

Vorlage Nr. 001/16

Betreff: **4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: "Emseinkaufszentrum", der Stadt Rheine**

I. Beratung der Stellungnahmen

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

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des

Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.11.2016	Berichterstattung durch:	Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	13.12.2016	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Frau Karasch				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 51 Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

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

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Im Rahmen der Neuorganisation der Stellplatzanlage am eec – Neubau Parkhaus – hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Zu- und Abfahrt zur Gesamtstellplatzanlage neu zu gestalten. Die zurzeit in der Örtlichkeit gegenwärtig als Zu- und Abfahrt genutzte Fläche ist eine provisorisch angelegte Anbindung während der Bauphase des Parkhauses. Die planungsrechtlich gesicherte Andienung kann während der Bauphase des Parkhauses nicht genutzt werden.

Um die Andienung des eec zu optimieren, ist beabsichtigt, die Zu- und Abfahrt räumlich zu trennen. Dabei soll die provisorische Ein- und Ausfahrt zukünftig nur als Einfahrt dienen. Der Ausfahrtbereich wird in südlicher Richtung verschoben. Diese Ausfahrt nimmt eine bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit auf. Die Ausfahrt mündet auf die Schotthockstraße, die gegenwärtig als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist. Über die Schotthockstraße wird der ausfließende Verkehr an die Lingener Straße angebunden und von hier über das übrige Straßennetz abgeleitet.

Der Teil der Schotthockstraße, der als Verbindung zwischen der Lingener Straße im Osten und der Schotthockstraße im Westen entlang der Ostseite des eec verläuft, ist gegenwärtig im Bebauungsplan Nr. 220, Teil B als Grünfläche/Parkanlage überplant. Hier ist eine Überplanung als öffentliche Verkehrsfläche notwendig, die jedoch den in der Örtlichkeit vorhandenen Zustand aufnimmt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 26. September 2016 bis einschließlich 26. Oktober 2016 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

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

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu der Bebauungsplanänderung (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug bzw. Ausschnitte aus dem Entwurf der Bebauungsplanänderung liegen ebenfalls bei (Anlagen 1 und 2; Alt-Neu-Gegenüberstellung). Der schalltechnische Bericht (Anlage 5), der artenschutzrechtliche Beiträge (Anlage 6) und die

Verkehrsuntersuchung (Anlage 7) zur Bebauungsplanänderung sind ebenfalls beigelegt.

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

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 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; E-Mail vom 15. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Der Bebauungsplan Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ ist seit dem 12. Juni 2004 rechtsverbindlich. Ziel des Aufstellungsverfahrens war es, das vorhandene Einkaufszentrum in seiner städtebaulich architektonischen Figur festzuschreiben, die bereits vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Nutzung der noch freien Kapazitäten des ehemaligen Spinnereigebäudes planungsrechtlich vorzuzeichnen. Dabei sollte die Integration des Einkaufszentrums in das Konzept der Einzelhandelsstandorte der Innenstadt von Rheine und der Stadtteilzentren (sog. Zentrenverträglichkeit) gesichert werden. Diese Phase ist abgeschlossen und nach den von der Stadt Rheine vorgelegten Unterlagen wird auch keine Nutzungsänderung seitens des Eigentümers angestrebt.

2.) Zusätzlich wurde der Bau eines Parkhauses/Tiefgarage planungsrechtlich vorbereitet zur Bereitstellung von ausreichenden Stellplätzen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 Kennwort "Ems-Einkaufszentrum" wurde der Bau planungsrechtlich abgesichert (März 2007 bis Januar 2008).

3.) Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster /Teilabschnitt Westmünsterland weist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich aus. Insofern ist dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung Rechnung zu tragen. Es ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen im 4. Änderungsverfahren fraglich, ob diese Voraussetzungen eingehalten weiterhin eingehalten werden.

4.) Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist der Änderungsbe- reich – bezogen auf das Einkaufszentrum – als Sonderbaufläche für den großflä- chigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungs- und Einkaufs- zentrum“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes steht nicht zur Disposition.

5.) Von dem Planbereich gehen erhebliche Emissionen (Stellplatzanlage, zu- und abfließender Verkehr) aus. Diese Emissionen sind im Rahmen eines abgeschlos-

senen Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 untersucht worden. Diese Analysen kamen zu dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung bestimmter Vorgaben – diese Emissionen die maßgeblichen Grenzwerte einhalten. Die Einhaltung der Bedingungen ist in den bestehenden Bebauungsplan als textliche Festsetzung eingegangen. Insofern gibt es auch eine verbindliche planungsrechtlich abgesicherte Zu- und Abfahrt zum Parkhaus/Tiefgarage.

6.) Es ist folglich nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt Rheine für die Bauphase eine hiervon abweichende Zu- und Abfahrt genehmigt hat? 6a.) Fraglich ist insofern, ob die erteilte Baugenehmigung auch einer rechtlichen Prüfung stand hält?

7.) Weiterhin ist unverständlich, dass die Stadt Rheine nicht unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme den Eigentümer die Öffnung und Nutzung des Parkhauses / Tiefgarage nur ermöglicht hat, wenn die planungsrechtlich vorgesehene Zu- und Abfahrt eingehalten wird. 7 a.) Weshalb kann noch immer das vermeintliche "Provisorium der Bauphase", welches optisch wie eine abschließende und dauerhafte Zu- und Abfahrt wirkt, noch immer befahren werden?

8.) Schließlich ist nicht es zu vertreten, dass seit vielen Monaten die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus / Tiefgarage noch immer über das während der Baumaßnahme errichtete Provisorium erfolgt.

9.) Die Hapterschließung des Bereiches erfolgt über den vierspurig ausgebauten Konrad-Adenauer-Ring (L 593) in Ostwestrichtung. Die Lingener Straße bzw. die Hansaallee – ebenfalls vierspurig ausgebaut – bildet die Erschließungsachse in Nordsüdrichtung. Von der Hansaallee ausgehend wird der Bereich durch die Lingener-, Paul-, Peter-, Stadtberg-, Grüter-, Franz-Kolck- und Humboldtstraße erschlossen. Insofern gibt es bereits seit Jahren eine Erschließung, die auch mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes, für den Bau des Parkhauses / Tiefgarage, bestätigt wurde.

10.) Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb dem Eigentümer, selbst für die Baumaßnahme eine hiervon abweichende Erschließung genehmigt worden ist, die aktuell auch noch immer befahren wird.

11.) Weiterhin gibt es einen Vertrauensschutz auf die rechtsverbindlich mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes abgesicherten Erschließung in der Stadt Rheine.

12.) Eine weitergehende Änderung der Erschließung hätte bereits vor Beginn der Baumaßnahme zum Parkhaus / Tiefgarage seitens des Investors beantragt werden müssen und zuvor im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens offen gelegt werden müssen. 12 a.) Unter Hinweis auf eine Pressemitteilung der CDU Rheine vom 24.07.2013 wird wie folgt zitiert: (...) Investor Hermann Büscher informiert die Anwesenden über seine Bauvorhaben. (...) Der "Paseo" ist passe, (...) Stattdessen bat Büscher zum Rundgang, um sein Vorhaben vorzustellen. Im nördlichen Teil des jetzigen Parkplatzes ist der Bau eines Parkhauses für 560 Einstellplätze geplant, eine Etage unterirdisch, zwei Etagen in versetzten Ebenen oberhalb. (...) "Das Baurecht ist vorhanden, der Bauantrag befindet sich im Rathaus", sagte Büscher kurz und knapp. (...) 12 b.) Diese Erklärung stammt also aus dem Sommer 2013 und das Datum des Bauantrages als auch der tatsächlichen Bau-

genehmigung dürfte den Akten der Stadt Rheine zu entnehmen sein, ist aber nicht den Unterlagen der Offenlage zu entnehmen. 12c.) Der Baubeginn selbst war im Februar 2015, so dass mindestens 18 Monate zwischen Bauantrag und Baubeginn liegen dürften. 12d.) Es wäre also mehr genug Zeit gewesen, die anscheinend im Rahmen des Bauantrages provisorische Zu- und Abfahrt für die Bauphase als auch die nunmehr zur Abwägung vorgelegte in ordentlichen rechtstaatlichen Verfahren planungsrechtlich abzusichern. 12 e.) Das haben anscheinend auch mindestens Teile der Politik gewusst; zumindest wirft dieser CDU Presseartikel diese Frage auf. 12 f.) Folglich steht die Frage im Raum: Was wurde in dieser Zeit mit Wissen und Wollen von Verwaltung, Politik und Investors sonst noch erörtert? 12 g.) Ist die Politik angesichts dieser Sachzusammenhänge, vielleicht auch nur in Teilen, möglicherweise befangen? Fragen, die wohl geklärt werden müssen - oder ?

13.) Eine nachträgliche Änderung kann somit nur im Einvernehmen erfolgen.

14.) Ich bin mit dieser avisierten geänderten Erschließung nicht einverstanden.

15.) Ich beantrage, unverzüglich den Eigentümer auf die rechtlich vorhandene Erschließung zu verweisen und ein Verbot über die weitere Nutzung der für die Bauphase errichteten Zu- und Abfahrt auszusprechen.

16.) Für den Fall von Zuwiderhandlungen und der weitergehenden Nutzung der provisorischen Zu- und Abfahrt beantrage ich die Untersagung der Nutzung des Parkhauses / Tiefgarage durch die Stadt Rheine.

17.) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: „Ems-Einkaufszentrum“ wurden die zum Aufstellungszeitpunkt bereits vorhandenen – nach § 34 BauGB genehmigten – Nutzungen im Einkaufszentrum planungsrechtlich verfestigt und für die zum damaligen Zeitpunkt noch ungenutzten Flächenareale im Spinnereigebäude und im ehemaligen Maschinen- und Kesselhaus eine zentrenverträgliche Nutzung vorgezeichnet. Hierfür wurde das Areal als Sondergebiet ausgewiesen.

18.) Zur Vermeidung zentrenschädigender Wirkungen des Einkaufszentrums wurde im Bebauungsplan die Betriebs- und Sortimentsstruktur mit bestimmten Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Insbesondere für die zum Aufstellungszeitpunkt noch ungenutzten Flächenareale orientierten sich diese Festsetzungen u. a. an den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Anfragen über die Anmietung bestimmter Flächen beim Grundstückseigentümer. Diese Wünsche sind – soweit sie mit dem Zentrenkonzept der Stadt Rheine vereinbar waren – in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

19.) Im Rahmen der 3. Änderung wurde die Bauweise des Parkhauses modifiziert. Bisher gab der Bebauungsplan eine Bauweise ohne Dachkonstruktion vor. Hierzu war die maximale Höhe der Lage der oberen Parkdecks durch textliche Festsetzung bestimmt. Lediglich Brüstungselemente oder –wände waren oberhalb der festgesetzten Höhen zulässig. Zwischenzeitlich ist die Planung für das Parkgebäude konkretisiert worden mit dem Ergebnis, dass ein nach oben offenes Parkhaus aus lärmschutztechnischer Sicht ungünstig ist. Das Gebäude sollte deshalb mit einer Dachkonstruktion versehen werden. Dabei wurde anscheinend die

Festsetzung hinsichtlich der Höhe des zulässigen Parkdecks beibehalten. Die Ausgestaltung der Dachkonstruktion erfolgte über ein flachgeneigtes Dach, so dass die benachbarten Grundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt würden. Die zulässige Dachneigung für das Parkhaus wird auf maximal 6° festgesetzt. Das Dachgeschoss muss so konstruiert werden, dass die notwendigen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken eingehalten werden. Entsprechende Systemkizzen sind bereits erstellt worden. Damit erfolgt insgesamt eine Gestaltung des Gebäudes, das die Nachbarschaft nicht in unzumutbarer Weise belastet. Die dargestellten Änderungen hinsichtlich der Gestaltung des Parkhauses wurden in die entsprechenden textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Es zeigt somit, dass dem Gebot der Rücksichtnahme seitens des Eigentümers ein besonderes Gewicht zuzuschreiben ist.

20.) Das Sondergebiet „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ im Sinne des § 11 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, und zwar eines SB-Warenhauses mit max. 5.300 qm Verkaufsfläche, eines Modemarktes/Textilkaufhauses mit max. 2.400 qm Verkaufsfläche, eines Bekleidungsfachmarktes/Textildiscounters mit max. 500 m² Verkaufsfläche, eines Getränkemarktes mit max. 450 qm Verkaufsfläche, eines Schuhfachmarktes mit max. 650 qm Verkaufsfläche, eines Drogeriemarktes mit max. 350 qm Verkaufsfläche, von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben entlang der Mall mit jeweils max. 150 qm Verkaufsfläche und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 qm, eines Zoofachmarktes mit max. 700 qm Verkaufsfläche im Bereich des ehemaligen Maschinen- und Kesselhauses, von sporadischen Märkten, wie z.B. Trödel- und Handwerkermärkte, im Bereich der Stellplatzanlage/Freiflächen, von gastronomischen Betrieben, von Büroflächen, von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben, von Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke, von Wohnungen im Bereich der Bauzeile entlang der Ems/Timmermanufer 190, 192, 194, 196, 198 und 200 und im ehemaligen Spinnereigebäude und eines Parkhauses/Tiefgarage mit max. 560 Einstellplätzen und von Stellplatzanlagen.

21.) Es wird festgestellt, dass aktuell ein Real Markt untergebracht ist, dessen Anmietung bis zum 2019 befristet ist. Im Bereich Bekleidung/Textilien ist dort Jeans Fritz angesiedelt, die auch seit dem 22.09.2016 in der Ems-Galerie beheimatet sind. Die Läden Kick & Tedi sind nicht nur im EmsEinkaufsCentrum, sondern auch an der Mathiasstraße in Rheine angesiedelt. Der Drogeriefachmarkt Rossmann ist weiterhin an der Emsstraße angesiedelt. Ein Neubau erfolgt zurzeit an der Felsenstraße. Rossmann sucht innerstädtisch nach weiteren modernen Ladenlokalen. Die zulässige Verkaufsfläche von 350 qm Verkaufsfläche scheint der Firma Rossmann nicht mehr wirtschaftlich zu sein. Getränkemarkte haben seit Bestehen des EEC vielfach in weiteren Stadtteilen eröffnet. Der bisherige Schuhfachmarkt Deichmann hat seit dem 22.09.2016 ein Ladenlokal in der Ems-Galerie Rheine eröffnet. Als der Schuhfachmarkt von der Emsstraße in das EEC vor Jahren umgezogen ist, schloss Deichmann mit Auslaufen des Mietvertrages den Laden an der Emsstraße. Die zulässigen kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe findet man in vielfältiger Art und Weise, teils mit größeren Ladenflächen, auch in anderen Rheinenser Stadtteilen. Ein Teil dieser Handelsflächen scheint zurzeit davon nicht vermietet zu sein. Nanu Nana hat den Laden im EEC wegen der Eröffnung im EEC am 22.09.2016 aufgegeben. Zoo-Fachmärkte haben seit Bestehen im EEC auch in anderen Stadtteilen in Rheine eröffnet. Viele neue gastronomische Angebote können wir seit dem 22.09.2016 in der Ems-Galerie begrüßen.

Darunter auch den Bosphorus, den es bislang auch im EEC gibt und eine weitere Bäckerei.

22.) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen war das Parkhaus in seiner baulichen Ausführung so auszulegen, dass die Wohnverträglichkeit sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes, entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters, sichergestellt ist. Hierzu waren im Bereich der offenen Parkdeckebenen (nicht überdachte Flächen) nur Dauerstellplätze für Angestellte und Bedienstete des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums zulässig. Es ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen im 4. Änderungsverfahren nicht nachvollziehbar, ob diese Voraussetzungen eingehalten wurden.

23.) Mindestens 50% der Wandflächen der nördlichen und östlichen Fassade des Parkhauses seien mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Knöterich, Wilder Wein, Waldrebe, Baumwürger, Geißblatt, Efeu. Es ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen im 4. Änderungsverfahren nicht nachvollziehbar, ob diese Voraussetzungen eingehalten wurden.

24.) Die festgesetzten maximalen Höhen der obersten Parkdecks (4,20 bzw. 5,55 m) des Parkhauses - Stellflächen für Fahrzeuge - sind zwingend einzuhalten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Maßgebend hierfür ist der arithmetisch gemittelte Geländeanschnitt an den Außenwänden. Die Lage der obersten Parkdecks wird also durch das arithmetische Mittel aus dem Herausragen der vier Gebäudeecken gebildet. Das Parkhaus kann mit einem Dach mit einer Neigung von maximal 6° errichtet werden. Es ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen im 4. Änderungsverfahren fraglich, ob diese Voraussetzungen eingehalten wurden."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1) – 2): Die allgemeinen Ausführungen zu den verschiedenen Planverfahren werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3): Aus dem Wohnsiedlungsbereich wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheine eine Sonderbaufläche entwickelt. Dies entspricht den Vorgaben der Regionalplanung, wie sich durch die Beteiligungen der Bezirksplanungsbehörde in den betreffenden Bauleitplanverfahren belegen lässt. Auch die Inhalte der 4. Änderung sind analog entwickelt, dem Entwicklungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird somit entsprochen.

Zu 5): Die Aussagen zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 220 und der bereits abgelaufenen Änderungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 6): Es wird festgestellt, dass die planungsrechtlich abgesicherte Zufahrt während der Bauphase des Parkhauses ohne Gefährdung des vorbeifließenden Verkehrs nicht möglich war. Es wurde deshalb durch eine Duldung eine provisorische Zufahrt für die Bauphase ermöglicht. Dies ist eine gängige Praxis und rechtlich unbedenklich, während der Bauphase von Gebäuden sind Anliegern z.B. größere Immissionen zuzumuten.

Zu 7) – 10): Es wird festgestellt, dass das Parkhaus bisher nicht vollständig fertiggestellt ist, die Schlussabnahme ist noch nicht erfolgt. Die für die Bauphase geduldete provisorische Zufahrt kann deshalb auch weiterhin noch benutzt werden.

Zu 11): Der angesprochene Vertrauensschutz besteht auch weiterhin. Es kann nach ggf. einem positiven Abschluss des Änderungsverfahrens planungsrechtlich eine andere Zu- und Abfahrtsituation genehmigt werden.

Zu 12). – 12 d). Die Zitate aus der örtlichen Presse werden zur Kenntnis genommen. Weder der Bau des Parkhauses noch mögliche weitere Planungen im Bereich des „Paseo“ sind Gegenstand des Änderungsverfahrens. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die provisorische Zu- und Abfahrt – wie der Einwender in seinen weiteren Anregungen z.T. auch vorträgt – insbesondere auf Grund von Lichtemissionen dauerhaft nicht realisierbar erscheint. Es wird festgestellt, dass gegenwärtig über eine Überarbeitung der Paseo-Planung diskutiert wird. Diese Überlegungen sind jedoch unabhängig von der Verbesserung der Zu- und Abfahrtsituation zum bestehenden eec. In welchem Zusammenhang hieraus eine Befangenheit entstehen könnte ist nicht nachvollziehbar und wird vom Einwender auch nicht konkret belegt.

Zu 13). Das Änderungsverfahren zielt generell darauf ab, die Zu- und Abfahrtsituation zum eec durch Trennung von Zu- und Abfahrt zu verbessern. Es ist nicht erforderlich, dass dies nur im Einvernehmen mit allen Beteiligten/Betroffenen erfolgt. Vielmehr sind die ggf. gegenläufigen Interessen gegeneinander abzuwägen.

