greven, Mesum) das Gebiet über die B 481 direkt angefahren werden könnte ohne den Umweg über die Inneren Ring oder Hauenhorst nehmen zu müssen. Aus östlicher und nördlicher Richtung ergibt sich ein Anteil von Fahrzeugen, die über die Neuenkirchener Straße in Richtung Gewerbegebiet Rheine R fährt. Hier sind jedoch in erster Linie die entsprechend der Klassifizierung als örtliche Hauptverkehrsstraße eingestuften Straßen betroffen, wobei die Felsenstraße nicht in diese Kategorie fällt.

Größeres Verkehrsaufkommen/höhere Kundenfrequenz/Neustart der Bauleitplanverfahren ?

Unabhängig von der Frage nach der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf Grund des Baus der Querspanne und der Eröffnung der Ems-Galerie in der Innenstadt führt eine größere Verkehrsmenge tendenziell zur Erhöhung des Anteils

an Kunden, die auf Grund des „Vorbeifahrens“ einkaufen. Da gegenwärtig aber weder feststeht, ob bzw. wann die Querspange gebaut und das Gewerbegebiet vollständig bebaut ist (erst dann ist der angegebene Wert von 5.500 Fahrzeugen pro Tag zu gewältigen) sind mögliche Auswirkungen reine Spekulation. Auch die Vision des Einwenders, dass hierdurch städtebauliche Verwerfungen entstehen, ist nicht belegbar. Die angesprochene Wirkungsanalyse ist – entsprechend dem üblichen Verfahren – insbesondere aufgebaut auf der geplanten Verkaufsfläche, den vorgesehenen Sortimenten und Flächenproduktivitäten. Auch Besonderheiten in der Lage können berücksichtigt werden. Der Forderung, rein spekulative Inhalte in Analysen einstellen, widerspricht jedoch der notwendigen Seriosität von Gutachten. Der Forderung nach einer Überarbeitung der Gutachten zum Bauleitplanverfahren wird deshalb nicht entsprochen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Bauleitplanverfahren entsprechend den Vorgaben des BauGB durchgeführt werden und die notwendige Planungssicherheit bringen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.13 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 4. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass nach dem Satzungs-/Feststellungsbeschluss zu den Bauleitplanverfahren die Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung zur Bezirksregierung Münster zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit übermittelt worden sind. Die Bezirksregierung Münster hat im Rahmen dieser Prüfung festgestellt, dass die Veröffentlichung in der örtlichen Presse zum Start der Offenlage fehlerhaft war. Es wurde von der Genehmigungsbehörde deshalb angeregt, diesen Verfahrensschritt zu wiederholen.

Da – aufbauend auf einer unvollständigen Veröffentlichung – die Offenlage nicht richtig durchgeführt worden ist, konnte – aufbauend auf dem nach wie vor vorliegenden Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 18. November 2015 – die Offenlage im Mai/Juni wiederholt werden. Im Rahmen der Beratungen über die Ergebnisse der Offenlage vom Mai/Juni 2016 wird dem Rat empfohlen, den Satzungsbeschluss vom 16. Februar aufzuheben und neu zu fassen. Diese Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung Münster abgestimmt um weitere Verzögerungen bis zum Abschluss der Bauleitplanverfahren zu verhindern.

Die angesprochenen Sicherungsmaßnahmen an dem Baugrundstück sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und deshalb nicht abwägungsrelevant.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.14 Anlieger der Sacharowstraße, 48431 Rheine;
Mail vom 5. Juni 2016

Abwägungsempfehlung:

Änderung der Lage der Zufahrt?

Vgl. Abwägungsempfehlung zu III. 1.8

Fehlende Legitimation zur Wiederholung der Offenlage?