Zu 14) – 15): Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender mit der projektierten Erschließung nicht einverstanden ist. Es wird keine abwägungsrelevante Begründung für diese Meinung vorgetragen, sodass eine Abwägung nicht möglich ist. Der Forderung, die provisorische Zufahrt aufzugeben und die ursprüngliche Zufahrt zu nutzen, wird nicht entsprochen. Im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung für das Parkhaus ist für die provisorische Zufahrt eine Duldung ausgesprochen worden, der Bau des Parkhauses ist noch nicht abgeschlossen, zurzeit sind nur einzelne Ebenen nutzbar. Die Grundlage für die provisorische Zufahrt besteht somit auch weiterhin.

Zu 17) – 20): Die allgemeinen Aussagen zu den Inhalten der verschiedenen Bauleitplanverfahren werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten Bezug zu den Änderungsinhalten.

Zu 21): Die Aussagen zu den Mietern im eec bzw. den getätigten Umzügen werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 22): Es wird festgestellt, dass die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes bezüglich des Parkhauses im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren überprüft worden sind. Sie sind nicht Gegenstand der 4. Änderung.

1.2 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 16. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Medienberichterstattung vom 06.09.2016: Stadtentwicklungsausschuss - Zufahrt Ems-EEC: Kompromiss in Sicht - Es zeichnet sich eine Lösung ab im Streit um die Zufahrt zum Ems-EEC. Die Zu- und Abfahrt zum neuen Parkhaus soll künftig getrennt werden. Dazu berät sich der Stadtentwicklungsausschuss in seiner kommenden Sitzung. Bei der umstrittenen Zufahrt zum neuen Parkhaus und den Parkplätzen des Ems-EEC scheint eine Lösung gefunden zu sein. Der dort gültige Bebauungsplan Nummer 220 soll so geändert werden, dass die Zu- und Abfahrt künftig getrennt werden. Die derzeitige Spur, deren Betrieb von der Stadt nur für die Bauzeit des Parkhauses genehmigt war, würde demnach nur noch als Einfahrt dienen. Der von den Parkplätzen abfließende Verkehr könnte über eine eigene Ausfahrt weiter südlich über ein Teilstück der Schotthockstraße zur Lingener Straße geführt werden.

Anwohner legte Rechtsweg ein

Mit diesem Vorschlag, den die Stadtverwaltung auch mit dem betroffenen Anlieger Theodor Pelle abgestimmt hat, beschäftigt sich der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am kommenden Mittwoch, 7. September, um 17 Uhr im Sitzungssaal des Neuen Rathauses. Pelle hatte den Rechtsweg gegen die Verlegung der Einfahrt beschritten, deren Betrieb nach Auskunft von Fachbereichsleiter Planen und Bauen, Jochen Vennekötter, bislang baurechtlich lediglich für die Bauphase rechtlich abgedeckt ist.

Stimmen die Politiker der Bebauungsplan-Änderung zu, werden die Pläne offen gelegt. Weil in diesem Fall das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet wird, können Bürger nur in dieser Zeit noch Einwendungen formulieren. Weitere Formen der Bürgerbeteiligung – etwa eine Einwohnerversammlung – sind nicht geplant.

Mit dem Besitzer gesprochen

„Wir haben mit dem Besitzer des Ems-EEC gesprochen“, räumte Vennekötter ein, dass nach den Protesten aus der Nachbarschaft Nachbesserungsbedarf bei der Zufahrt zum EEC bestand. Dass der Investor die verlegte Zufahrt so aufwendig ausgebaut hatte, dass es nach einer Dauerlösung aussah, sei auf dessen eigenes Risiko hin geschehen. „Wenn die notwendige Bebauungsplanänderung nicht zustande käme, hätte er ein Problem“, sagte der Fachbereichsleiter im Gespräch mit der MV. Insofern habe der Investor auf eigene Kosten die notwendigen Verkehrs- und Lärmgutachten in Auftrag gegeben, bei denen die jetzt von allen Seiten favorisierte Kompromisslösung entwickelt worden seien.

Die Zuwegung zum Ems-EEC und seinen Parkplätzen sind Teil von weiteren Planungen im Umfeld des Ems-EEC. Die Lösung mit einer „Paseo“-Platzgestaltung, für die vor Jahren baurechtlich die Voraussetzungen geschaffen wurden, scheint mittlerweile in den Hintergrund gerückt zu sein. Stattdessen wird eher eine Bebauung favorisiert im Bereich der alten Werkwohnungen zwischen Lingener

Straße und Schotthockstraße, die von der Stadt bereits erworben und zum Teil bereits schon abgerissen wurden.

„Dieser ‚große Wurf‘ bedarf aber noch einiges an Vorbereitung“, sprach Vennekötter von Zukunftsmusik. Wichtig sei aber jetzt, diese Dinge bei der Planung der Zufahrten zu berücksichtigen. Fest ins Auge gefasst hat die Stadt Rheine bereits die Anlage einer Grünfläche auf dem Grundstück direkt neben dem jüdischen Friedhof. „Diese soll mit einer Fahrradstraße kombiniert werden“, ließ sich der städtische Planer bereits ein wenig in die Karten schauen.

2.) Ich stelle fest, dass die Offenlage durch die Politik auf der Grundlage der Verwaltungsaussage von Herrn Vennekötter erfolgt ist, wonach es sich bei der Zu- und Abfahrtsregelung um einen Kompromiss mit dem Kläger Herrn Pelle handelt.

3.) Unter Hinweis auf meine Eingabe vom 15.10.2016, die ich auch zum Gegenstand dieser Eingabe erkläre, kann nicht nachvollzogen werden, weshalb die Aussage sachlich richtig sein sollte, dass "deren Betrieb nach Auskunft von Fachbereichsleiter Planen und Bauen, Jochen Vennekötter, bislang baurechtlich lediglich für die Bauphase rechtlich abgedeckt ist." Mir ist kein Bebauungsplan bekannt wonach, die für die Bauphase aufgezeigte Zu- und Abfahrt rechtliche Grundlage ist.

3a.) Wäre es so, müsste es auch keine Planänderung geben.

3b.) Gibt es eine den Unterlagen der Offenlage nicht zu entnehmende rechtliche Grundlage für die Bauphase, so hätte die Verwaltung die Nutzung dieser Zu- und Abfahrt rechtlich widerrufen müssen.

3c.) Gibt es eine Regelung, die auf die Bauphase begrenzt ist, würde anscheinend gegen geltendes Recht mit Wissen und Wollen der Stadt Rheine, anscheinend ohne Rechtsgrundlage seit vielen Monaten eine Zu- und Abfahrt widerrechtlich verwandt werden.

3 d.)Dieses wird ausdrücklich gerügt.

4.) Die Durchführung des Verfahrens im Rahmen einer vereinfachten Änderung ist nicht zulässig, weil es sich anscheinend um die Grundzüge eines bisherigen Bebauungsplanverfahrens handelt, mit dem bereits das Parkhaus / Tiefgarage nebst Zu- und Abfahrt geregelt ist.

4a) Diese Planung hätte bereits seit Sommer 2013 - nach der Stellung des Bauantrages durch Herrn Büscher - auf dem Weg gebracht werden können. Stattdessen wurde eine Baugenehmigung mit einer Zu- und Abfahrt für die Bauphase ausgesprochen.

4b.) Weiterhin gilt es die mit der vermeintlichen provisorischen Zu- und Abfahrt urplötzlich vernichtete Grünflächen wieder herzustellen und planungsrechtlich abzusichern.

4c.) Diese erforderliche planungsrechtliche Absicherung erfordert auch zwingend ein zweistufiges Verfahren.

4d.) Weiterhin gilt der Anschein, dass erhebliche konzeptionelle Anpassungen für diese Sondergebiet avisiert werden, weil das Shopping Center Konzept von Herrn Bücher langfristig gesehen, auf den Bestand abgestellt, ansonsten weitere, wirtschaftlich nicht mehr tragbare Leerstände, erleiden könnte.

4e.) Dieses war wurde schon deutlich in der Aussage von Herrn Büscher (CDU Presseartikel vom 24. Juli 2013) der Paseo sei passe.

4f.) Diese Aussage erfolgte zu einer Zeit als Herr Klaas eigentlich mit Bau der Ems-Galerie beginnen wollte.

4g.) Dieses Shopping-Center, in dem nunmehr zahlreiche Läden des EEC auch vorzufinden sind.

4h.) Daher scheint es Herrn Büscher nicht mehr, wie ursprüngliche Planung belegen, um das Konzept Paseo zu gehen, sondern um einen Neustart seines Shopping Centers.

4h.) Sowohl Herr Büscher als Herr Klaas kommen aus Lingen und haben zusammen das Lookentor in Lingen entwickelt.

4i) Das Lookentor eröffnete am 22. März 2007.

4j.) Konzeptionell und auch vom Angebot her ist das Lookentor mit der Ems-Galerie vergleichbar.

4k.) In diesem Zusammenhang eine Berichterstattung vom 18. Juli 2008: Torpedo im Coesfeld - Sperrgrundstück gefährdet Projekt für Einkaufszentrum RHEINE Es geht um Geld, um sehr viel Geld. Das Millionen-Projekt eines Einkaufszentrums im Coesfeld steht womöglich auf der Kippe. Grund: Ein Sperrgrundstück mitten im Karree. Der Investor tobt. "Wenn ich mir den Markt anschau, muss ich davon ausgehen, dass es Unternehmen gibt, die ein Budget haben, um Projekte von Mitbewerbern zu verhindern", zitiert die Immobilienzeitung Axel Funke, den Geschäftsführer von Multi Development. Was diesen auf die Palme treibt ist ein Grundstücksverkauf im Coesfeld. "Die Stadt und wir werden total erpresst", erregt sich Funke laut dem Fachblatt. Diese "Erpressung" besteht in einem Grundstück, auf dem aktuell ein in die Jahre gekommenes Gebäude steht, das einst einen Gastronomiebetrieb beherbergte. Es liegt am Katthagen, mitten im künftigen Entwicklungsgebiet und bereitet nicht nur Multi Development Kopfzerbrechen. Nach Informationen unserer Zeitung beschäftigen sich mittlerweile auch Juristen mit dem Verkauf des Grundstücks.

Insel-Lösung?

Da dies dauern kann, wenn es sich durch die Instanzen zöge, behindert es das Münstertor-Projekt in der ursprünglich angedachten Version wohl auf Jahre. Investor Multi Development, so war zu erfahren, dachte auch darüber nach, sein Einkaufszentrum umzuplanen und das fragliche Grundstück als Insel innerhalb

des Projekts zu isolieren - eine architektonische Krücke, die aber das nach wie vor vorhandene Interesse von Multi Development an dem Projekt deutlich macht.

Ob die Äußerungen von Axel Funke, immerhin der Chef im Hause, jetzt ein Signal dafür sind, dass die Geduld des Investors ein Ende hat? Dr. Manfred Janssen, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Rheine (EWG), gab sich in der Angelegenheit sehr bedeckt und sagte nur so viel: Die Aussage Funkes sei "für den weiteren Gestaltungsprozess nicht förderlich." Man suche aber nach wie vor nach Möglichkeiten, das Projekt doch noch zu realisieren.

Niehues: Nachhaltige Probleme

Offener war da schon Josef Niehues, Aufsichtsratsvorsitzender der EWG: "Dass es im Coesfeld nachhaltige Probleme gibt, ist seit geraumer Zeit bekannt." Es könne sein, dass all die Bemühungen der Stadt um eine Entwicklung des Gebietes daran scheiterten, dass einer oder mehrere Eigentümer dies nicht mittrügen. Dass die Zeit gegen das Multi-Development-Projekt läuft, machte Niehues ebenfalls deutlich: "Da gibt es Optionsverträge, die absehbar auslaufen."

Niehues stellte auch die Frage, ob der Eigentümer des Sperrgrundstücks eine positive Entwicklung des Coesfeldes im Auge habe oder destruktiv agiere.

Die Antwort dazu gab Hermann Klaas, Immobilienwirt und Geschäftsführer der gleichnamigen Immobilien GmbH & Co.KG aus Lingen, im Gespräch: "Ich möchte gerne diesen Bereich selber entwickeln."

Dazu habe er bereits im September des vergangenen Jahres eben jenes Grundstück erworben. Er sei aber auch mit allen anderen Eigentümern im Coesfeld im Gespräch und sehe eine Möglichkeit, sein Einkaufszentrum-Projekt zu realisieren.

Bei Wettbewerb nicht berücksichtigt

Klaas beklagt, dass er im Wettbewerb des Vorjahres nicht berücksichtigt worden sei. Er hält das Prozedere des Verfahrens zur Auswahl des Investors für nicht korrekt. Sein Angebot für eine Planung im Coesfeld stehe indes nach wie vor. Er schlage die Tür nicht zu. Im Gegenteil: "Ich würde gerne konstruktiv mit der Stadt zusammen arbeiten."

Weiterer Bericht, Interview und Kommentar in der Print-Ausgabe der Münsterschen Zeitung.

5.) Rund fünf Jahre später, als es hieß Herr Klaas würde mit dem Bau der Ems-Galerie beginnen, verwirft Herr Büscher öffentlich sein "Paseo-Konzept".

6.) Doch die Zuwegung zum Ems-EEC und seinen Parkplätzen sind Teil von weiteren Planungen im Umfeld des Ems-EEC. Für die Lösung mit einer „Paseo“-Platzgestaltung wurden vor Jahren baurechtlich die Voraussetzungen geschaffen. Stattdessen scheint eine Bebauung im Bereich der alten Werkswohnungen zwischen Lingener Straße und Schotthockstraße, die von der Stadt bereits erworben und zum Teil bereits schon abgerissen wurden, favorisiert zu werden. Anscheinend fehlen der Stadt Rheine noch zwei Wohnung. Eine Wohnung scheint die von

Herrn Pelle zu sein.

7.) „Dieser ‚große Wurf‘ bedarf aber noch einiges an Vorbereitung“, sprach Vennekötter von Zukunftsmusik. Wichtig sei aber jetzt, diese Dinge bei der Planung der Zufahrten zu berücksichtigen. Fest ins Auge gefasst hat die Stadt Rheine bereits die Anlage einer Grünfläche auf dem Grundstück direkt neben dem jüdischen Friedhof. „Diese soll mit einer Fahrradstraße kombiniert werden“, ließ sich der städtische Planer bereits ein wenig in die Karten schauen.

7a.) Insofern scheint die Stadt Rheine hier eine Planung zu "zerlegen".

7 b.) Ein solches Verfahren dürfte baurechtlich nicht zulässig sein.

7c.) § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit - (1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1.

7d.) Betrachtet man die öffentlichen Aussagen der Stadt Rheine scheint man diesem Gebot nicht gerecht zu werden.

7e.) Aber anscheinend nicht nur das, sondern man arbeitet mit einem vermeintlichen Kompromiss, als Begründung für eine Planung, den es anscheinend gar nicht gibt.

8.) So erschien am 27.09.2016, also nach dem Beschluss zur Offenlage durch den Fachausschuss der Stadt Rheine und nach Beginn der amtlichen Bekanntmachung vom 08. September 2016 durch den Bürgermeister Lüttmann, während des seit dem 26. September 2016 laufenden Beteiligungsverfahrens: „Bin mit der Stadt nicht einig“

27.09.2016

Hausbesitzer kämpft weiter gegen EEC-Zufahrt

Als Hausbesitzer einer Immobilie an der Lingener Straße kämpft Theodor Pelle schon seit den Planungen gegen die neue Zufahrt zum EEC. Jetzt will er die Offenlage des Bebauungsplanes nutzen und weitere Rechtsmittel einlegen. Ein Kompromissvorschlag der Stadt sei nicht mit ihm abgestimmt worden. Hausbesitzer Theodor Pelle mag sich mit der Zufahrtsregelung zum neuen Parkhaus am Ems-EEC noch nicht abfinden. „Dass der Kompromissvorschlag der Stadtverwaltung mit mir abgestimmt wurde, davon kann keine Rede sein“, schimpft der Vermieter einer Immobilie an der Lingener Straße, die durch die Neuregelung der Zufahrt besonders durch Licht- und Lärmemissionen beeinträchtigt ist.

Gegenvorschlag von Pelle

Es habe zwar ein Gespräch in der Stadtverwaltung gegeben, bei der Fachbereichsleiter Planen und Bauen, Jochen Vennekötter, ihm den Vorschlag für eine Entzerrung der Situation durch eine Trennung der Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz vorgestellt habe.

„Mit dem war ich aber nicht einverstanden und habe für die Einfahrt eine diagonale Straßenführung vor dem Grundstück des jüdischen Friedhofs vorgeschlagen“, sagt Pelle.

Der Vorschlag der Stadtverwaltung für die Veränderung des Bebauungsplanes hat mittlerweile den Stadtentwicklungsausschuss passiert, der die Offenlage beschlossen hat. „Diese werde ich nutzen und über meinen Rechtsanwalt meinen Einspruch formulieren“, sagt der Vermieter und fügt hinzu: „Was bleibt mir anderes übrig?“

Weitere Informationsveranstaltung für Betroffene gewünscht

Auch fühlt er sich als Anlieger im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht genügend berücksichtigt.

„Meiner Meinung nach ist die Veränderung durch die Zufahrt so gravierend, dass man nicht das vereinfachte Verfahren der Bebauungsplanänderung anwenden kann, wonach eine Offenlage ausreicht“, sagt Pelle und drängt auf eine weitere Informationsveranstaltung für die Betroffenen.

Den Anlieger ärgert immer noch, dass der Investor des Parkhauses auf einer nur für die Dauer der Bauzeit genehmigten provisorischen Zufahrt eine Dauerlösung etabliert hat. „Das geschah doch mit Duldung durch die Stadt, die viel eher hätte eingreifen müssen“, mutmaßt Pelle.

Einwände sollen berücksichtigt werden

In diesem Punkt widerspricht Fachbereichsleiter Vennekötter. „Wenn der Bebauungsplan in der von uns vorgeschlagenen Form das Verfahren durchlaufen hat, wird die bereits hergestellte Zufahrt in Teilen zurückgebaut werden müssen“, sagte er auf eine entsprechende MV-Anfrage.

Die Verwaltung werde bei der Offenlage alle Einwände berücksichtigen und ins Abwägungsverfahren übernehmen. Entscheiden müsse letztlich die Politik, sprich der Stadtentwicklungsausschuss und letztlich der Rat, sagte er zum Stand des Verfahrens.

9.) Ich stelle fest, dass es keinen mit der Stadt Rheine abgestimmten Kompromissvorschlag gibt.

10.) Ich stelle fest, dass die Stadt Rheine anscheinend ihrer gesetzlich normierten Information nicht nachkommt und möglicherweise sogar fehlerhaft informiert.

11.) Da anscheinend im Vorfeld des Verfahrens die Öffentlichkeit getäuscht worden sein könnte, ist das Verfahren zu beenden und unter Anführung aller Fakten öffentlich neu auszulegen.

12.) Hierbei ist zwingend eine Informationsveranstaltung und ein zweistufiges Verfahren durchzuführen, weil die Grundzüge der Planung anscheinend betroffen

sind.

13.) Die während der Bauphase genehmigte Zu- und Abfahrt ist unverzüglich still zu legen.

14.) Die Aussage: „Wenn der Bebauungsplan in der von uns vorgeschlagenen Form das Verfahren durchlaufen hat, wird die bereits hergestellte Zufahrt in Teilen zurückgebaut werden müssen“, ist entschieden zurückzuweisen, weil die Ab- und Zufahrt nur für die Bauphase genehmigt worden war. Die Bauphase ist abgeschlossen. Der Rückbau hätte schon längst erfolgen müssen. Hier scheint die Stadt Rheine also bewusst nicht einzugreifen. Das ist zu rügen.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Die allgemeinen Aussagen aus dem Pressebericht werden zur Kenntnis genommen. Die geschilderten Sachverhalte sind inhaltlich richtig; in der dargestellten Weise sind sie jedoch nicht abwägungsrelevant.

Zu 2:.) Die in der 4. Änderung enthaltene Verkehrsführung folgt dem Ziel, die Zu- und Abfahrtsituation zum eec zu entzerren. Gleichzeitig werden die Lichtimmissionen für das Gebäude Lingener Straße 72 durch den ausfahrenden Verkehr (Provisorium) verringert. Die Verringerung der Lichtimmissionen kommt den Wünschen des angesprochenen Grundstückseigentümers entgegen.

Zu 3) – 3d): Der Hinweis auf die Eingabe vom 15. 10. wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind unter Punkt 1.1 in die Abwägung eingestellt worden.

Bezüglich der provisorischen Zu- und Abfahrt wird festgestellt, dass für die Absicherung dieser Andienung kein Planungsrecht besteht, vielmehr ist hier im Rahmen der Baugenehmigung eine bis zur Aufnahme des Betriebes des kompletten Parkhauses befristete Duldung erteilt worden. Da das Parkhaus bisher noch nicht komplett fertiggestellt ist, gilt die befristete Duldung noch weiter. Die Erteilung „einer Rüge“ ist deshalb unangebracht.

Zu 4) – 4a): Es wird festgestellt, dass durch die Verlegung der Zu- und Abfahrten die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 220 nicht berührt werden. Bezogen auf die gesamten Inhalte dieses Bebauungsplanes – z.B. Absicherung eines Einkaufszentrums mit der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung und der zulässigen Verkaufsflächen – handelt es sich bei der räumlich nur geringfügigen Verlegung der Andienung um keinen Grundzug der Planung, zumal sowohl die alten als auch die neuen Zu- und Abfahrten auf der Lingener Straße enden.

Der zeitliche Rahmen für den Start des Änderungsverfahrens ergab sich u.a. aus der zeitlich aufwendigen Abstimmung der Inhalte insbesondere in Hinblick auf die Erarbeitung der notwendigen Gutachten.

Zu 4b) - 4c): Die provisorische Zufahrt ist auf einer Fläche entstanden, die bisher planungsrechtlich als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen ist. Diese Vorgabe war jedoch bisher nicht realisiert worden, vielmehr handelte es sich um eine Freifläche, die durch den Abbruch von aufstehenden Gebäuden entstanden ist. Sofern die Inhalte der 4. Änderung zur Rechtskraft kommen, wird die Zu- und Abfahrt

entsprechend angelegt und die provisorische Zu- und Abfahrt wird im notwendigen Umfang zurückgebaut und entsprechend der planungsrechtlichen Vorgabe als Grünfläche ausgebaut. Zur Absicherung dieser Inhalte ist jedoch kein zweistufiges Verfahren erforderlich, da die Grundzüge der Planung – bezogen auf den Gesamtplan – nicht berührt werden.

Zu 4d) – 4h): Es wird festgestellt, dass gegenwärtig vielfältige Gespräche über die zukünftige Ausrichtung des eec mit allen notwendigen Beteiligten geführt werden. Der Eigentümer beabsichtigt, das Einkaufszentrum zukunftsfähig zu gestalten, auch vor dem Hintergrund, dass einzelne seiner Mieter in die Ems-Galerie abgewandert sind bzw. hier einen weiteren Standort in Rheine eröffnet haben.

4h) Die Aussagen zu den Wohnorten von zwei Investoren in Rheine - deren gemeinsame Arbeit am Lookentor in Lingen und die Vorgeschichte zur Emsgalerie in Rheine - stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung und sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 5): Es wird festgestellt, dass es sich bei dem „Paseo-Konzept“ nicht um ein privates Vorhaben handelt, sondern die Stadt Rheine der Initiator ist. Die Stadt Rheine hat deshalb im Laufe der letzten Jahrzehnte eine Vielzahl von Grundstücken in diesem Bereich aufgekauft.

Zu 6) – 7): Die vorgetragenen Vermutungen zur weiteren Zukunft der „Paseo“-Pläne sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens und deshalb nicht abwägungsrelevant. Ziel des Änderungsverfahrens ist die Optimierung der Zu- und Abfahrt zum eec. Diese Optimierung dient neben der Funktionsfähigkeit der An- und Abfahrt des eec vordringlich der Reduzierung der Immissionsbelastung der angrenzenden Bewohner. Die angesprochenen Überlegungen sind noch nicht soweit abgeklärt, dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen könnte. Sobald die Inhalte abgeklärt sind, wird – entsprechend den gesetzlichen Vorgaben – eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Zu 8) - 9): Es wird festgestellt, dass im Vorfeld der Offenlage ein Informationsgespräch mit Herrn Pelle stattgefunden hat um die bisher vorliegenden Bedenken durchzusprechen. Während dieses Gesprächs ist auch über die Aufteilung der Zu- und Abfahrt diskutiert worden. Die Trennung der Andienung stieß bei Herrn Pelle auf Zustimmung. Über die Art und die Lage der zukünftigen Zufahrt wurde keine konkrete Einigung erzielt. Hier wurde seitens der Verwaltung auf das vorliegende Verkehrsgutachten verwiesen. Im Übrigen hat sich Herr Pelle über seinen Anwalt ebenfalls im Rahmen der Offenlage gemeldet und Anregungen vorgetragen.

Zu 10) – 12): Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine entsprechend den gesetzlichen Vorgaben die Offenlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt hat (einmonatige Offenlage des Planentwurfes mit der Möglichkeit, der Äußerung). Es kann deshalb nicht von einer fehlerhaften Information gesprochen werden. Der Forderung, nach einer Wiederholung des Verfahrensschrittes und/oder einem zweistufigen Verfahren wird deshalb nicht entsprochen.

Zu 13) – 14): Der Forderung nach Stilllegung der für den Zeitraum der Bauphase geduldeten Zu- und Abfahrt wird nicht entsprochen, da das Parkhaus bisher nicht

vollständig hergestellt ist und die Bauphase noch läuft. Der angesprochene Rückbau ist bereits mit dem betroffenen Eigentümer im Genehmigungsvertrag für die Anlegung einer provisorischen Zu- und Abfahrt geregelt.

1.3 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 17. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr und vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

2.) Weiterhin wird die Vorlage der Stadt Rheine vom 26.06.2013 STEWA/038/2013 TOP EEC - Vortrag von Herrn Büscher nebst Protokoll der Sitzung sowie die Anlage 2 zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

3.) Ausdrücklich werden die Pressemitteilung der CDU vom 17.07.2013, 23.48 Uhr (Planungen in der Innenstadt Ost und an der Lindenstraße / CDU Sommertour am 18. und 19. Juli 2013) und vom 24.07.2013, 22.38 Uhr (Kein Sommerloch bei der CDU Rheine) zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

4.) Weiterhin wird folgender Artikel zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt: ISG Emsquartier - Mitgliederversammlung diskutiert Ideen zur Aufwertung des Emsufers und möchte öffentliches WLAN am Humboldtplatz anbieten - Die Entwicklung und Attraktivierung der östlichen Innenstadt steht weiter im Fokus der Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Emsquartier e.V. Die Vereinsmitglieder kamen zur diesjährigen Jahreshauptversammlung bei Hues Ecke zusammen. Nach einem Rückblick auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2014, der einstimmigen Entlastung der Vorstandes und den Überlegungen zur Neubesetzung des Beirats, erfolgte die Vorstellung der neuen Ideen des Architekten Ulrich Borowski zur Aufwertung des Emsufers in der Rheiner Innenstadt. Eine bessere Zugänglichkeit zur Ems, Illuminationen und gastronomische Highlights könnten die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Die ISG-Mitglieder wie auch der stellvertretende Bürgermeister der Stadt Rheine, Herr Norbert Kahle, nahmen die innovativen Ideen sehr interessiert auf und begrüßten das Engagement des Architekten. Der erste Vorsitzende der ISG, Hans-Joachim Brockmeier, bedankte sich bei Herrn Borowski und erklärte: „Wenn die neue Baudezernentin, Frau Christine Karasch, ihren Dienst bei der Stadt Rheine angetreten hat, werden wir als ISG Emsquartier auf sie und den Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschuss, Herrn Andree Hachmann, zugehen und die Pläne zur Neugestaltung diskutieren. Als gute Grundlage hierfür bietet sich der vom Rat der Stadt Rheine verabschiedete Rahmenplan Innenstadt an.

Als weiteres Projekt plant die ISG Emsquartier einen Hotspot am Humboldtplatz zu installieren, um damit zukünftig ein freizugängliches WLAN-Netz anbieten zu können. Ziel ist es, die Verweildauer und die Aufenthaltsqualität auf dem Humboldtplatz, d.h. zwischen eec-Eingang und Stadthalle, zu erhöhen. Besucher können sich auf die Treppenanlage des PRO TALIS-Seniorenzentrums setzen und nach Lust und Laune im Internet surfen.

Die im Herbst 2014 erfolgreich gestartete Musik-Matinee wird seit Mitte April 2015 unter dem neuen Namen „music on air – at Humboldtsquare“ fortgeführt. Die samstägige Klaviermusik vom Glasbalkon vor dem Textilmuseum über dem eec-Eingang (Stadhalle) wird wöchentlich von 11.00 bis 12.00 Uhr angeboten. Zudem soll es im Jahr 2015 die bekannte Nuss-Gewinn-Aktion geben, ein Weihnachtskonzert organisiert werden und die ISG-Weihnachtswichtel sorgen zum verkaufsoffenen Wichtelsonntag wieder für beste Unterhaltung. Ein gemütlicher Jahresabschluss für alle Vereinsmitglieder rundet die Jahresplanung der ISG ab.

Alle Mitglieder und Interessierte sind herzlich eingeladen zum ISG-Stammtisch an jedem zweiten Mittwochabend im geraden Monat in der Gaststätte Hues Ecke.

5.) Dieser Artikel, der anscheinend nach der Wahl von Frau Karasch als neue Beigeordnete der Stadt Rheine zum 01.05.2015 entstanden sein muss, zeigt deutlich auf, dass es anscheinend umfassende Pläne gibt, die anscheinend bei Akteuren des Plangebietes und der Stadtverwaltung bekannt sind, aber nicht der Öffentlichkeit bislang zugänglich gemacht worden sind und statt dessen nun erst ein Teil, eine planungsrechtliche Absicherung einer neuen Zu- und Abfahrt zum Parkhaus / Tiefgarage des EEC anstrebt. Auszug: (...) Der erste Vorsitzende der ISG, Hans-Joachim Brockmeier, bedankte sich bei Herrn Borowski und erklärte: „Wenn die neue Baudezernentin, Frau Christine Karasch, ihren Dienst bei der Stadt Rheine angetreten hat, werden wir als ISG Emsquartier auf sie und den Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschuss, Herrn Andree Hachmann, zugehen und die Pläne zur Neugestaltung diskutieren. Als gute Grundlage hierfür bietet sich der vom Rat der Stadt Rheine verabschiedete Rahmenplan Innenstadt an. (...).“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1 und 1.2 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2): Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Vorlage 038/2013 zum Gegenstand der Eingabe erklärt wird. Die Vorlage ist im zuständigen Fachausschuss beraten worden, es ist kein Beschluss gefasst worden, vielmehr hat ein Investor seine Vorstellungen für den Bereich des „Paseo“ vorgestellt und die Ausschussmitglieder haben diese Inhalte diskutiert bzw. kommentiert. Aus den allgemeinen Aussagen sind keine abwägungsrelevanten Inhalte abzuleiten, die im Rahmen der vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 abzuwägen sind.

Zu 3.): Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Pressemitteilung der CDU zur Gegenstand der Eingabe erklärt wird. Im Wortlaut wird diese Mitteilung vom Einwender nicht aufgeführt, eine detaillierte Abwägung ist ohne konkreten Wortlaut jedoch nicht möglich.

Zu 4) – 5): Es wird festgestellt, dass die Inhalte des aufgeführten Artikels keinen inhaltlichen Bezug zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 haben und deshalb nicht abwägungsrelevant sind. Auch der Hinweis auf den Rahmenplan Innenstadt ist so allgemein gehalten, dass sich hieraus keine Anregung zum in Frage stehenden Planverfahren ableiten lässt. Insbesondere beziehen sich die vom genannten Architekten entwickelten Inhalte auf den Bereich des Bernburg-

platzes und des Emsufers. Diese Flächen liegen räumlich soweit vom Änderungsbereich entfernt, dass auch kein inhaltlicher Zusammenhang besteht.

1.4 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 17. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr und vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

2.) Weiterhin wird die Vorlage 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 h, Kennwort: "Westliche Innenstadt", der Stadt Rheine I. Vorstellung der aktualisierten Planungen zur Ems-Galerie II. Beschlussvorschlag / Empfehlung vom 26.06.2016 des STEWA - Vorlage 313/13 nebst Protokoll zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

3.) Weiterhin wird die Vorlage der Stadt Rheine vom 26.06.2013 STEWA/038/2013 TOP EEC - Vortrag von Herrn Büscher nebst Protokoll der Sitzung sowie die Anlage 2 zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

4.) Auszug aus dem Protokoll des STEWA vom 26.06.2016: Herr Otto verantwortlicher Entwurfsarchitekt für die Gestaltung der Ems-Galerie des Büros RKW, erläutert anhand von Plänen einige Änderungen in den Nutzungen. Insbesondere der Food-Court im 1. OG wurde verändert, sowie der Gastronomiebereich am Ende der Mall. Diese weichen nunmehr gegenüber der dem städtebaulichen Vertrag zugrundeliegenden Fassung ab. (.....),dass durch die Änderungen im Food-Court Bereich die Nutzung des Ems-Balkons geändert wurde. Der Ems-Balkon werde nun durch die Gastronomie genutzt. Herr Klaas erläutert hierzu, dass durch die Nutzungsänderung der Ems-Balkon offener wirke. Der Food-Court in der alten Fassung habe die Sicht auf die Ems versperrt. (....)

5.) Auszug aus dem Protokoll des STEWA vom 26.06.2016: (.....) Herr Büscher stellt anhand von Ansichten seine Ideen für die Umgestaltung am EEC vor. (siehe Anlage 2). Herr Niehues bedankt sich für die Vorstellung. Seiner Meinung nach gebe es gute Gründe, den Anregungen von Herrn Büscher zu folgen, und eine B-Plan Änderung in dem Bereich vorzubereiten. (....) Herr Niehues bitte die Verwaltung ein Änderungsverfahren einzuleiten und dabei den Bereich Lingener Straße und Hansaallee mit einzubeziehen. Herr Löcken schließt sich dem Lob der CDU - Fraktion an. Einigkeit bestehe bei allen Fraktionen, dass der heutige Zustand nicht weiter tragbar sei. Daher begrüße die SPD-Fraktion diese private Initiative. Wünschenswert sei ebenfalls eine Neuordnung der Lingener Straße und der Hansaallee. (....).

6.) Insofern wird deutlich, dass bereits seit Sommer 2013, eine Änderung des Bebauungsplanes an stand und zugleich der Bauantrag von Herrn Büscher zum Bau des Parkhauses / Tiefgarage vorlag.

7.) *Angesichts dieser Unterlagen besteht ein zeitlicher Zusammenhang zwischen den Veränderungen bei der Entwicklung der Ems-Galerie und der Initiative des Eigentümers des EEC Herrn Büscher.*

8.) *Es dürfte damit wahrscheinlich sein, dass die gegenwärtig vorliegende Planung anscheinend nur einen Teilaspekt beinhaltet.*

9.) *Es scheint im Anschluss zu dieser Planung weitere Planungen und Entwicklungen zu geben, die bereits seit Jahren geplant werden.*

10.) *Folglich wäre diese Planung der Zu- und Abfahrt nur zulässig, wenn sie im Rahmen einer Gesamtplanung vorgestellt und offen gelegt wird.*

11.) *Insofern ist das Verfahren unzulässig und zu beenden."*

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2 und 1.3 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2 – 9): Es wird festgestellt, dass zwischen der Vorstellung der veränderten Planung für die Emsgalerie und der Vorstellung eines Investors für die Entwicklung des eec im Jahre 2013 (nicht wie irrtümlich von Einwender angegeben 26. 06. 2016 für die Emsgalerie bzw. auch für das angesprochene Protokoll für das eec) kein Zusammenhang bestand. Zum damaligen Zeitpunkt befand sich die Emsgalerie noch in der Planungsphase. Erst im Laufe der Bauphase und – Ende 2015 und 2016 – wurde bekannt, dass einzelne Betriebe aus dem eec in die Emsgalerie abwandern bzw. Zweitgeschäfte eröffnen wollen.

Die Neuordnung des angesprochenen Quartiers ist zum damaligen Zeitpunkt von den Fraktionen begrüßt worden. Die Umsetzung der Planungsideen setzt jedoch umfangreiche vertiefende Untersuchungen voraus, die noch nicht so weit abgeschlossen sind, dass die entsprechenden Bauleitplanverfahren gestartet werden können.

Die Verbesserung der Zufahrtssituation zum eec wird als eine eigenständige planungsrechtliche Fragestellung angesehen, die durch eine Änderung des Bebauungsplanes vorbereitet wird, eine Unzulässigkeit dieser Vorgehensweise wird verwaltungsseitig nicht gesehen.

1.5 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; E-Mail vom 18. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr, vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr und vom 17.10.2016 09.17.42 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

2.) Aus dem Rats-Info-System ist wie folgt zu entnehmen: Tagesordnungspunkt TOP 4: (Wieder-)Wahl einer/eines Beigeordneten bei der Stadt Rheine
Sitzung: 16.12.2014 RAT/003/2014

Beratungsergebnis: mehrheitlich beschlossen

Abstimmung: Ja: 23, Nein: 19, Enthaltungen: 1, Befangen: 0

Vorlage: 153/14

Frau Dr. Kordfelder verweist auf den neutral formulierten Beschlussvorschlag in der Vorlage und erläutert das Wahlverfahren.

Herr Hachmann schlägt für die CDU-Fraktion Frau Karasch zur Wahl vor.

Herr Roscher spricht sich namens der SPD-Fraktion für eine Wiederwahl von Herrn Kuhlmann aus und beantragt gleichzeitig geheime Wahl.

Die Herren Reiske, Brunsch und Ortel schlagen ebenfalls die Wahl von Frau Karasch für die Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, FDP bzw. AfR vor.

Bei der geheimen Wahl werden bei 1 Stimmenthaltung 23 Stimmen für Frau Karasch und 19 Stimmen für Herrn Kuhlmann abgegeben.

Damit ist folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:

Der Rat der Stadt Rheine wählt gem. § 41 Abs. 1 Buchst. c) GO i. V. m. § 71 GO Frau Christine Karasch mit Wirkung vom 1. Mai 2015 für die Dauer von 8 Jahren zur Beigeordneten der Stadt Rheine. Die Eingruppierung erfolgt entsprechend § 2 Abs. 2 der Eingruppierungsverordnung NW nach Besoldungsgruppe B 2 BBesG.

Frau Dr. Kordfelder gratuliert die im Zuhörerraum anwesende Frau Christine Karasch zur erfolgreichen Wahl, überreicht ihr einen Blumenstrauß und wünscht eine gute Zusammenarbeit. Frau Karasch bedankt sich beim Rat der Stadt Rheine für das entgegengebrachte Vertrauen und hofft ebenfalls auf eine gute Zusammenarbeit. Sie nimmt anschließend die Glückwünsche der Fraktionsvorsitzenden entgegen.