Vgl. Abwägung zu III.1.13

Nicht erfolgte Veröffentlichung des Satzungs-/Feststellungsbeschlusses des Rates

Wie dargelegt, musste die Offenlage der Planunterlagen auf Grund einer unvollständigen Veröffentlichung zur Offenlage im Dezember 2015/Januar 2016 wiederholt werden. (Anmerkung: die Anregungen aus der ersten Offenlage werden jedoch grundsätzlich ebenfalls in das Planverfahren einbezogen und in den Abwägungsprozess einbezogen.) Erst nach Abschluss der Offenlage von Mai/Juni 2016 kann der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan erneuert werden. Es war jedoch verfahrenstechnisch nicht erforderlich, vor der Wiederholung der Offenlage den Feststellungsbeschluss aufzuheben oder im Stadtentwicklungsausschuss über die Wiederholung der Offenlage zu beraten, da der ursprüngliche Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach wie vor bestand. Die Verfahrensweise ist mit der für die Prüfung der rechtmäßigen Durchführung des Verfahrens zuständigen Behörde abgestimmt. Die Wahl dieses Verfahrens stellt somit keinen Verfahrens- oder Formfehler dar, das Verfahren kann – die entsprechenden Beschlüsse des Rates vorausgesetzt – somit insgesamt in einem schnelleren zeitlichen Rahmen der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt werden. Im Rahmen dieser noch ausstehenden Prüfung wird auch die Rechtmäßigkeit des Verfahrens insgesamt geprüft.

Anfragen an den Bürgermeister

Die nicht erfolgte Beantwortung der Anfragen an den Bürgermeister ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Erst über die Eingabe der entsprechenden Anregungen im Rahmen der Offenlage werden die Inhalte Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Entsprechend den hierfür geltenden gesetzlichen Vorgaben wird der Einwender – nach Beschluss des Rates über die Abwägungsempfehlungen – über die Abwägung seiner Anregungen informiert.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

III.1.15 Sonstige Stellungnahmen

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

IV. Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 16. Februar 2016

Der Rat der Stadt Rheine hebt seinen Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: „Felsenstraße –West“ vom 16. Februar 2016 auf.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

V. 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 hier Anlage 8) und § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 (s. Vorlage Nr. 408/15 hier Anlage 8) 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

VI. 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 im Rahmen der Wiederholung der Offenlage in der Zeit vom 5. 05. – 6. 6. 2016 die Möglichkeit der Stellungnahme hatte 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 der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Abstimmungsergebnis: einstimmig

VII. 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), in der zuletzt geänderten Fassung 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), in der zuletzt geänderten Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 333, Kennwort: "Felsenstraße - West", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Bebauungsplan Nr. 335, Kennwort: "Münsterstraße - Welkinghove", der Stadt Rheine
I. Aufstellungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlagebeschluss
Vorlage: 163/16

00:52:41

Herr Dörtelmann erklärt, dass die AWO die Grundstücke in 2013 von der Stadt Rheine mit dem Ziel erworben habe, dort ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung entstehen zu lassen. Alle Inhalte wurden vorab abgestimmt und im Kaufvertrag festgelegt, so dass eine Genehmigung nach §34 BauGB möglich gewesen wäre. Aufgrund von geänderten Förderbestimmungen sei allerdings die AWO gezwungen gewesen, die Planung zu modifizieren und die zu überbauende Fläche zu vergrößern. Der nun eingereichte Bauantrag weist daher deutliche Abweichungen von den im Kaufvertrag vereinbarten Inhalten auf, so dass eine Genehmigung nach §34 BauGB nicht mehr möglich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes sei nun notwendig. Herr Dörtelmann führt weiter aus, dass nach Prüfung der Pläne die Stellplatzlösung verträglich sei und auch die Anwohner nicht übermäßig belastet werden. Die Verwaltung schlage vor, das beschleunigte Verfahren anzuwenden, damit die AWO schnellstmöglich mit dem Bau beginnen könne.

Herr Doerenkamp erklärt, dass seine Fraktion dem Verwaltungsvorschlag folgen könne.

Beschluss:

I. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 335, Kennwort: "Münsterstraße - Welkinghove", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 652, 651 und 1502,
im Osten: durch die Westseite der Münsterstraße,
im Süden: durch die Nordseite der Welkinghove,
im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 652.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 111, Gemarkung Rheine Stadt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Übersichtsplan bzw. Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Sie setzt eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 2,0 ha fest.