3.) Am 26.01.2015 gab es folgende DPA Meldung:

Newsticker - Essener SPD zählt Mitgliederentscheid über OB-Kandidat aus - 26.01.2015 - 17:18 Uhr

Vergrößern Essens Oberbürgermeister Reinhard Paß

Essen (dpa/lnw) - Nach dem Mitgliederentscheid über den SPD-Kandidaten für die Oberbürgermeisterwahl in Essen hat am Montagabend die Auszählung begonnen. Mehr als 2300 Stimmzettel seien eingegangen, wie die Partei mitteilte. Zu der Abstimmung aufgerufen waren fast 4200 Parteimitglieder. Sie konnten zwischen dem amtierenden OB Reinhard Paß oder seiner Herausforderin, der Bürgermeisterin von Rheine und ehemaligen Essener Politikerin Angelika Kordfelder entscheiden. Es wird ein Kopf-an-Kopf-Rennen erwartet. Die OB-Wahl ist am 13. September. Foto: dpa

4.) Wenige Tage nach der "Nicht-Wahl von Herrn Kuhlmann" und der "Nicht-Wahl von Frau Kordfelder" erschien in der Münsterländischen Volkszeitung am 03.02.2015 folgende Berichterstattung: Investor Büscher rechnet mit fünf Monaten Bauzeit / „Echte" Kunden sollen Parkzeit geschenkt bekommen - Ein neues Parkhaus entsteht am EEC

Am Ems-Einkaufs-Centrum (EEC) haben die Bauarbeiten für den Neubau eines Parkhauses begonnen. Architekt und Investor Hermann Büscher aus Lingen rechnet mit etwa fünf Monaten Bauzeit – wenn die von ihm beauftragten Unternehmen so richtig loslegen können. Rheine - „Im Moment laufen noch die Untersuchungen des Kampfmittelräumdienstes, der die Baustelle nur abschnittsweise

als unbedenklich freigibt", sagte er im Gespräch mit der MV. Insofern sei es noch nicht sicher, ob die ursprünglich ins Auge gefasste Eröffnung der 3,5-geschossigen Stellplatzanlage mit insgesamt 529 Parkplätzen unmittelbar nach den Sommerferien gelingt.

Bis zu 1000 Stellplätze

Etwa 6,5 Millionen Euro steckt der Investor nach eigenen Angaben in den Bau von Stellplätzen rund um das EEC, wo nach Fertigstellung des Parkhauses insgesamt zwischen 820 und 1000 Stellplätze zur Verfügung stehen werden. „Darin enthalten ist aber auch der Bedarf für die Bebauung des Paseo mit Seniorenwohnungen“, erläuterte Büscher.

Bau von Schrankenanlagen gegen Dauerparker

Bis es so weit ist, müssen sich die Nutzer und Kunden des EEC mit Engpässen begnügen, denn für eine Übergangszeit stehen nur rund 290 Stellplätze zur Verfügung. Damit es hierdurch nicht zu Engpässen kommt, weil Dauerparker die Stellplätze belegen, hat Büscher den Bau von Schrankenanlagen vorbereitet, um bei Bedarf regelnd eingreifen zu können. „Die Parkscheibenpflicht gilt ja schon sehr lange“, betont der Lingener Architekt. Mehr als 90 Minuten Parkzeit seien auch derzeit nicht zulässig, wobei – so gab er zu – der Eigentümer es mit den Kontrollen in der Vergangenheit nicht übertrieben habe. Wenn der Bau der Stellplatzanlage inklusive neuem Parkhaus abgeschlossen sein wird, gibt es eine Bewirtschaftung der Parkplätze und eine Zugangsregelung durch Schrankenanlagen. „Über genaue Modelle, wie die Bewirtschaftung erfolgt, haben wir noch nicht entschieden“, betont Büscher. Um allerdings seinen Mietern, allen voran der Real-Markt, nicht den entscheidenden Standortvorteil – das kostenfreie Parken der Kundschaft für den Zeitraum des Einkaufens – zu nehmen, will der Investor eine Lösung ersinnen, die den „Kunden“ im eigentlichen Sinne weiterhin ermöglicht, ihr Fahrzeug auf den Parkplätzen rund um das EEC kostenneutral abzustellen. „Sie bekommen Parkzeit geschenkt“, versprach Büscher.

4.) Nicht ersichtlich aus diesem Presseartikel wer, wann denn dieser Baumaßnahme zugrunde liegenden Bauantrag beschieden hat.

5.) Nicht ersichtlich ist, weshalb es eine zum Bebauungsplan abweichende Zu- und Abfahrt während der Baumaßnahme geben soll.

6.) Nicht ersichtlich ist, dass der maßgebliche Bauantrag bereits im Sommer 2013 durch Herrn Büscher gestellt wurde.

7.) Nicht ersichtlich ist, dass im Rahmen des Sommerprogramm 2013 die CDU Fraktion mit Herrn Büscher über das Projekt unmittelbar nach dem Bauantrag gesprochen hat.

8.) Nicht ersichtlich ist, dass Herr Büscher bereits am 26.06.2013 im STEWA einen Vortrag über das EEC gehalten hat.

9.) Nicht ersichtlich ist, dass das Baurecht für das Parkhaus / Tiefgarage bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 Kennwort: Ems-Einkaufszentrum im Januar 2008 erfolgte.

10.) Nachvollziehbar ist, dass Herr Büscher nunmehr - im Jahr 2015 - etwa 6,5 Millionen Euro investieren wird.

11.) Nachvollziehbar ist, dass Herr Büscher den Bau einer Schrankenanlage gegen Dauerparker vorgesehen hat.

12.) Betrachtet man die vermeintliche provisorische Zu- und Abfahrt, so könnte man meinen, dass die von Herrn Büscher genannte Schrankenanlage identisch mit der noch immer im Betrieb befindlichen Schrankenanlage sein könnte, welche eine für die Bauzeit provisorische Zu- und Abfahrt zwischenzeitlich sein soll.

13.) Nachvollziehbar ist, dass Herr Büscher außer von der Schrankenanlage nicht von einer provisorischen Zu- und Abfahrt für die Bauzeit spricht.

14.) Am Dienstag, den 10. März 2015, knapp einem Monat nach dem Baubeginn des EEC Parkhauses / Tiefgarage, aber noch vor dem offiziellen Ausscheiden der Personen Kuhlmann und Kordfelder aus ihren Wahlämtern, erscheint in der Münsterländischen Volkszeitung eine Berichterstattung mit der Überschrift: Baubeginn für die Ems-Galerie in dieser Woche.

15.) Festzustellen ist also, dass nach der STEWA Sitzung vom 26.06.2013, in der beide Projekte zeitgleich von den Investoren vorgestellt und von der Politik beraten wurden, fast zeitgleich zu Beginn des Jahres 2015 einen Baubeginn haben.

16.) Zu der zuletzt genannten Berichterstattung Ems-Galerie wurde auch noch am 11. März 2015 ausführlich von der Münsterländischen Volkszeitung berichtet.

17.) Zu genannten Berichterstattungen zur Ems-Galerie liegen mir Dokumente mit dem Hinweis vor: "Persönlich erstellt für Dr. Manfred Janssen EWG für Rheine mbH.

18.) Es ist erstaunlich, dass Herr Büscher ein Parkhaus im Jahr 2015 bauen konnte, mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mio. Euro und noch heute eine nicht planungsrechtlich - anscheinend für die Bauphase genehmigte Zu- und Abfahrt - absicherte auch nach dem Ende der Bauphase noch immer mit Wissen und Wollen der Stadt Rheine verwenden kann.

19.) Gratulieren kann man in diesem Kontext Kuhlmann & Kordfelder, dass sowohl der Bau des Parkhauses / Tiefgarage am EEC als auch die Ems-Galerie, noch vor ihrem absehbaren Ausscheiden einen Baubeginn hatten."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2) – 3): Es wird festgestellt, dass kein Zusammenhang zwischen der Wahl von Frau Karasch bzw. der Auswahl eines Kandidaten für den Posten des Oberbürgermeisters von Essen und den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 besteht.

Zu 4.): Die allgemeinen Aussagen zum Start des Baus des Parkhauses auf dem Gelände des eec, eine Bewirtschaftung während der Bauphase und deren Beibehaltung nach Fertigstellung des Bauwerkes werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.) (Anmerkung: in der Auflistung des Einwenders erscheint der Ordnungspunkt 4.) zweimal): Es wird festgestellt, dass die Verwaltung nicht darüber entscheidet, was, wann oder wie die örtliche Presse berichtet.

Zu 5.) Es wird festgestellt, dass im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung für das Parkhaus für die Bauphase die Duldung für eine provisorische Zufahrt ausgesprochen worden ist, da die bis dato bestehende Andienungsfläche während der Bauphase nicht aufrechterhalten werden konnte. Vielmehr war es aus Sicherheitsgründen erforderlich, eine veränderte Verkehrsführung zu genehmigen, da ansonsten die Zufahrt mit der Baustelleneinrichtung bzw. dem Bau selbst kollidiert hätte.

Zu 6). Es wird festgestellt, dass der Einwender lediglich feststellt, dass der Bauantrag für das Parkhaus im Sommer 2013 eingereicht worden ist. Es wird nicht weiter ausgeführt, welcher Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung besteht.

Zu 7.): Aus der allgemeinen Feststellung, dass die CDU Fraktion im Sommer 2013 mit Herrn Büscher über die Gesamtsituation im Umfeld des eec gesprochen hat, ergeben sich keine Inhalte, die in die Abwägung zur 4. Änderung einzustellen sind.

Zu 8.): Aus der allgemeinen Feststellung, dass ein Investor im STEWA einen Vortrag über das eec gehalten hat, ergeben sich keine Inhalte, die in die Abwägung zur 4. Änderung einzustellen sind.

Zu 9.): Es ist nicht nachvollziehbar, wieso aus der Feststellung, dass der Bau des Parkhauses bereits durch ein abgeschlossenes Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesichert wurde, sich Inhalte ergeben, die in den Abwägungsprozess einzustellen sind.

Zu 10.) – 13.): Es wird festgestellt, dass weder die Investitionssumme noch der Bau von Schrankenanlagen inhaltlich in direktem Zusammenhang steht mit der 4. Änderung. Aus dieser Sachdarstellung ergeben sich keine abwägungsrelevanten Inhalte. Es wird festgestellt, dass die zurzeit in der Örtlichkeit angelegte Zu- und Abfahrt als provisorische Andienung geduldet wird. Dabei ist im Rahmen der Duldung kein Ausbaustandard festgelegt worden. Der in der Örtlichkeit ablesbare Ausbaustandard ist auf eigenes Risiko des Investors erfolgt, der nach Abschluss aller Baumaßnahmen am Parkhaus ggf. zurückzubauen ist. Bei Betrachtung der Inhalte der 4. Änderung ist jedoch ersichtlich, dass bei ggf. positivem Abschluss des Änderungsverfahrens im Bereich der provisorischen Andienung zukünftig die Zufahrt zum eec erfolgen könnte.

Zu 14.) – 17.): Die Ausführungen zur zeitlichen Abfolge der Bauarbeiten am Parkhaus/eec und der Emsgalerie einerseits und dem Ausscheiden von Mitgliedern des Verwaltungsvorstandes der Stadt Rheine werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung und sind deshalb auch nicht abwägungsrelevant.

Zu 18.): Es wird festgestellt, dass die Bauphase des Parkhauses bisher nicht beendet ist, eine Schlussabnahme ist noch nicht erfolgt, sodass die provisorische Zufahrt auch weiterhin genutzt werden darf.

Zu 19.): Die Aussagen sind nicht abwägungsrelevant.

1.6 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine; E-Mail vom 19. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr, vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr, vom 17.10.2016 09.17.42 Uhr und vom 18.10.2016 08.53 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

2.) Aus dem Rats-Info-System ist seit Mittwoch, den 19.10.2016 wie folgt zu entnehmen: Niederschrift STUK/015/2016 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vom 07.09.2016 - Seite 6/24 - 5. 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine I. Änderungsbeschluss II. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit III. Offenlegungsbeschluss Vorlage: 248/16 Herr Dörtelmann informiert, dass auf Grund der neuen Zu- und Abfahrtsituation eine Bebauungsplanänderung erforderlich werde. Der Investor habe eine machbare Lösung gefunden. Zurzeit gebe es eine Einwendung eines Anliegers, der sich massiv in seiner Grundstücksnutzung eingeschränkt sehe. Trotz dieser Einwendung schlägt die Verwaltung vor, ins Verfahren einzusteigen und die Einwendung dann im Verfahren abzarbeiten. Bezüglich des Fuß- und Radweges wurde eine Lösung gefunden. Dieser werde nun hinter dem jüdischen Friedhof entlang geführt. Herr Doerenkamp erkundigt sich, ob mit den Anliegern bezüglich der abendlichen Belastung durch beleuchtete PKW's gesprochen wurde. Herr Dr. Vennekötter antwortet, dass bisher nicht mit allen gesprochen werden konnte. Herr Bems erkundigt sich, wie die Grünfläche entlang der Straße geplant sei und ob noch mit der Entwicklung des Paseos gerechnet werden könne. Weiter bittet er darauf zu achten, dass bei der doppelspurigen Ausfahrt die Markierung deutlich sichtbar auf der Straße angebracht werde. Herr Dörtelmann antwortet, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die Option für das Paseo noch offen sei, es aber in der noch ausstehenden Diskussion um die Entwicklungsperspektive des eec auch andere Ideen für den Lückenschluss gebe. Herr Dr. Vennekötter ergänzt, dass es 3 Einfahrten und 3 Ausfahrten geben werde, und eine entsprechend deutliche Markierung vorgesehen sei. Herr Grawe gibt zu bedenken, dass sich der Eigentümer in einem Pressebericht von dem Paseo distanziert habe und eine Wohnbebauung favorisiere. Herr Dörtelmann erklärt, dass bekanntermaßen ein entsprechender Antrag auf Bauleitplanung vom Eigentümer

vorliege. Hierüber werde in einer der nächsten Sitzungen inhaltlich zu beraten und zu entscheiden sein. Herr Winkelhaus erkundigt sich, wie die Radfahrer von der Schotthockstraße in die Lingener Straße kommen sollen. Herr Dr. Vennekötter antwortet, dass die gelb markierte Fläche öffentliche Verkehrsfläche sei, auf der alles untergebracht werden könne. Diese Frage werde die Verwaltung mit ins Gespräch mit dem Investor nehmen.

3.) Der Bau eines Parkhauses / Tiefgarage wie er mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 im Jahr 2008 abschließend beschlossen wurde, enthält eine planungsrechtlich abgesicherte Zu- und Abfahrt.

4.) Die protokollierten Aussagen zur Beratung der Offenlage bestätigen, die bislang aufgezeigten Sachverhalte, dass der Eigentümer anscheinend zunächst an einer anderen Zu- und Abfahrt interessiert ist, um im weiteren Verlauf erst der vorliegende Antrag auf Bauleitplanung offen gelegt werden soll.

5.) Dieses Verfahren wird gerügt und entspricht nicht dem Baurecht wie es u. a. in § 3 Bau GB normiert ist.

6.) Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass anscheinend der SPD Vertreter Bems über den aktuellen Entwicklungsstand nur unzureichend informiert war bzw. ist.

6.) In diesem Kontext sei auch auf die Kenntnis des Mitgliedes Grawe verwiesen, wonach anscheinend Ausschussmitglieder nur informiert sind, wenn sie auch ausreichend kontinuierlich die Presse lesen.

7.) Ich frage daher, ob die Verwaltung ausreichend und umfassend den Ausschussmitgliedern den Sachverhalt zur Beratung der Offenlage aufgezeigt hat?"

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 und 1.5 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2.): Die Zitate aus der Sitzung des STUK werden zur Kenntnis genommen. Aus der Widergabe des Protokolls ergeben sich keine abwägungsrelevanten Inhalte.

Zu 3.): Der Darstellung wird zugestimmt. Durch die Inhalte des Änderungsverfahrens soll die abgesicherte Andienung durch räumliche Trennung der Zu- und Abfahrt insbesondere immissionstechnisch optimiert werden.

Zu 4.) – 5.): Es wird festgestellt, dass dem 4. Änderungsverfahren ein Antrag des Investors zugrunde liegt. Darüber hinaus hat der Investor die Kosten für die Erstellung der Planzeichnung, der notwendigen Gutachten etc. übernommen. Dieses Vorgehen belegt, dass der Investor nicht an einer weiteren Verlegung der Andienung interessiert ist. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dieses Vorgehen „gerügt“ wird, zumal es auch den einschlägigen gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Zu 6.): Der Hinweis auf einen möglichen fehlenden Informationsstand eines Ratsmitgliedes ist nicht abwägungsrelevant, insbesondere vor dem Hintergrund, dass – entsprechend dem vom Einwender zitierten Protokoll – nach wie vor die Anlage des Paseos als Option besteht, solange nicht generell über eine Neugestaltung des Umfeldes des eec beraten worden ist. Dabei ist auch die Überplanung mit einer Wohnbebauung eine weitere Option.

Zu 7.): Es wird festgestellt, dass die Verwaltung ausreichend über die Inhalte informiert hat; auch eine mögliche Überplanung des Bereichs/Aufgabe der Paseo-Planung und Alternativen hierzu sind im Ausschuss bereits vom Investor vorgestellt worden. Dieser Sachverhalt ist dem Einwender auch bekannt, wie die Inhalte der von ihm vorgetragenen Anregungen insgesamt belegen.

1.7 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 20. 10. 2016

Inhalt:

*„TOP 10: Einwohnerfragestunde (spätestens um 19:00 Uhr)
Sitzung: 22.10.2015 BAU/011/2015*

1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr, vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr, vom 17.10.2016 09.17.42 Uhr, vom 18.10.2016 08.53 Uhr und vom 19.10.2016 - 12.53.19 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

1b.) Herr Theodor Pelle, Franz-Tacke-Str. 33, Rheine

Herr Pelle erscheint für seinen Sohn, der an der Lingener Straße 72 ein Mehrfamilienhaus besitze, das unmittelbar vor der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes zum eec liege. Er erklärt, dass es für die Bewohner nicht nur Probleme durch das Abbremsen, Anhalten und Anfahren der Pkw/Lkws gebe, sondern zusätzlich durch die Lichtbelästigung der ausfahrenden Fahrzeuge. Ein weiteres Problem ergebe sich durch den Lieferverkehr, der den Parkplatz wieder verlasse. Diese Lkws (Sattelschlepper) müssen teilweise bis vor das Wohnhaus über den Bürgersteig fahren, um auf die Lingener Straße zu gelangen. Das gleiche Problem gebe es in der Stadtbergstraße, wo Pkws oft den entgegenkommenden Lkws über die Bürgersteige ausweichen müssen. Frage: Besteht für die Stadt Rheine eine Verpflichtung, sich an die Landesbauordnung zu halten und im Vorfeld eine Bürgerbeteiligung bzw. eine Anhörung durchzuführen?

Durch seinen Rechtsanwalt habe er erfahren, dass die Ausfahrt kein Provisorium, sondern die Endlösung an dieser Stelle sei und es hierfür keine Baugenehmigung gebe.

Herr Dr. Vennekötter erklärt, dass es für Straßenbaumaßnahmen keiner Baugenehmigung bedürfe. Es haben alle verfahrensnotwendigen Dinge stattgefunden, wobei Einwände zum Zeitpunkt der Offenlage bzw. Bürgerbeteiligung anzubringen waren. Er gehe davon aus, dass dies geschehen sei und im Rahmen des Verfahrens abgewogen wurden. Herr Dr. Vennekötter werde den Sachverhalt prüfen lassen.

1c.) Unter Hinweis auf die Aussagen von Herrn Pelle stelle ich fest, dass die im Rahmen der Offenlage vorgelegten Gutachten wie das Verkehrsgutachten und das Lärmschutzgutachten fehlerhaft sind. Das Verfahren ist somit zu beenden und die Offenlage zu wiederholen.

1d.) Im Februar 2015 haben anscheinend die Bauarbeiten für ein neues Parkhaus am Ems-Einkaufs-Centrum (EEC) in Rheine, Lingener Straße begonnen. 2.) Als Investor dieser Baumaßnahme scheint Hermann Büscher aus Lingen aufgetreten zu sein.

3.) Hermann Büscher selbst ist anscheinend Architekt und kennt sich daher auch aus beruflichen Zusammenhängen mit Baumaßnahmen; also wahrscheinlich auch dem deutschen Baurecht und seine weiteren Gesetze aus.

4.) Hermann Büscher aus Lingen hatte anscheinend als Architekt für Hermann Klaas die Pläne für das am 18. März 2007 eröffnete Lookentor in Lingen entwickelt.

5.) Zu diesem Zeitpunkt lief in Rheine bereits ein Architekten- und Investorenwettbewerb zur Revitalisierung der sogenannten "Brache Im Coesfeld".

6.) Diesen Architekten- und Investorenwettbewerb gewann anscheinend Multi Development vertreten durch Herrn Funke.

7.) Die Pläne wurden anscheinend durch den ehemaligen Verwaltungsvorstand öffentlich gemacht; ich glaube es waren Bürgermeisterin Dr. Kordfelder und Beigeordneter Jan Kuhlmann.

8.) Nach Herstellung der Öffentlichkeit wurde bekannt, dass Hermann Klaas ein sogenanntes Sperrgrundstück im Sanierungsgebiet "Im Coesfeld" erworben habe soll.

9.) Darüber war nicht nur die interessierte Öffentlichkeit verwundert, sondern auch ratlos. Sieht das Baugesetzbuch doch für derartige Planungen den Erlass einer sogenannten Veränderungssperre durch die planende Kommune vor.

10.) Im Verlauf wurde dann festgestellt, dass anscheinend zum Zeitpunkt der Herstellung dieser Tatbestand noch nicht rechtlich gesichert war

11.) Hermann Klaas wollte aber nicht das Grundstück weiter an die Sieger des Architekten- und Investorenwettbewerb veräußern, sondern selbst die Planung machen.

12.) Schade, weil es ansonsten mit Herrn Funke / Multi Development anscheinend zu einer Eröffnung im Jahr 2011 mit dem neuem Münstertor in Rheine gekommen wäre. Die Anknüpfung an die historische Innenstadt mit Bezug zur Historischen Meile waren dem Konzept Münstertor unübersehbar.

13.) Damit dürfte die Stadt Rheine über rund fünf Jahre einen massiven Kaufkraftverlust durch Planungen erlitten haben, weil es Herrn Klaas erst am 22.09.2016 gelungen ist, die Ems-Galerie zu eröffnen.

14.) Bedauert wird in diesem Zusammenhang, dass es nicht gelungen ist z. B. mit Decathlon, Primark, The Body Shop, New Yorker, KFC, Saturn, Starbucks, Jumex diese und viele weitere Geschäfte in der Ems-Galerie anzusiedeln.

15.) Es verbleibt die Hoffnung, dass sich diese und andere namhafte Geschäfte in der Rathaus-Passage und im Bereich des Staelschen Hofes ansiedeln werden, wenn denn Herr Funke zusammen mit dem CR Management vielleicht wie aktuell in Meschede, eine Revitalisierung der Hertie-Brache vornimmt, die nunmehr durch den weiteren Leerstand Mensing (Umzug in die Ems-Galerie) und Aufgabe des Subways (Subway gibt es jetzt in der Ems-Galerie) gekennzeichnet ist.

15a.) Das die BürgerInnen in Rheine und auch Händler und Gewerbetreibende rund um den Staelschen Hof eine Revitalisierung der Flächen wünschen, wird anscheinend auch durch die Initiative des Extrablattes und des Köpi zur Etablierung eine Ice Bahn während der Adventszeit deutlich.

15b.) Hier würde ich mir ein größeres Engagement der Stadt Rheine wünschen und bedauere, dass es eine Kooperation der Stadt Rheine, des Verkehrsvereins, der EWG und der Händlergemeinschaften in der so wichtigen Adventszeit gibt.

15c.) Das durch diese Initiative deutliche nebeneinander könnte natürlich auch Grund darin haben, dass die Verwaltung die Innenstadt in diesem Raum nicht mehr mit Einzelhandel beleben möchte, um anscheinend den Bereich des EEC mit anscheinend in der Verwaltung bekannten, aber in der Öffentlichkeit nicht nachvollziehen Konzepten zu stärken?

15d.) Hier ist mehr Transparenz und ein NEUES MITEINANDER dringend erforderlich.

16.) Bis dahin könnten verbliebene Geschäfte im Bereich des Rathaus-Zentrums, auch angesichts der Baumaßnahme Mathias-Straße, die Türen geschlossen haben, weil eben zunehmend eine Trading Down Situation links der Ems festzustellen ist.

17.) Mut machen die privaten Planungen entlang der Bahnhofsstraße im Bereich ehemals McDonalds und Küchen Wissing, wo es wohl absehbar einen Lebensmittel mit Rewe City zu begrüßen sein dürfte, den es bedauerlicherweise nicht in der Ems-Galerie gibt.

17a.) Zudem scheint wohl ein Gastronomie-Angebot diesen zentralen Innenstadtbereich am Ring zu stärken.

18.) Die Zukunft der ehemaligen Verkaufsflächen von Media Markt am Ring, nach dem Umzug in die Ems-Galerie, sind noch nicht durch Herrn Hild veröffentlicht.

19.) Doch hier scheint der Eigentümer Hild sich konzeptionell mit dem Bereich REWE CITY und Rathaus-Zentrum / Staelschen im Sinne eines ganzheitlichen Shopping-Erlebnisses abzustimmen, so dass sich die BürgerInnen wahrscheinlich auf eine Revitalisierung und Belebung dieses Bereiches freuen können.

19a.) Unbestätigt sind noch in diesem Kontext Hinweise aus diversen Bereichen, dass Herr Hild zwischenzeitlich den Bereich des ehemaligen Teppichhauses an der Bahnhofstraße überplanen würde und konzeptionell zu einer Einheit mit dem vorhandenen Bereich am Ring fassen wird.

19.b) Sollte sich diese Entwicklung bestätigen, könnte dieser Bereich aufgewertet werden und das Entree zur Innenstadt von links der Ems neue Akzente bekommen.

19c.) Das solche Entwicklungen nicht offensiv und öffentlich durch die Stadt Rheine begleitet werden, scheint einen Grund in der Priorisierung des EEC zu haben.

19d.) Für den Bereich des EEC wird sogar von einer Ansiedlung eines Baufachmarktes gesprochen, um in diesem Kontext auch den Bereich der Hansaalle neu zu ordnen, gesprochen.

19e.) Doch für diesen Fall, dürfte einerseits die bestehende Zu- und Abfahrtsregelung zum EEC als auch der gültige Bebauungsplan und Flächennutzungsplan aktuell keine rechtliche Grundlage geben.

19f.) Doch Anmerkungen diverser Presseberichte und Protokolle machen deutlich, dass Herr Büscher anscheinend ein weiteres Bauleitplanverfahren anstrebt.

19.g.) Gut ist, dass das vorhandene Bau- und Planungsrecht den Eigentümern des Rathaus-Zentrums viele Handlungsoptionen ermöglicht und die Stadt Rheine diese Gebäude nicht abreißen kann, weil sie eben nicht Eigentümer der Liegenschaften sind.

20.) Dabei hätte die Stadt Rheine bereits im Jahr 2011 auf der Basis eines Bürgerantrages nach § 24 GO NRW den Weg zu einem Eigentümerwechsel einleiten können.

21.) Damals schien wohl der Eigentümer der Hertie-Liegenschaft die erforderlichen Steuern nicht an die Stadt Rheine entrichten zu können.

22.) In einem differenzierten Bürgerantrag nach § 24 GO NRW wurde der Weg zur einer Zwangsvollstreckung, wie ihn andere Umlandgemeinden erfolgreich beschritten haben, durch einen Bürger aufgezeigt.

23.) Bürgermeisterin Kordfelder soll in einem sehr emotionalen unfreundlichen Gespräch den Bürger zur Rücknahme dieses Antrages anscheinend ultimativ aufgefordert haben.

24.) Auch soll seitens der Bürgermeisterin gegenüber dem Bürger deutlich gemacht worden sein, dass sie die Öffentlichkeit in einer negativen Form über den Bürger installieren werde.

25.) Hinweise auf die Zusammenarbeit des Pressereferates der Stadt Rheine und der örtlichen Zeitung seien gefallen.

26.) Auch wurde seitens der Bürgermeisterin der Hinweis gegeben, dass die Pressesprecherin auch die persönliche Referentin sei.

27.) Aber auch andere Mitarbeiter im Fachbereich würden loyal auf Anweisung der Bürgermeisterin zuarbeiten.

28.) Dennoch hat sich der Bürger nachweislich geweigert diesen Bürgerantrag zurückzunehmen.

29.) Ein ehemaliges SPD Ratsmitglied berichtete dem Bürger im Jahr 2011 über diesen Bürgerantrag, der anscheinend in einer folgenden nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses beraten wurde.

30.) Der Bürger erwartet noch immer eine schriftliche Stellungnahme seitens der Verwaltung zum in Rede stehenden Bürgerantrag.

31.) Insofern hat sich seit 2011 nichts in Sachen Hertie Brache für Rheine entwickelt.

32.) Vielmehr haben viele Geschäfte im Umfeld des Staelschen Hofes zwischenzeitlich die Ladenlokale geschlossen.

33.) Die Leerstände sind nicht zu übersehen.

34.) Bevor Hermann Klaas mit der Baumaßnahme Ems-Galerie beginnen konnte, musste er anscheinend gegenüber der Kreditwirtschaft eine gewisse Vermietungsquote nachweisen.

35.) Wie bereits angeführt, gibt es mit Mensing und Media Markt zwei sogenannte Ankermieter die bislang links der Ems angesiedelt waren. Zudem ein Subway, den es bis zur Eröffnung der Ems-Galerie auch im Rathaus-Zentrum gab.

36.) Bekannt wurde, dass anscheinend im Verlauf der Planungen zur Ems-Galerie ein sogenannter städtebaulicher Vertrag zwischen Hermann Klaas und der Stadt Rheine geändert worden sein soll und / oder die Einstufung der innerstädtischen Handelslagen von Geschäften eine Veränderung in der Gestalt erfahren haben soll, so dass auch Geschäfte aus innerstädtischen Lagen umziehen dürfen.

37.) Neben dem Rathaus-Zentrum gibt es mit dem EEC ein weiteres Shopping Center in Rheine.

38.) In diesem von Hermann Büscher aus Lingen geführten Center gab es mal ein Geschäft Nanu Nana, welches aber im EEC geschlossen hat und in die Ems-Galerie von Herrn Klaas aus Lingen umgezogen ist.

38.) Weiterhin finden wir in diesem Center Jeans Fritz - noch (?), denn in der Ems-Galerie gibt es nunmehr auch so ein Geschäft.

39.) Wir dürfen feststellen, dass auch Deichmann nunmehr im EEC und in der Ems-Galerie anzutreffen ist.

- 40.) *Bevor Deichmann in das EEC zog war es an der Emsstraße angesiedelt.*
- 41.) *Erst wurden parallel - bis zum Ende des Mietvertrages an der Emsstraße - zwei Geschäfte geführt.*
- 42.) *So soll nun der Vertrag auch mit Herrn Büscher im EEC auslaufen.*
- 43.) *Game-Stop, Bosporus, Friseur Klier sind weitere Läden, die es aktuell nun in der Ems-Galerie und im EEC gibt.*
- 44.) *Wie lange noch, fragen sich zunehmend mehr Menschen in Rheine?*
- 45.) *Besorgt schauen sie auf die weitere Angebotsstruktur im EEC: Eine Parfümerie, die es auch an der oberen Emsstraße gibt, Tedi und KIK, die auch an der Mathias-Straße in Rheine gibt, Rossmann, den es auch an der Emsstraße und zukünftig noch in vielen Stadtteilen von Rheine geben soll.*
- 46.) *Was bleibt: Im Wesentlichen der Real Markt.*
- 47.) *Ein Lebensmittler, den wir in dieser Gestalt, NICHT in der Ems-Galerie anfinden.*
- 48.) *Dabei sieht die Ems-Galerie eine zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel von anscheinend über 2000 Quadratmeter Verkaufsfläche vor.*
- 49.) *Der Bedarf scheint, wie der Hinweis auf REWE CITY verdeutlicht, innerstädtisch gegeben zu sein.*
- 50.) *Konnte oder wollte Hermann Klaas einen traditionellen Lebensmittler NICHT in der Ems-Galerie ansiedeln?*
- 51.) *Herr Kuhlmann ist nach acht Jahren Amtszeit, anscheinend im Dezember 2014, durch den Rat der Stadt Rheine, trotz Bewerbung und öffentlicher Empfehlung von Herrn Roscher (SPD), nicht wiedergewählt worden.*
- 52.) *Bürgermeisterin Dr. Kordfelder bekundete im November 2014 anscheinend, dass für sie eine wichtige Maßgabe die Gestaltungsmöglichkeit sei und daher nicht mehr in Rheine, sondern in Essen Oberbürgermeisterin werden wolle.*
- 53.) *Wieso soll man in Rheine nicht gestalten können?*
- 54.) *Herr Bürgermeister Lüttmann und sein Kämmerer Krümpel haben soeben einen ausgeglichenen Haushalt eingebracht.*
- 55.) *Frau Karasch bemüht sich die alten Planungen zur Ems-Gestaltung und den bis ins Jahr 2022 geltenden Rahmenplan Innenstadt unter Beteiligung der Bürgerschaft umzusetzen.*
- 56.) *Im Bereich der ehemaligen General-Wever-Kaserne soll ein neues Baugebiet, hoffentlich mit einem Anteil von mindestens 50 % der Wohneinheiten für den Sozialen Wohnungsbau realisiert werden.*

57.) *Und was geschah in Rheine nachdem Frau Kordfelder ihren Abschied nach Essen erklärte und Herr Kuhlmann nicht vom Rat erneut gewählt wurde?*

58.) *Im Februar 2015 wurde wieder in Rheine gestaltet!*

59.) *Noch im Amt, erteilten anscheinend Frau Kordfelder und / oder Herr Kuhlmann die Genehmigung zum Bau des Parkhauses am EEC, so dass Herr Büscher im Februar 2015 mit dem Bau beginnen konnte.*

59.) *Noch im Amt, begann nur knapp einen Monat später Hermann Klaas mit dem Bau der Ems-Galerie in Rheine.*

60.) *Baut Hermann Büscher ein neues Parkhaus, wenn er weiß, dass ein nennenswerter Teil seiner Mieter mit Fertigstellung der Ems-Galerie dort anzufinden sein werden?*

61.) *Hätte Hermann Klaas die Kreditfreigaben erhalten und damit mit dem Bau der Ems-Galerie beginnen können, wenn Hermann Klaas nicht die Mieter / Läden aus dem EEC als zukünftige Mieter in der Ems-Galerie den Banken nachweisen können ?*

62.) *Es scheint als sei quasi mit dem Baubeginn des Parkhauses am EEC auch der Vermietungsstand für die Ems-Galerie erreicht worden?*

63.) *Es scheint, als kann man doch in Rheine gestalten - oder nicht?*

64.) *Aber mal Hand auf´s Herz.*

65.) *Wieso sollte Hermann Büscher, der früher mit Hermann Klaas das Lookentor errichtet hat, nun sich in Rheine widerstandslos die Mieter von Hermann Klaas "abjagen" lassen und zudem noch für mehrere Millionen ein neues Parkhaus für seine Kunden mit einer Parkraumbewirtschaftung errichten?*

66.) *Dürfte es nicht wahrscheinlicher sein, dass Hermann Büscher an einer Neuausrichtung seines Shopping Centers arbeitet?*

67.) *Ein Blick in das Center gibt jedem die Antwort.*

68.) *Für die Zukunft muss sich das Center wohl komplett neu aufstellen.*

69.) *Es ist wohl nicht mehr als zeitgemäß einzustufen.*

70.) *Aber es geht halt besser, wenn es abgemietet ist.*

71.) *Wird es eine Neuaufstellung mit einem modernen und zukunftsorientierten Real geben?*

72.) *K&K an der Osnabrücker Straße hat es vorgemacht.*

73.) Insofern gebietet sich auch bei diesem Blick Grund für eine Zukunftsgestaltung an.

74.) Aber auch die anderen Lebensmittler und Discounter in Rheine tun was.

75.) Nur der Real Markt in Rheine würde sich nicht zeitgemäß aufstellen wollen und den anscheinend bis 2019 noch laufenden Mietvertrag unter den gegenwärtigen Aspekten auch noch fortführen wollen ?

76.) Bei der Ems-Galerie war es wohl die fehlende Veränderungssperre, die Hermann Klaas aus Lingen den Eintritt in die Stadt Rheine im Jahr 2008 ermöglichte.

77.) Wird der Eintritt für den Lingener Hermann Büscher für eine vermeintliche Neukonzeptionierung des EEC, die vermeintliche genehmigte Zu- und Abfahrt während der Bauphase sein?

78.) Ich beantrage, unverzüglich den Eigentümer auf die rechtlich vorhandene Erschließung zu verweisen und ein Verbot über die weitere Nutzung der für die Bauphase errichteten Zu- und Abfahrt auszusprechen.

79.) Für den Fall von Zuwiderhandlungen und der weitergehenden Nutzung der provisorischen Zu- und Abfahrt beantrage ich die Untersagung der Nutzung des Parkhauses / Tiefgarage durch die Stadt Rheine."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 1.6 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 1b.): Die Zitate aus der Einwohnerfragestunde und deren Antwort werden zur Kenntnis genommen. In der Sitzung sind die Sachverhalte ausreichend geklärt worden.

Zu 1c.) Weder im zitierten Zeitungsartikel noch vom Einwender selbst wird eine Begründung geliefert, inwieweit die vorliegenden Gutachten fehlerhaft sind. Eine inhaltliche Auseinandersetzung im Rahmen der Abwägung ist deshalb nicht möglich.

Zu 1d.) – 15 b.): Die allgemeinen Ausführungen zur Baugeschichte der Emsgalerie, zur Entwicklung der Innenstadt, zur Nichtansiedlung von bestimmten Geschäften und der Hertie-Immobilie/Rathaus-Passage stehen in keinem Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes, sie sind deshalb auch nicht in die Abwägung einzustellen.

Zu 15 c.) – 15 d.): Es wird festgestellt, dass die Verwaltung weiterhin an einer Belebung des Bereichs „Hertie“ und Rathauszentrum arbeitet. Beleg hierfür ist z.B. die Einberufung einer Arbeitsgruppe, die sich mit diesem Thema befasst. Die große Bedeutung ist daran ablesbar, dass der Bürgermeister persönlich diese Arbeitsgruppe leitet. Es wird festgestellt, dass die vom Investor im Bereich eec vorgelegten Konzepte von ihm selbst im zuständigen Fachausschuss vorgestellt worden sind. Die örtliche Presse hat hierüber ebenfalls ausführlich berichtet, wie

der Einwender in seinen Anregungen auch bereits selbst beschrieben hat. Auch innerhalb des Rahmenplans Innenstadt ist die Überprüfung des Einkaufsstandortes Hertie eine wichtige Aufgabe. Ziel ist es, ein nachhaltiges und tragfähiges Konzept zu erarbeiten, welches die Weichen für das Quartier um den Staelschen Hof stellt. Die genannten Aspekte wurden öffentlich diskutiert/bekannt gemacht, sodass bereits mit der geforderten Transparenz gearbeitet wird. Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, in welchem Zusammenhang z.B. die Nachnutzung der Hertie-Immobilie mit der Verlegung der Zu- und Abfahrt zum eec – Inhalt der 4. Änderung – steht.