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

Mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

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

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

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 335, Kennwort: „Münsterstraße - Welkinghove“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

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

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 9. 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum", der Stadt Rheine**
I. Änderungsbeschluss
II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit
III. Offenlegungsbeschluss
Vorlage: 165/16

00:57:55

Herr Dörtelmann informiert einleitend, dass eine Anwohnerin bereits vor dem Verfahren Einspruch gegen die Bebauungsplanänderung eingelegt habe. Diese Eingabe werde mit ins Beteiligungsverfahren aufgenommen. Weiter berichtet Herr Dörtelmann, dass mit den angrenzenden Eigentümern kontrovers über den Änderungsantrag diskutiert wurde. Aus diesen Gesprächen wurden die Abgren-

zungen und inhaltlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan entwickelt, damit es nur zu einer geringen Verdichtung in diesem Gebiet kommt.

Herr Dewenter berichtet, dass diese Fläche seinerzeit vom damaligen Eigentümer bewusst herausgenommen wurde, um Kosten zu sparen. Zu der Zeit war Herr Dewenter Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses und erinnert sich noch sehr gut an die Gespräche mit dem Eigentümer. Nur weil dem Ausschuss zugesichert wurde, dass das Grundstück nicht bebaut werde, konnte der Ausschuss damals dem Herauslassen des Grundstücks aus der Kostenermittlung und dem Umlegungsverfahren zustimmen. Mit diesem Wissen könne er dem Beschluss heute nicht zustimmen.

Frau Bolte erklärt, dass den Mitgliedern der SPD-Fraktion nach langen Gesprächen mit den Anwohnern die Zusammenhänge in der Entwicklung der Fläche klar geworden seien. Viele Fragen seien nicht nur bei den Ausschussmitgliedern aufgekomen. Z.B. die Frage nach dem Grüngürtel. Kann dieser so beibehalten werden?

Herr Bems ergänzt, dass dieser Beschluss so viel nachbarlichen Sprengstoff enthalte, so dass seine Fraktion diesem Beschluss nicht zustimmen werde.

Herr Dörtelmann antwortet, dass alle Fragen im Beteiligungsverfahren abgewogen werden. Eine übermäßige Verdichtung des Gebietes werde nicht stattfinden. Er gibt zu bedenken, dass dieser Ausschuss den Grundsatzbeschluss auf den Weg gebracht habe. Daraufhin habe der Eigentümer Geld für die Planung investiert und die Machbarkeit der Entwicklung untersuchen lassen.

Herr Bems führt aus, dass der Unfrieden in der Nachbarschaft so groß sei, dass sie dem Beschluss nicht zustimmen können, auch wenn es städtebaulich sinnvoll sei.

Herr Doerenkamp zeigt sich verwundert, denn bei der Fassung des Grundsatzbeschlusses sei bekannt gewesen, dass die Nachbarn dagegen seien. Die CDU-Fraktion werde daher mehrheitlich zustimmen.

Herr Dewenter relativiert die Aussage von Herrn Doerenkamp. Der Unfrieden sei bekannt gewesen, aber nicht, dass beim Kauf der Grundstücke den Nachbarn zugesagt wurde, dass dort nicht gebaut werde.

Herr Jansen erklärt, dass auch er dem Beschluss auf Grund der neuen Erkenntnisse nicht zustimmen könne.

Beschluss:

I. Änderungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. 298, Kennwort: "Wohnpark Dutum", der Stadt Rheine im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird gebildet durch das Flurstück 844, Flur 11, Gemarkung Rheine links der Ems.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

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

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

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

III. Offenlegungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt, dass gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Entwurf der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 298, Kennwort: „Wohnpark Dutum“, der Stadt Rheine nebst beigefügter Begründung öffentlich auszulegen ist.

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

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja-Stimmen
7 Nein-Stimmen

**10. Sonderprogramm des Landes NRW "Hilfen im Städtebau für Kommunen zur Integration von Flüchtlingen"- Projektbeginn mit dem Projekt "Begegnungszentrum Dorenkamp" im Programmgebiet Soziale Stadt Dorenkamp
Vorlage: 191/16**

01:13:45

Die Verwaltung verweist auf die Vorlage.

Ergänzend führt Herr Dörtelmann aus, dass dies nun der Einstieg in die Bedarfsermittlung sei. Andere Fachbereiche und Spezialisten werden in den Prozess mit eingebunden.