Zu 16.) – 19b): Die allgemeinen Ausführungen zu möglichen Entwicklungen in der westlichen Innenstadt werden zur Kenntnis genommen; sie stehen in keinem Zusammenhang mit den eigentlichen Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220.

Zu 19.c): Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine sehr wohl ein Interesse an der Entwicklung z.B. der alten Media-Markt Immobilie am Kardinal-Galen-Ring hat. Es haben bereits Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden. Dabei wurde mitgeteilt, dass bereits eine Nachvermietung ansteht, die potentiellen Mieter hat der Eigentümer jedoch nicht benannt. Auch die Nachvermietung des Objektes „Küchen-Wissing“ ist bereits erfolgt, der entsprechende Bauantrag liegt bei der Verwaltung vor. Die Stadt Rheine kann jedoch aus Datenschutzgründen diese Sachverhalte nicht offensiv in die Öffentlichkeit geben, dies ist vielmehr Sache der Eigentümer oder der potentiellen Mieter.

Die Ausführungen belegen, dass es keine Priorisierung der Entwicklung im Bereich eec gegenüber der westlichen Innenstadt gibt.

Zu 19d.) – 19 f): Bei den angesprochenen Nutzungsmöglichkeiten für das eec handelt es sich um reine Spekulationen des Einwenders. Es wird festgestellt, dass die Entwicklung des eec – über die Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes hinaus – zumindest eine Änderung des Bebauungsplanes erfordert, ggf. muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein mögliches Konzept hierfür hat der Investor bereits im Fachausschuss vorgestellt, wie der Einwender in anderen Eingaben selbst berichtet. Im Rahmen entsprechender Bauleitplanverfahren müsste auch die Zu- und Abfahrt-Situation neu bewertet werden. Das 4. Änderungsverfahren berücksichtigt den gegenwärtigen Bestand an Verkaufsflächen entsprechend den Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 19 g.) – 30.): Unabhängig vom Wahrheitsgehalt der vorgetragenen Anregungen ist grundsätzlich festzustellen, dass die angesprochenen Inhalte in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 stehen, sie sind nicht abwägungsrelevant.

Zu 31.) – 33.): Es wird festgestellt, dass die Entwicklung im Umfeld der Hertie-Immobilie in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 steht.

Zu 34.) – 50.): Die dargestellten Sachverhalte, Vermutungen und Thesen des Einwenders zum Angebot im eec, in der Emsgalerie, Umzügen von Geschäften innerhalb Rheines und Betreibung mehrerer Filialen durch einen Anbieter werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen jedoch in keinem Zusammenhang mit der

Verlegung der Zu- und Abfahrt im Bereich des eec und sind daher nicht abwägungsrelevant.

Zu 51.) – 59.): Die allgemeinen Aussagen – unabhängig von ihrem Wahrheitsgehalt – zu einem ehemaligen Dezernenten, zur ehemaligen Bürgermeisterin, zu Gestaltungsmöglichkeiten in der Stadt Rheine, zum Haushalt der Stadt Rheine, zum Rahmenplan Innenstadt, zur General-Wever-Kaserne, zu Gestaltungen in der Stadt Rheine und zur Genehmigung des Baus eines Parkhauses im Bereich des eec und zum Start des Baus der Emsgalerie – stehen in keinem direkten Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung; sie sind deshalb nicht abwägungsrelevant.

Zu 60.) – 65.): Die Beantwortung der gestellten Fragen ist nicht relevant für die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, mögliche Antworten sind auch nicht für die Abwägung erforderlich.

Zu 66.) – 71.): Es wird festgestellt, dass der Investor/Eigentümer bereits Vorstellungen für die Entwicklung des Umfeldes des eec erarbeitet und im Fachausschuss vorgestellt hat. Der Einwender hat hierauf auch bereits in anderen Eingaben hingewiesen.

Zu 72.) – 74.): Die Hinweise auf die Neugestaltung anderer Lebensmittelmärkte in Rheine in Bezug auf den Real-Markt im eec steht in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220.

Zu 75.): Die Spekulation zu einer Verlängerung eines Mietvertrages stehen in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220.

Zu 76.): Die Entstehungsgeschichte der Emsgalerie steht in keinem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220.

Zu 77.): Es wird festgestellt, dass die 4. Änderung lediglich die Entzerrung der Andienung des eec mit dem gegenwärtigen planungsrechtlichen Stand und Geschäftsbesatz vorbereitet. Eine ggf. anstehende Neukonzeptionierung des gesamten eec erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes. Für ein entsprechendes Änderungsverfahren kann nicht die Änderung der Zu- und Abfahrt als Begründung herangezogen werden, vielmehr müsste hier z. B. die Notwendigkeit zur Neustrukturierung/Anpassung des eec an das sich ändernde Einkaufsverhalten/Wünsche der Kunden zur Begründung angeführt werden.

Zu 78.) – 79.): Es wird festgestellt, dass die Bauphase für das Parkhaus noch nicht abgeschlossen ist, die Schlussabnahme ist bisher nicht erfolgt. Damit hat die im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung mit einer Duldung versehene provisorische Zu- und Abfahrt auch weiterhin noch Bestand. Es kann deshalb nicht von möglichen Zuwiderhandlungen gesprochen werden oder deren Nichtbeachtung zur Untersagung der Nutzung des Parkhauses führen, da das Parkhaus wegen der fehlenden Schlussabnahme bisher nicht vollständig in Betrieb genommen werden konnte.

1.8 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 21. 10. 2016

Inhalt:

- „1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr, vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr, vom 17.10.2016 09.17.42 Uhr, vom 18.10.2016 08.53 Uhr, vom 19.10.2016 - 12.53.19 Uhr und vom 20.10.2016 - 07.35.09 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.*
- 2.) Die Ausführungen unter TOP 17 der Einwohnerfragestunde vom 26.11.2015 BAU/012/2015 Bezeichnung Theodor Pelle, Franz-Tacke-Straße 32, Rheine werden zum Gegenstand dieser Stellungnahme erhoben.*
- 3.) Demnach erklärte Herr Dr. Vennekötter, dass die Genehmigung für die Ein- und Ausfahrt am eec im Rahmen der Baugenehmigung des Parkhauses für den Bauprozess erteilt worden sei.*
- 4.) Zum Zeitpunkt dieser öffentlichen Äußerung am 26.11.2015 war die Bau- maßnahme aber schon längst abgeschlossen.*
- 5.) Dennoch wurde durch den Eigentümer die Zu- und Abfahrt weiter mit Wissen und Wollen der Stadt Rheine betrieben.*
- 6.) Aktuell wird der Bereich noch immer als Ein- und Ausfahrt genutzt.*
- 7.) Weshalb hat die Stadt Rheine den Eigentümer bislang nicht auf geltendes Recht, die planungsrechtlich abgesicherte Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus verwiesen bzw. die Untersagung dieser Stellplatzanlage angeordnet?*
- 8.) Es dürfte doch wohl logisch sein, dass ein Parkhaus nur genehmigungsfähig und nutzbar ist, wenn es eine rechtlich abgesicherte Ein- und Ausfahrt besitzt?*
- 9.) Ich beantrage insofern den Widerruf SOFORTIGEN Widerruf der Nutzung dieser für die Bauphase genehmigten Ein- und Ausfahrt durch die Stadt Rheine.*
- 10.) Sollte der Eigentümer nicht die rechtlich vorgesehene Ein- und Ausfahrt in Anspruch nehmen, müsste die Stadt Rheine die weitere Nutzung des Parkhauses untersagen.*
- 11.) Zudem bin ich schon sehr überrascht in diesem öffentlichen Protokoll lesen zu dürfen, dass Herr Pelle der Meinung sei, dass dies nur die halbe Wahrheit sei. Herr Pelle habe demnach anscheinend am 26.11.2015 erklärt, dass nach fast einem Jahr die Nutzung dieser Fläche, Herr Büscher erst am 01.08.2015 einen Antrag für die Nutzung dieser Fläche gestellt habe, welche laut öffentlichem Protokoll am 19.08.2015 (also noch in der vermeintlichen Ära Kordfelder, nach dem Ausscheiden von Herrn Kuhlmann und dem Amtsantritt von Frau Karasch) genehmigt wurde. Anlage dieser Genehmigung sei erstmals ein Plan gewesen, der die derzeitige Ein- und Ausfahrt darstelle. Herr Pelle habe anscheinend im Rahmen dieser Aussagen am 26.11.2015 öffentlich betont, dass Herr Büscher nicht*

von Anfang an ein Nutzungsrecht gehabt habe, sondern erst nach einem Jahr der Nutzung diese Genehmigung erhalten habe.

12.) Ich bin schon sehr verwundert, dass hierzu in den öffentlichen Unterlagen für das in Rede stehende Verfahren über die Offenlage keinerlei Dokumente und Angaben der Stadt Rheine nachzuvollziehen sind, wonach tatsächlich die Baugenehmigung für das vermeintliche Provisorium während der Bauphase die Genehmigung für die Ein- und Ausfahrt am eec im Rahmen der Baugenehmigung des Parkhauses erteilt für den Bauprozess erteilt worden sei.

13.) Für den Fall, dass Herr Pelle mit seinen Aussagen richtig liegt, dürfte die in Rede stehende Offenlage gravierende Mängel sowie Form- und Verfahrensfehler haben, die nur durch eine erneute Offenlage zu heilen wären.

14.) Insofern rüge ich hiermit das Verfahren, die fehlende Nachvollziehbarkeit für den Bürger und stelle rein vorsorglich den Antrag das Verfahren, die Offenlage zu beenden und unter Angabe aller relevanten und in Rede stehenden Fakten, Dokumente und Unterlagen erneut zu starten.

15.) Ich frage weiter: Warum bekam Herr Pelle bis zum 26.11.2015 keine Antwort auf seine öffentlichen Fragen vom 22.10.2015?

16.) Warum können die vermeintlichen zur Sachaufklärung relevanten Antworten nicht dieser in Rede stehenden Offenlage durch den Bürger nachvollzogen werden?

17.) Warum herrscht, wie es Herr Pelle am 26.11.2015 anscheinend formuliert hat, beim Bauamt Uneinigkeit bezüglich der neuen Zuwegung am Einkaufsmarkt?

18.) Weshalb liegt eine entsprechende Antwort zu dieser Vermutung von Herrn Pelle nicht den Unterlagen der in Rede stehenden Offenlage und für den Bürger einsehbar bei?

18.) Weshalb hat anscheinend, laut Tagesordnungspunkt 17 des Bau/012/2015 vom 26.11.2015, der Verantwortliche für die Baugenehmigung Herrn Pelle mitgeteilt, dass die Ein- und Ausfahrt ein Provisorium sei, welche nach Fertigstellung des Parkdecks zurückgebaut werde und warum ist der Rückbau dieser Flächen bis heute noch nicht erfolgt ?

19.) Wurde der Eigentümer zum Rückbau dieser Flächen angewiesen und auf die rechtliche gesicherte Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus verwiesen, wie sie mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 Kennwort Ems-Einkaufsrecht gesichert worden ist ?

20.) Wann wird die Bürgerschaft über die Pläne der Stadt informiert bzw. des Investors informiert?

21.) Anscheinend habe, wie dem Protokoll der Bau/012/2015 der Anfrage von Herrn Pelle zu entnehmen ist, der Eigentümer bzw. Investor aufgrund der Erweiterung des eec zwischen Schotthockstraße und Lingener Straße weitere Verände-

rungen geplant. Weshalb werden die Pläne nicht in diesem Verfahren offen gelegt?

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1,6 und 1.7 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2.) – 10.): Es wird festgestellt, dass es sich bei den vorgetragenen Anregungen um Wiederholungen des Einwenders handelt, die bereits in anderen Stellungnahmen vorgetragen wurden. An dieser Stelle erfolgt deshalb keine erneute Abwägung.

Zu 11.): Es wird festgestellt, dass sich die Anregung auf die Meinung eines Eigentümers im Umfeld der Bebauungsplanänderung bezieht. Inhaltlich steht die Meinung nicht in direktem Zusammenhang mit den Inhalten der 4. Änderung; darüber hinaus hat der in Frage stehende Grundstücksnachbar im Rahmen der Offenlage selbst Anregungen vorgetragen, die in den Abwägungsprozess eingehen.

Zu 12.) – 14.): Es wird festgestellt, dass keine rechtliche Notwendigkeit besteht, im Änderungsverfahren auf eine mögliche provisorische Zufahrt für das eec während der Bauphase des Parkhauses hinzuweisen. Vielmehr ist es notwendig, auf die planungsrechtlich gesicherte Zu- und Abfahrt und die zukünftig geplante Andienung abzielen. Die Begründung enthält entsprechende Vorgaben. Da in der Vorgehensweise kein Form- oder Verfahrensfehler gesehen wird, ist die Offenlage nicht zu wiederholen.

Zu 15.) – 18.): Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Einwender auf Grund von „Hörensagen“ zum Fürsprecher eines Grundstückseigentümers im Umfeld des eec macht. Der betreffende Eigentümer hat selbst Anregungen zur 4. Änderung vorgetragen, die in die Abwägung eingestellt werden. Die vom Einwender formulierten vermeintlichen Sachverhalte sind nicht dabei. Der Eigentümer scheint deshalb inzwischen – bezogen auf die Inhalte des Einwenders – keinen Klärungsbedarf mehr zu haben.-

Zu 18.) – 19.)(Anmerkung: der Einwender hat den Punkt 18.) zweimal in seiner Eingabe verwendet):Es wird festgestellt, dass die zitierte Antwort – provisorische Zufahrt mit Rückbauverpflichtung – den Sachverhalt richtig wiedergibt. Der Rückbau der Flächen ist bisher nicht erfolgt, da das Parkhaus bisher nicht fertiggestellt ist, die Schlussabnahme ist noch nicht erfolgt.

Zu 20.): - 21.): Es wird festgestellt, dass der Investor bereits im zuständigen Fachausschuss sein Konzept für die Entwicklung des eec und des Umfeldes vorgestellt hat. Die Pläne bedürfen jedoch einer gründlichen Vorbereitung, bevor ein Stand erreicht ist, um Bauleitplanverfahren starten zu können.

1.9 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 21. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Ich erhebe hiermit die Aussagen der Verwaltung vom 26.11.2015 zum Gegenstand der Offenlage.

2.) 2. TOP 10 Herr Pelle Einwohnerfragestunde ÖS Parkplatzausfahrt eec

Herr Löcke

Herr Pelle erklärt, dass es für Bewohner im Bereich Einfahrt eec, hier speziell Lingener Straße 72, nicht nur Probleme durch Abbremsen, Anhalten und Anfahren der Pkw/Lkws gebe, sondern zusätzlich eine Lichtbelästigung der ausfahrenden Fahrzeuge. Ein weiteres Problem gebe es durch den Lieferverkehr, der den Parkplatz wieder verlasse. Diese Sattelschlepper müssen teil weise bis vor das Wohnhaus über den Bürgersteig fahren.

Besteht für die Stadt Rheine eine Verpflichtung, sich an die Landesbauordnung zu halten und im Vorfeld eine Bürgerbeteiligung bzw. eine Anhörung durchzuführen?

Stellungnahme:

Zur Anfrage von Herrn Pelle bezüglich der Ein-/und Ausfahrt zum Parkplatz am eec teilt Herr Dr. Vennekötter mit, dass es für die Baugenehmigung des Parkhauses einen genehmigten Bebauungsplan gebe, für den auch eine Beteiligung stattgefunden habe. Er erklärt, dass die Zufahrt nur für die Bauzeit genehmigt wurde. Im I. Quartal 2016 sei vorgesehen, einen Bebauungsplan aufzustellen, der dann diese Einfahrt planungsrechtlich sichere. Er teilt mit, dass im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens jeder Bürger über die Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit habe, seine Eingaben anzubringen. Die jetzt schon vorliegenden Licht- und Lärmimmissionen werden im Verfahren berücksichtigt.

3.) Ich stelle fest, dass das Verfahren nicht im ersten Quartal 2016 eingeleitet worden ist.

4.) Eine Begründung hierzu kann ich den Unterlagen der Offenlage nicht entnehmen.

5.) Die Verfahrensverzögerungen der Stadt Rheine gehen zu Lasten der Allgemeinheit und sind nicht begründet.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.): Es wird festgestellt, dass der Einwender bereits in einer anderen Stellungnahme sich auf die Aussagen vom 26. 11. 2015 bezieht (vgl. Punkt I. 1.9). Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Zu 2.): Die Zitate aus der öffentlichen Sitzung werden zur Kenntnis genommen. Die Antwort der Verwaltung ist in das 4. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan eingegangen.

Zu 3.) – 5.): Es wird festgestellt, dass sich der Start des angesprochenen Änderungsverfahrens verzögert hat, da die Abstimmung einer tragfähigen Lösung und die Erstellung und Abstimmung der notwendigen Gutachten einen längeren Zeitraum beanspruchten als ursprünglich geplant. Es ist rechtlich nicht erforderlich, in der Begründung auf zeitliche Verzögerungen einzugehen.

1.10 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 22. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr, vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr, vom 17.10.2016 09.17.42 Uhr, vom 18.10.2016 08.53 Uhr, vom 19.10.2016 - 12.53.19 Uhr, vom 20.10.2016 - 07.35.09 Uhr, vom 21.10.2016 06.55 Uhr und vom 21.10.2016 06.55 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

2.) Anscheinend hat die Stadt Rheine bislang alle Grundstücke auf der westlichen Seite der Lingener Straße zwischen Schotthock Straße und dem jüdischen Friedhof erworben.

3.) Lediglich rund 400 qm² Grundstücksfläche befinden sich noch anscheinend im Besitz eines einzigen Eigentümers, anscheinend im Besitz von Herrn Pelle.

4.) Diesem Eigentümer wurde anscheinend eine Zu- und Abfahrt zum eec, für eine längst abgeschlossenen Bauphase, als vermeintliches Provisorium, anscheinend entgegen dem gültigen Bebauungsplan, sprichwörtlich vor die Tür gesetzt, dass anscheinend für Bewohner dieser Liegenschaft, nicht nur Probleme durch Abbremsen, Anhalten und Anfahren der Kraftfahrzeuge gebe, sondern zusätzlich eine Lichtbelästigung der ausfahrenden Fahrzeuge. Weitere Probleme entstehen anscheinend durch Lieferverkehre, der den Parkplatz wieder verlasse und befahren anscheinend den Bürgersteig bis vor das Wohnhaus.

5.) Es wird festgestellt, dass die im Rahmen der Offenlage vorgelegten Schallschutz- und Verkehrsgutachten diese bekannten Fragestellungen nicht aufgenommen haben.

6.) Es wird festgestellt, dass in der Sitzung des Bauausschusses am 20. März 2014 die Erläuterungen des Ingenieurbüros IPW zur Verkehrsführung und die geänderte Zu- und Abfahrt zum Parkhaus / Tiefgarage des eec seitens der Politik zur Kenntnis genommen wurden.

7.) Der Stadtentwicklungsausschuss wurde anscheinend gebeten, die Rahmendaten des Verkehrskonzeptes bei der geplanten Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

8.) TOP 6: Untersuchung der Verkehrsführung zum Parkplatz / Parkhaus Ems-Einkaufs-Center (eec) - Sitzung: 20.03.2014 BAU/049/2014 - Beratungsergebnis: einstimmig beschlossen - Vorlage: 186/14 - Herr Hagemeier begrüßt Herrn Ramm von der Ingenieurplanung Wallenhorst.

8.) Herr Schröder führt in das Thema ein und erklärt, dass sich der Investor vor einigen Monaten im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt habe. Es ginge darum, wie der „Paseo“ weiterentwickelt werden könne. Der Stadtentwicklungsausschuss habe die Verwaltung beauftragt, die dafür notwendigen Änderungen des Bebauungsplanes zu veranlassen. Da für die Bauleitplanung eine gewisse Vorentscheidung benötigt werde, seien u.a. Beschlüsse über die Verkehrserschließung erforderlich. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche soll teilweise überplant werden. Hierdurch ändere sich u.a. auch die Lage der künftigen Verkehrsflächen. Außerdem gehe es um die Berücksichtigung der Bauzustände, da an dieser Stelle ein Parkhaus errichtet werden soll. Die neu geplanten Zu- und Ausfahrten müssen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes für die „Paseo-Fläche“ werde voraussichtlich nach der Sommerpause begonnen. Herr Schröder übergibt das Wort für weitere Ausführungen an Herrn Ramm. Herr Ramm erläutert anhand einer Präsentation den aktuellen Sachstand zur Untersuchung der Verkehrsführung zum Parkplatz/Parkhaus Ems-Einkaufs-Center (eec). Herr Hagemeier bedankt sich für die Ausführungen von Herrn Ramm und fragt an, ob die Ausschussmitglieder Fragen zum Thema hätten. Frau Overesch teilt mit, dass die CDU-Fraktion das Engagement des Investors sehr begrüße. Die Fraktion sehe dies als ein gelungenes Projekt, wobei man ein zügiges Vorankommen favorisieren würde. Sie bittet um einige Erläuterungen bezüglich des Zeitrahmens. Herr Willems möchte wissen, ob es Gespräche mit dem Investor gegeben habe, ob Kurzparker, wie bei den Rheinenser Banken, in der ersten halben Stunde kostenfrei parken können. Außerdem möchte er wissen, ob es für Langzeitparker über den Einkauf eine Möglichkeit gebe, 0,50 € bis 1,00 € Parkgebühr erstattet zu bekommen. Herr Weßling möchte wissen, wann und wie lange gebaut werden soll. Was passiert mit Kunden, die keinen Parkplatz mehr bekommen. Er gehe davon aus, dass diese in die Seitenstraßen ausweichen werden. Außerdem habe er Bedenken, dass sich die große Ein- und Ausfahrt als Nadelöhr erweisen werde. Durch das Lösen der Parkausweise im Einfahrtbereich sehe er die Gefahr eines Rückstaus in die Lingener Straße. Zudem sehe er Schwierigkeiten bei nur einer Ausfahrt für das gesamte Gelände. Herr Schröder erklärt, dass in Kürze mit den ersten Baumaßnahmen begonnen werde. Angefangen würde mit der Asphaltierung der ersten Fläche und der Installation der Schrankenanlage für die Parkfläche. Die Baugenehmigung für den Bau des Parkhauses sei mittlerweile erteilt worden. Unabhängig davon soll mit dem Bebauungsplanverfahren nach der Sommerpause begonnen werden. Bezüglich der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz sei in einem nach wissenschaftlichen Kriterien erstellten Gutachten geprüft worden, ob dieses Verfahren funktionieren könne oder nicht. Herr Ramm fügt an, dass die Ergebnisse aus dem Gutachten keine Theorien seien, sondern empirisch gewonnene Werte enthalten. Er erläutert noch einmal die zugrunde liegenden Werte für die Beurteilung der Ein- und Ausfahrt, welche er in seiner Präsentation schon vorgestellt hatte. Er weist darauf hin, dass es wichtig sei, dass die Schrankenanlage sehr weit auf dem Grundstück installiert werde, damit 35 bis 40 Meter Rückstauraum bis zur Lingener Straße, außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes, entstehe. Durch eine zweite Zufahrt werde der Verkehr, der von Süden komme, schon vorher auf das Gelände geleitet, was er

als eine gute Maßnahme für den Abfluss des Verkehrs sehe.

Ob die Parkanlage in das Parkleitsystem miteinbezogen werde, sei noch nicht entschieden. Hierfür würden natürlich zeitnahe Zu- und Abfahrtskontrollen benötigt. Herr Schröder erklärt, dass die Rabattierung für Kurz- und Langzeitparker eine Entscheidung des Investors sei, diese zu gewähren. Er werde dies als Anregung an den Investor weitergeben. Herr Albers möchte wissen, ob und wie Menschen mit Behinderung berücksichtigt wurden. Herr Ramm erklärt, dass im öffentlichen Verkehrsraum die Schotthockstraße über eine Achse an die Lingener Straße geführt werde und es so keine Probleme geben werde. Herr Auth sehe ein Problem durch den Parkplatzsuchverkehr. Er möchte wissen, ob es Untersuchungen für die Optimierung des eigentlichen Parkraumes gegeben habe. Herr Ramm teilt mit, dass eine explizite Untersuchung hierfür nicht vorgesehen sei. Von der Struktur der Fahrgassen auf dem Parkplatz werden knapp 300 Parkplätze ebenerdig und 500 Parkplätze im Parkhaus angelegt sein. Der Bereich der ebenerdigen Stellplätze werde noch einmal überprüft. Herr Hagemeier befürchtet, dass durch die Bewirtschaftung der Parkplätze Parkplatzsuchende in die kleinen Nebenstraßen gedrängt werden.

Herr Schröder erklärt, dass zu einem früheren Zeitpunkt in den Seitenstraßen schon Parkplatzmarkierungen aufgebracht worden seien und die verbleibenden Restflächen mit Halteverboten belegt wurden, sodass dort kaum Spielraum zum Parken sei. Herr Hagemeier dankt Herrn Ramm für sein Kommen und die detaillierten Ausführungen.

9.) Die Ausführungen zeigen, dass im März 2014 die Verwaltung den Auftrag hatte, dass Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

10.) Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Bebauungsplanverfahren nicht eingeleitet wurde.

11.) Betrachtet man die gesamte Materie, die Vorarbeiten und die kritischen Hinweise und Bedenken dürfte deutlich werden, dass möglicherweise bis zum letztlich erfolgten Baubeginn, für dem vermeintlich eine für die Bauphase provisorische Ein- und Ausfahrt durch die Stadt Rheine genehmigt worden sein soll, ein rechtlich erforderliches Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde, aber noch nicht abgeschlossen war.

12.) Vor dem Hintergrund der Umwandlung einer Grünfläche wäre zudem ein zweistufiges Verfahren erforderlich gewesen.

13.) Durch die provisorische Umwandlung dieser Grünflächen verbleibt es rechtlich bei dem Umstand, dass mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren eine Umwandlung einer Grünfläche in Rede steht und zwingend ein zweistufiges Verfahren erforderlich ist, welches aber nicht durchgeführt wird.

14.) Insofern ist die Offenlage nicht zulässig und das Verfahren zu beenden.

15.) Weiterhin wird angesichts des Verfahrensstandes zum Zeitpunkt der vermeintlichen Erteilung der Baugenehmigung für die Bauphase festgestellt, dass aus rechtlichen Gründen die erteilte Baugenehmigung auch für die Bauphase nicht zulässig war, sondern zunächst das Bebauungsplanverfahren hätte beendet werden müssen.

16.) Auch deshalb ist die weitergehende Nutzung der Zu- und Abfahrt nicht zulässig und von der Stadt Rheine zu untersagen.

17.) Der Antrag auf Erteilung der Untersagung der vermeintlichen provisorischen Zu- und Abfahrt wird hiermit gestellt."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1,6, 1,7, 1,8 und 1.9 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2.) – 3.): Es wird festgestellt, dass die Stadt Rheine Eigentümerin aller Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung ist. Die Eigentumsverhältnisse weiterer Flächen im Umfeld des eec sind für die Realisierung der Änderungsinhalte nicht von Bedeutung, zusätzlich unterliegt die Preisgabe von Eigentumsverhältnissen dem Datenschutz.

Zu 4.): Es wird festgestellt, dass für die angesprochene Zu- und Abfahrt als Provisorium für die Bauphase des Parkhauses eine Duldung ausgesprochen worden ist. Die Bauphase ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Duldung noch Bestandskraft hat. Während der Bauphase sind für die Nachbarn deutlich höhere Belästigungen zumutbar aus der Zu- und Abfahrt als während des normalen Betriebes. Das 4. Änderungsverfahren verfolgt das Ziel, die aus der Zu- und Abfahrt resultierenden Emissionen nachbarverträglich zu gestalten.

Zu 5.): Es wird festgestellt, dass insbesondere das Schallgutachten auf die Immissionen eingeht. Es belegt, dass – bei der vorgesehenen Erschließung – die einschlägigen Richtwerte eingehalten werden. Auch das Verkehrsgutachten verdeutlicht, dass die Zu- und Abfahrt – auch für den LKW-Verkehr – so ausgestaltet wird, dass ein Befahren des gegenüberliegenden Bürgersteigs nicht erforderlich ist.

Zu 6.): - 10.): Es wird festgestellt, dass in der Sitzung des Bauausschusses am 20. März 2014 nicht die Verkehrsführung/das Gutachten für die Inhalte der 4. Änderung vorgestellt worden sind, sondern eine Analyse zur provisorischen Zu- und Abfahrtsituation. Die zu diesem Termin dargestellte gemeinsame Zu- und Abfahrt war die erste Option für eine Optimierung der Andienung. Auf Grund der Reaktionen aus der betroffenen Nachbarschaft auf die provisorische Zu- und Abfahrt wurde nach weiteren Alternativen für eine Lösung gesucht. Das Ergebnis – räumliche Trennung von Zu- und Abfahrt – ist in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 eingeflossen. Die Verwaltung hat den Auftrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens aufgenommen. Die zeitliche Verzögerung ist entstanden durch die Suche nach einer weiteren Erschließungsalternative und deren gutachterliche Absicherung.

Zu 11.): Es wird festgestellt, dass für die Erteilung einer Duldung für eine befristete provisorische Zu- und Abfahrt kein Änderungsverfahren notwendig ist.

Zu 12.) – 14.): Es gibt keine rechtliche Vorgabe, dass die Umwandlung einer Grünfläche in eine andere Nutzung durch ein zweistufiges Bauleitplanverfahren erfolgen muss. Das Kriterium für ein vereinfachtes Änderungsverfahren ist die Frage, ob die Grundzüge der Planung berührt werden oder nicht. Im vorliegenden Fall werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 220 im Bereich der projektierten Ausfahrt eine Zu- und Abfahrt auf die Schotthockstraße gesichert ist: gem. zeichnerischer Darstellung ist an dieser Stelle das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der Schotthockstraße unterbrochen. Diese planungsrechtlich vorgegebene Andienung wird gegenwärtig vom Eigentümer jedoch nicht genutzt. Lediglich die Verbindung zwischen der Schotthockstraße und der Lingener Straße – in Verlängerung der Ein- und Ausfahrt von der Stellplatzanlage ist im Bebauungsplan NR. 220 Teil B gegenwärtig noch als Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen.

Zu 15.) – 17.): Es wird festgestellt, dass die Inhalte bereits in anderen Eingaben des Einwenders vorgetragen wurden, eine erneute Einstellung in den Abwägungsprozess ist deshalb nicht erforderlich.

Zu

1.11 Anlieger der Sacharowstraße, Rheine;

E-Mail vom 25. 10. 2016

Inhalt:

„1.) Die Eingaben vom 15.10.2016 - 13.57.59 Uhr, vom 16.10.2016 - 10.53.13 Uhr, vom 17.10.2016 08.46.03 Uhr, vom 17.10.2016 09.17.42 Uhr, vom 18.10.2016 08.53 Uhr, vom 19.10.2016 - 12.53.19 Uhr, vom 20.10.2016 - 07.35.09 Uhr, vom 21.10.2016 06.55 Uhr, vom 21.10.2016 06.55 Uhr und vom 22.10.2016 - 07:42:30 Uhr werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

2.) TOP 2 Bericht der Verwaltung über die Ausführung der in der öffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse vom 26.11.2015 BAU/012/2015 Ziffer 2 (Herr Pelle) werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

3.) TOP 6: Untersuchung der Verkehrsführung zum Parkplatz / Parkhaus Ems-Einkaufs-Center (eec) der Sitzung vom 20.03.2014 BAU/049/2014 die Beschlussvorlage nebst Verkehrsuntersuchung und Erläuterung sowie das Protokoll dieser Sitzung werden zum Gegenstand dieser Eingabe erklärt.

4.) Demnach wird festgestellt, dass die dieser Offenlage beigefügte Verkehrsuntersuchung bereits am 05.03.2014 erstellt worden ist.

5.) Es wird festgestellt, dass die Verkehrsuntersuchung davon ausgegangen ist, dass die gegenwärtige Bewirtschaftung mit Parkscheibe von einer Parkdauer bis 3 Stunden ausgegangen ist.

6.) Es wird festgestellt, dass aktuell eine Bewirtschaftung des Parkraumes mit einer Parkdauer von max. 1,5 Stunden erfolgt.

7.) Es wird festgestellt, dass der Erläuterungsbericht der Verkehrsuntersuchung vom 05.03.2014 eine Parkplatzein- und ausfahrt auf Seite 08/11 enthält, die der gegenwärtigen vermeintlichen für die Bauphase erstellten provisorischen Zu- und Einfahrt entspricht.

8.) Demnach ist die Realisierung einer Ein-/ Ausfahrt mit je zwei Schrankenanlagen für Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit von Schrankenanlagen an Parkplatzein- und ausfahrten hängt von der verwendeten Abfertigungstechnik laut Erläuterungsbericht ab.

9.) Im Folgenden wurden auf Seite 09/11 und 10/11 die Verkehrsqualität der Einfahrt und der Ausfahrt beschrieben.

10.) Der Gutachter bringt demnach für die Phase nach Fertigstellung Parkhaus (Fall 2) zum Ausdruck, dass eine Ausfahrt mit zwei Schranken gem. Konzept noch ausreichend sei.

11.) Es wird festgestellt, auch unter Hinweis auf die planerische Anlage dieses Erläuterungsberichtes mit Datum 06.03.2014 der IPW im Maßstab 1:500, dass es sich hierbei letztlich um eine Ein- und Ausfahrt handelt, wie sie durch den Investor auch erbaut wurde, wobei lediglich das Schrankensystem noch nicht aufgestellt ist.

12.) Insofern werden Zweifel an einer vermeintlichen Zu- und Abfahrt für die Bauphase artikuliert.

13.) Auch werden diese Zweifel durch die Informationen untermauert, wonach eine Genehmigung einer vermeintlichen zu- und Abfahrt für die Bauphase laut Herr Pelle erst im August 2015 durch Herrn Büscher beantragt worden sein soll und durch die Stadt Rheine im August 2015 genehmigt worden sein.

14.) Bemerkenswert sind in diesem Kontext auch die Aussagen des Gutachters unter Ziffer 4 des in Rede stehenden Erläuterungsberichtes vom 05.03.2014 auf Seite 11/11.

15.) Demnach steht anscheinend nur noch eine Ergänzung dieser bereits erstellten vermeintlichen Zu- und Abfahrt durch eine weitere Zufahrt im Raum.

16.) Es wird festgestellt, dass auch das Gutachten dieser Offenlage von einer Bewirtschaftung mit Parkscheibe und einer Parkdauer bis drei Stunden ausgeht.

17.) Diese Eingangsparameter des Gutachtens sind falsch, weil schon seit geraumer Zeit die Parkdauer nur noch 1,5 Stunden beträgt.

18.) Insofern ist das Gutachten für die Offenlage nicht geeignet.

19.) Es ist ein neues Gutachten zu erstellen.

20.) Die Offenlage sollte aufgrund des gravierenden Form- und Verfahrensfehler beendet werden.

21.) Weiterhin ist die Untersagung der weiteren Nutzung der Zu- und Abfahrt durch die Stadt Rheine zu erteilen, weil die Bauphase abgeschlossen ist.

22.) Der Eigentümer hat wie gegenüber der Stadt Rheine anscheinend erklärt, die erbaute vermeintliche provisorische Zu- und Abfahrt zurückzubauen.

23.) Andernfalls wäre mangels Erschließung der Parkraum zu schließen.

24.) Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der Gutachter absolut willkürlich unter der Ziffer 3.2 Verkehrsprognose eine pauschale Erhöhung des Kundenverkehrs am eec von 20% unterstellt hat.

25.) Eine Begründung fehlt."

Abwägungsempfehlung:

Zu 1): Es wird festgestellt, dass die genannten Eingaben unter Punkt 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1,6, 1,7, 1,8, 1.9 und 1.10 in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Zu 2.): Es wird festgestellt, dass der Einwender bereits den entsprechenden Bericht in einer anderen Eingabe angesprochen hat. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen (vgl. Punkt I. 1.9).

Zu 3.): Es wird festgestellt, dass der Einwender bereits auf die Beschlussvorlage und das Protokoll verwiesen hat. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen (vgl. Punkt I. 1.10).

Zu 4.): Es wird festgestellt, dass die Verkehrsuntersuchung für die Offenlage das Datum 20. Mai 2016 trägt. Es handelt sich auch inhaltlich nicht um die im März 2014 im Bauausschuss vorgestellte Analyse. Vielmehr geht die Verkehrsuntersuchung der Offenlage auf die räumliche Trennung der Zu- und Abfahrt ein, während das Gutachten von März 2014 noch eine räumlich zusammenhängende Zu- und Abfahrt zum Inhalt hat.

Zu 5.) – 6.): Es wird festgestellt, dass die gegenwärtige Parkdauer auf das eingeschränkte Parkplatzangebot abgestimmt ist (während der Bauphase des Parkhauses steht nur eine geringe Zahl von Stellplätzen zur Verfügung), das Gutachten bewertet jedoch die Situation mit fertiggestelltem Parkhaus. Mit der Fertigstellung des Parkhauses erhöht sich die Stellplatzzahl so erheblich, dass die Parkdauer erhöht werden kann.

Zu 7.) - 20.): Wie bereits unter 4.) dargestellt, unterscheiden sich die Gutachten von März 2014 und 20. Mai 2016 insbesondere durch die räumliche Trennung von Ein- und Ausfahrt. Maßgeblich für das Verfahren ist die Analyse vom Mai 2016. Die Untersuchung von März 2014 hat die Ausgestaltung der Andienung entsprechend der für die Bauphase des Parkhauses befristet erteilten Duldung zum Inhalt. Die angesprochene reduzierte Parkdauer ist vom Eigentümer für die Bauphase des Parkhauses ausgesprochen worden, damit das während dieser Zeit eingeschränkte Stellplatzangebot nicht durch „Dauerparker“ blockiert wird. Nach der Fertigstellung des Parkhauses – und der damit verbundenen deutlichen Erhö-

hung des Stellplatzangebotes – wird die Parkdauer wieder erhöht. Das vorliegende Gutachten geht somit vom „Endzustand“ aus, es liegt somit kein Form- oder Verfahrensfehler vor; die Offenlage ist deshalb auch nicht zu beenden.

21.) – 23.): Die Inhalte sind vom Einwender bereits in mehreren Stellungnahmen vorgetragen worden und bereits in die Abwägung eingestellt.