Herr Bems bedankt sich für die gute Arbeit. Dies sei ein gutes Landesprogramm, welches große Chancen und Potentiale für den Dorenkamp biete. Dieses Programm sei wichtig für die Integration und biete Potentiale zur Vernetzung von Ehrenamtlichen.

Herr Kassem begrüßt dieses Programm und wünscht sich davon mehr auch in anderen Bereichen.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine beschließt den Beginn des Projektes „Begegnungszentrum Dorenkamp“ im Rahmen des Sonderprogrammes des Landes NRW „Hilfen im Städtebau für Kommunen zur Integration von Flüchtlingen“.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**11. Soziale Stadt Dorenkamp - Sanierungsgebiet Märchenviertel - Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen
Vorlage: 213/16**

01:17:45

Herr Dörtelmann verweist auf die Vorlage.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss des Rates:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt gemäß § 141 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Ge-

meindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496), den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Märchenviertel“ im Bereich des Projektgebietes Soziale Stadt Rheine Dorenkamp.

Die Lage des Untersuchungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan ablesbar.
(Anlage 1)

Räumliche Abgrenzung in der Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 106-108, 113 :

im Norden	durch die nördliche Grenze der Mittelstraße bis zur Parkstraße durch die westliche Grenze der Parkstraße bis zur Pappelstraße durch die nördliche Grenze der Pappelstraße
im Osten	durch die westliche Grenze des Flurstücks 488 durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 629 durch die nördliche Grenze des Flurstücks 645 durch die östliche Grenze der Hauenhorster Straße
im Süden	durch die südliche Grenze der Edith-Stein-Straße weiter durch die westliche Grenze der Catenhorner Straße und durch die südliche Grenze der Bühnertstraße
im Westen	durch die westliche Grenze der Flurstücke 52, 53 und 77 zwischen Mittelstraße und Bühnertstraße

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**12. Berichtswesen 2016, Stichtag 31.5.2016 Sonderprojekt Soziale Stadt Dorenkamp
Vorlage: 219/16**

01:19:51

Herr Dörtelmann verweist auf die Vorlage.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt zur Kenntnis, dass sich für das Sonderprojekt „Soziale Stadt Dorenkamp“ mit dem Stand der Daten zum 31.05.2016 gegenüber der Haushaltsplanung keine abweichenden Prognosen ergeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

13. Berichtswesen 2015; Stichtag 31.05.2016
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Produktgruppe 51
Vorlage: 216/16

01:20:00

Herr Dörtelmann verweist auf die Vorlage.

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt den unterjährigen Bericht für den Fachbereich 5 – Planen und Bauen (Produktgruppe 51) – mit dem Stand der Daten zum 31.05.2016 zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

14. Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)

01:21:05

Es erfolgen keine Wortmeldungen.

15. Anfragen und Anregungen

01:21:05

15.1

Frau Crisandt erklärt, sie wurde beim Stadtteilbeirat Innenstadt angesprochen und gefragt, dass drei Bäume im Bereich des Stadthallengrün gefällt wurden. Warum wurden diese gefällt und warum gab es keine Ersatzanpflanzungen.

Frau Karasch antwortet, dass für Neuanpflanzungen nicht die passende Jahreszeit wäre und sagt zu im nächsten Ausschuss über die Fällung zu berichten.

15.2

Herr Hey erkundigt sich, wie die Stadt Rheine in Zukunft auf die Starkregenereignisse reagieren möchte, und ob es nötig sei, an einigen Stellen im Stadtgebiet tätig zu werden.

Herr Dr. Vennekötter antwortet, dass die Verwaltung in den Planungen von Neubaugebieten die Starkregenproblematik intensiv beachte. Es gebe Laufzettel, die bei einer Bebauung abgearbeitet werden. Hierbei werde auch die Entwässerung beteiligt, die auch Starkregenereignisse mit prüfe. Es soll zukünftig eine Arbeitsgruppe geben, die für das Stadtgebiet nochmal prüfen soll, ob es zusätzliche Risikogebiete gebe, die besonders betrachtet werden müssen und ob Eigentümer nochmal besonders auf solche Ereignisse vorbereitet und unterstützt werden können.

Ende der Sitzung:

20:35 Uhr

Andree Hachmann
Ausschussvorsitzender

Anke Fischer
Schriftführerin