Zu 24.) – 25.): Es wird festgestellt, dass die Annahme der Erhöhung der Verkehrszunahme um 20% extrem hoch angesetzt worden ist. Der Extremwert wurde gewählt, um auf jeden Fall „auf der sicheren Seite“ mit dem Analyseergebnis zu sein.

1.12 Gleichlautende Anregungen von drei Anliegern (Eigentümer, Bewohner) der Lingener Straße, Rheine;

Schreiben vom 20. Oktober 2016

Inhalt:

„Gegen den o.g. ausgelegten Bebauungsplan lege ich hiermit Einspruch ein.

Begründung:

1. *Nichtanhörung zur Änderung*
2. *Nur die Aufhebung und Verlegung der Ausfahrt ändert nichts am Verkehrsaufkommen unmittelbar vor dem Haus. Lärm und Geruchsbelästigungen durch die wartenden Autos vor dem Abbiegen bleiben bestehen. Durch die langen Öffnungszeiten entsteht der Lärm bis in die Nacht.*
3. *Wo bleiben die versprochenen Parkplätze?*
4. *Wie soll die angebliche Begrünung aussehen?*
5. *Wann ist mit einer Änderung gem. Planung zu rechnen?“*

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Anregungen zu den Planinhalten bzw. zum Verfahren vorgetragen werden. Zu den Inhalten im Einzelnen:

Zu 1.): Es wird festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der Öffentlichkeit bekannt gemacht wurde. Der Gesetzgeber sieht eine ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses vor mit Bekanntgabe, wann und wo Informationen zur Planung gegeben werden. Entsprechend ist die Durchführung der Offenlage zur vierten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 in der örtlichen Presse rechtzeitig bekanntgegeben worden. Der Gesetzgeber sieht eine Beteiligung in der Weise vor, dass die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen besteht. Diese Möglichkeit haben die Einwender genutzt, wie die Stellungnahmen belegen. Es kann deshalb nicht von einer „Nichtanhörung“ zur Änderung gesprochen werden.

Zu 2.): Es wird festgestellt, dass durch die räumliche Trennung von Zu- und Abfahrt auch die Belastung durch Verkehrsimmissionen für die direkt angrenzenden Gebäude an der Lingener Straße entzerrt wird. Dies führt dazu – wie die begleitenden Gutachten belegen –, dass die relevanten Grenzwerte bezüglich der Im-

missionsbelastung eingehalten werden. Die vorgelegten Gutachten belegen, dass sowohl die Tag- als auch die Nachtwerte der TA Lärm nach Realisierung der Trennung der Zu- und Abfahrt entsprechend den Inhalten der Bebauungsplanänderung eingehalten bzw. tlw. deutlich unterschritten werden.

Zu 3.): Es wird festgestellt, dass im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsflächen insgesamt festgesetzt werden. Der konkrete Ausbau wird nicht festgesetzt. Im Rahmen der Erarbeitung des konkreten Straßenausbaus besteht die Möglichkeit, im öffentlichen Straßenraum über die Anlage von Parkplätzen entlang der Lingener Straße zu sprechen. Es ist allerdings kaum möglich, im direkten Änderungsbereich entlang der Lingener Straße Parkplätze anzulegen, da hier im Bereich der Zu- und Abfahrt Parkplätze zu einer erheblichen Verkehrsgefährdung führen würden. Erst südlich des Änderungsbereiches besteht die Möglichkeit, Längsparkplätze im öffentlichen Straßenraum anzulegen. Darüber hinaus versucht die Verwaltung, zwischen dem Eigentümer des eec und den Hauseigentümern entlang der Lingener Straße Parkplatzregelungen zu vermitteln. Dabei geht es darum, auf dem Gelände des eec Stellplätze für die Bewohner der Gebäude im Bereich Lingener Straße vertraglich zu sichern.

Zu 4.): Es wird festgestellt, dass gegenwärtig noch keine konkrete Planung für die Ausgestaltung der im Plangebiet festgesetzten Grünflächen besteht. Der Änderungsplan sichert grundsätzlich die Fläche als Grünfläche bzw. Parkanlage, die konkrete Ausgestaltung liegt jedoch zurzeit noch nicht vor.

Zu 5.): Die Realisierung der Planinhalte ist nach einem ggf. positiven Abschluss des Änderungsverfahrens zügig zu erwarten. Der Bau einer planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässigen Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage des eec ist Voraussetzung für die Inbetriebnahme des fast fertig gestellten Parkhauses auf dem eec-Gelände. Das Änderungsverfahren ist erst nach Satzungsbeschluss im Rat der Stadt Rheine – die entsprechende Beratung ist auf den 13. Dezember 2016 terminiert – und Veröffentlichung des Beschlusses in der örtlichen Presse abgeschlossen, sodass frühestens Anfang 2017 mit dem Bau begonnen werden könnte.

1.13 Rechtsanwaltsbüro aus Münster für einen Grundstückseigentümer an der Lingener Straße, Rheine;

Schreiben vom 20. Oktober 2016

Inhalt:

„Für unsere Mandanten, Herrn XXX wohnhaft derzeit in Sri Lanka und vertreten durch seinen Vater, XXX, Franz-Tacke-Straße XX, 48431 Rheine, nehmen wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220 wie folgt Stellung:

1. Unzumutbarkeit der Lage der geplanten Zu- und Ausfahrt

Durch die geplante Änderung der Zufahrt zum Grundstück des Ems-Einkaufszentrums (EEC) werden die Bewohner des auf dem Grundstück Lingener Straße 72 aufstehenden und im Eigentum von Herrn XXX stehenden Mehrfamilienhauses (4 Wohneinheiten) nach wie vor unzumutbar beeinträchtigt.

Zwar soll ausweislich der Bebauungsplanbegründung (S. 7) der Ein- und Ausfahrtsverkehr zum Ems-Einkaufszentrum durch Trennung der Zu- und Ausfahrt entzerrt werden. Allerdings befindet sich die Zufahrt zum Einkaufszentrum nach der aktuellen Planung schräg gegenüber und damit in unmittelbarer Nähe des Grundstücks Lingener Straße 72, so dass sämtliche Abbiegevorgänge der von der Lingener Straße kommender und links in die Zufahrt fahrender Kraftfahrzeuge unmittelbar vor den zur Straße zeigenden Fenstern des Mehrfamilienhauses stattfinden werden.

Zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen sind aufgrund der geplanten Verbreiterung der Lingener Straße und der geplanten zusätzlichen Linksabbiegespur zur Zufahrt des Einkaufszentrums zu erwarten. Die geplante Linksabbiegespur endet unmittelbar vor den Fenstern des Mehrfamilienhauses, so dass sich an dieser Stelle – sofern die Linksabbieger zunächst den Gegenverkehr abwarten müssen – der Verkehr aller Voraussicht nach stauen wird. Dies wird erfahrungsgemäß dazu führen, dass erhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch laufende Motoren haltender Kraftfahrzeuge und durch das Abbremsen und Anfahren hervorgerufen werden. Dies gilt insbesondere auch für den Verkehr der Anlieferungs-LKWs, da diese die Zu- und Abfahrt ebenfalls benutzen werden.

Darüber hinaus sind nach wie vor Beeinträchtigungen durch Lichteinwirkungen durch die auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums rangierenden Fahrzeuge. Im Winterhalbjahr ist das Center über viele dunkle Abendstunden geöffnet. Bereits heute beträgt die Öffnungszeit abends bis 22.00 Uhr.

Es war in den früheren Planungen immer vorgesehen, dass die Zufahrt zum Parkplatz über eine Verlängerung der Peterstraße erfolgt. Wegen des Baus des Parkhauses war dem Investor die Anlage einer Zu- und Abfahrt gegenüber dem Hause unseres Mandanten nur provisorisch zugestanden worden. Der Investor hat allerdings vollendete Tatsachen geschaffen und wird nun durch die Planung belohnt zulasten des Wohnhauses unseres Mandanten. Die Zu- und Abfahrt gegenüber der Peterstraße und damit in Form einer Kreuzung zu gestalten, bleibt aber verkehrstechnisch die günstigste und nachbarschonendste Lösung. Wir fordern Sie daher auf, zu dieser Ausbildung der Erschließung zurückzukehren.

2. Annahme fehlerhafter Verkehrsbewegungen

Bei der Berechnung der vorhandenen Immissionsbelastungen im Plangebiet durch den „Schalltechnischen Bericht Nr. LL11721.1/01“ des Büros „Zech Ingenieurgesellschaft“ vom 21. 07. 2016 wird zudem eine unzutreffende Zahl an Verkehrsbewegungen zugrunde gelegt. Dies wird insbesondere bei einem Vergleich mit dem im Rahmen des Neubaus der Parkpalette auf dem Gelände des Ems-Einkaufszentrums erstellten „Schalltechnischen Bericht Nr. LL11721.1/01“ vom 17. 09. 2013 deutlich.

Bei der Erstellung des schalltechnischen Berichts vom 17. 09. 2013 wurden ausweislich des damaligen Gutachtens (S. 9 und S. 29) unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung insgesamt 12.400 Fahrbewegungen von PKWs allein im Tageszeitraum der Immissionsberechnung zugrunde gelegt (für nächtliche PKW-Frequentierungen wurden im Rahmen dieser Verkehrsuntersu-

chung keine Ansätze im Hinblick auf das tatsächliche Verkehrsaufkommen getroffen; hier wurden lediglich pauschale Ansätze getroffen). Die für den Tageszeitraum herangezogenen Frequentierungen der PKW-Stellplätze entsprechen ausweislich des Lärmgutachtens (S. 31) dem im Rahmen des damaligen Bauleitplanverfahrens erstellten Verkehrsgutachten von 2002.

In dem aktuellen Lärmgutachten vom 21. 07. 2016 werden der Immissionsberechnung für die Ein- und Ausfahrt am EEC jeweils 3.710 und somit - entsprechend der Verkehrsuntersuchung (Erläuterungsbericht) vom 20. 05. 2016 (S. 7) - insgesamt 7.420 Kfz-Bewegungen pro Tag zugrunde gelegt. Nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang, dass bei der Untersuchung im Jahr 2013 12.400 Verkehrsbewegungen allein von PKWs und auch nur für den Tageszeitraum angenommen wurden, im Jahr 2016 jedoch Verkehrsbewegungen von Kraftfahrzeugen (hierunter fallen neben PKWs insbesondere auch LKWs) von täglich (Tag und Nacht) lediglich 7.400 Fahrbewegungen der Berechnung zugrunde gelegt wurden. Auch wenn sich die Verkehrsbewegungen aktuell geändert haben mögen, ist eine solche Diskrepanz an Fahrbewegungen nicht zu begründen. Demnach hat die Schalluntersuchung bei der Immissionsberechnung offenbar eine zu geringe Zahl an Verkehrsbewegungen zugrunde gelegt. Insoweit wurde entgegen der Ausführungen im Lärmgutachten vom 21. 07. 2016 (S. 20) in den Emissionsansätzen keine Maximalbelastung zur Beurteilung durchgeführt. Eine gegenüber dem Lärmgutachten von 2013 hier angenommene geringere Zahl an Fahrbewegungen ist insbesondere auch insoweit unverständlich, als die Prognose des Verkehrsaufkommens ausweislich der Verkehrsuntersuchung (Erläuterungsbericht) vom 20. 05. 2016 (S. 7) von einer pauschalen Erhöhung des Kundenverkehrs von 20 % gegenüber der Verkehrsmenge im Jahr 2014 ausgeht. Wir fordern Sie daher auf, die Verkehrsuntersuchungen und die Lärmberechnungen auf der Grundlage der früheren, realistischeren Zahlen neu zu erstellen.

3. Festsetzungen der Grünflächen

Im Plangebiet werden - unmittelbar angrenzend an die Zu- und Ausfahrt am Ems-Einkaufszentrum - öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Weder aus der Planzeichnung noch aus den textlichen Festsetzungen geht allerdings hervor, welche Bepflanzungen hier im Einzelnen zulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 1 bezieht sich lediglich auf die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“- Ein solche Grünfläche ist ausweislich der textlichen Festsetzung Nr. 1 mit standortheimischen Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ findet sich laut der Bebauungsplanbegründung (S. 8 f) unter Gliederungspunkt 6.3.2 allerdings lediglich auf einer kleinen Fläche im nördlichen Teil der „Schotthockstraße“ westlich des Weges. Bei der weitaus größeren Fläche angrenzend an die Zu- und Ausfahrt handelt es sich um eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, für welche gerade nicht festgesetzt ist, wie sie zu bepflanzen ist. Hier bietet sich unseres Erachtens eine ca. 1,0 - 1,4 m hohe Bepflanzung an, die die Sicht der Autofahrer nicht stört, wohl aber die Lichtimmissionen der Scheinwerfer für die Nachbarschaft mindert.“

Abwägungsempfehlung:

Zu 1.): Es wird festgestellt, dass durch die Zu- und Abfahrt auf die Stellplatzanlage von öffentlichen Verkehrsflächen keine unzumutbaren Immissionen auf das Grundstück des Mandanten des Rechtsanwaltsbüros einwirken. Insbesondere die schalltechnische Untersuchung belegt diese Aussage.

Bezüglich der angesprochenen Abbiegevorgänge aus der Lingener Straße aus Richtung Süden zum eec ist festzustellen, dass auch für die zurzeit planungsrechtlich abgesicherte Zufahrt aus südlicher Richtung vor dem Gebäude des Mandanten eine Linksabbiegespur angelegt worden ist. Durch die Umsetzung der Inhalte der 4. Änderung wird sich der Zu- und Abfahrtsverkehr jedoch insgesamt entzerren. Durch die räumliche Trennung der Erschließung werden die gegenseitigen Behinderungen – insbesondere bei Abbiegevorgängen – reduziert. Auch die Verbreiterung der Lingener Straße führt zu einer Verbesserung der Verkehrsführung z.B. bei der Anfahrt mit LKWs. Beide Maßnahmen führen zu einem besseren Verkehrsfluss, sodass die angesprochenen Wartevorgänge bei Gegenverkehr reduziert werden und sich die Belastungen für das Gebäude des Mandanten tendenziell reduzieren.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der gegenwärtig direkt entlang der Lingener Straße vorhandenen Stellplatzanlage – genau wie bei der gegenwärtig genutzten Zu- und Abfahrt – um eine provisorische Anlage handelt, die für die Bauphase des Parkhauses geduldet wird. Entsprechend ist dieser Bereich im Änderungsplan nach wie vor als öffentliche Grünfläche/Parkanlage ausgewiesen. Nach vollständiger Inbetriebnahme des Parkhauses auf dem Gelände des eec hat die Stadt Rheine vertraglich eine Rückbauverpflichtung gesichert. Damit würde sich der Abstand zwischen dem Gebäude des Mandanten und der Stellplatzanlage des eec wieder deutlich vergrößern, sodass die angesprochenen Lichtemissionen nicht mehr wahrnehmbar sind bzw. sich auf das Maß vor Beginn der Baumaßnahme „Parkhaus“ reduzieren. Eine unzumutbare Lichteinwirkung ist damit nicht gegeben.

Es wird festgestellt, dass es sich bei der zurzeit in der Örtlichkeit vorhandenen Zu- und Abfahrt bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich nur um ein Provisorium für die Bauphase des Parkhauses auf dem Gelände des eec handelt. Das Parkhaus ist bisher noch nicht vollständig fertiggestellt, die Schlussabnahme ist noch nicht erfolgt. Unabhängig vom Ausbaustandard der provisorischen Andienung ist der Eigentümer des eec verpflichtet, diese Verkehrsanlage zurückzubauen, wenn das Parkhaus fertiggestellt ist.

Das zurzeit laufende Änderungsverfahren hat das Ziel, den zu- und abfließenden Verkehr zum Gelände des eec zu entzerren. Die räumliche Trennung bietet den Vorteil, dass Abbiegevorgänge ungehinderter ausgeführt werden können und damit Wartezeiten reduziert werden. Zudem gehen die Belastungen durch Immissionen für die angrenzenden Gebäude tendenziell zurück, da z.B. Wartevorgänge reduziert werden. Auch bei der zurzeit planungsrechtlich gesicherten Andienung – Kreuzung Peterstraße – liegt das Grundstück des Mandanten im Bereich der Linksabbiegespur in der Lingener Straße aus Richtung Stadthalle zum eec. Die Realisierung der Inhalte der 4. Änderung führt deshalb insgesamt nicht zu einer unzumutbaren Belastung für den Mandanten. Dem Vorschlag auf Rückkehr zur ursprünglichen Andienung wird deshalb nicht entsprochen.

Zu 2.): Die angesprochenen unterschiedlichen Angaben für die Verkehrsbewegungen sind wie folgt zu erklären: Bis in das Jahr 2015 wurden alle verkehrlichen Untersuchungen prognostisch unter der Maßgabe einer extremen Ausweitung der Nutzungen im Bereich des eec bearbeitet. So ist in einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2001 in der Summe für den Bestand eine Verkaufs-/Nutzfläche von knapp 6.500 m² angegeben, die Erweiterungsflächen wurden insgesamt mit rd. 10.000 m² beziffert. Hieraus resultierte eine Steigerung der Analyseverkehrsverkehrrmenge des eec von 6.880 Kfz/Tag auf eine Prognoseverkehrsverkehrrmenge von 11.500 Kfz/Tag.

In der aktuellen Verkehrsuntersuchung, die dem schalltechnischen Bericht des Büros Zech vom 21. 07. 2016 zu Grunde liegt, wird dagegen die tatsächlich gezählte Verkehrsmenge zugrunde gelegt. Dabei wurde der im Jahre 2014 durch eine Zählung ermittelte Wert von 6.300 Kfz/24 h zur Anpassung an heutige Verhältnisse bzw. zur Berücksichtigung einer zukünftigen noch zu erwartenden generellen Erhöhung der Verkehrsbewegungen um ca. 20% auf 7.400 Fahrbewegungen erhöht. Die Verkehrsbelastung entspricht damit der tatsächlichen gegenwärtigen Situation zuzüglich eines Sicherheitszuschlages. Es ist deshalb nicht notwendig, das Verkehrsgutachten oder den darauf aufbauenden schalltechnischen Bericht zu aktualisieren oder neu zu erstellen.

Zu 3.): Die Feststellungen zu den in der Planung enthaltenen Grünflächen werden zur Kenntnis genommen, sie stimmen mit den Inhalten des Änderungsentwurfes überein. Für die als „Parkanlage“ festgesetzte Grünfläche ist bewusst auf eine Vorgabe bezüglich der Bepflanzung/Gestaltung verzichtet worden, da gegenwärtig noch keine konkrete Ausbauplanung/Gestaltungsplanung vorliegt. Die Möglichkeit zur Umsetzung der vorgetragenen Anregung bezüglich einer Heckenpflanzung zur Reduzierung der Lichtimmissionen für die Nachbarschaft wird im Rahmen der Detailplanung genauer geprüft.

1.14 Eigentümer Grundstück Lingener Straße, Rheine;

E-Mail vom 24. Oktober 2016

Inhalt:

„Um die Belastung der Anwohner des Hauses „Lingener Str. 66“ vor zu hohen Verkehrslärm und Lichtemissionen zu schützen, bitten wir um die Verlegung der Zu- oder Abfahrt des Parkplatzes „eec“.

Durch den Bau des Parkhauses, welches größer wurde als geplant/genehmigt, hat sich die Anzahl der parkenden Autos stark erhöht.

Unsererseits würde eine Zu- und Abfahrtslösung Richtung Stadtbergstraße größere Vorteile für alle beteiligten Parteien mit sich bringen.

-ein effizienterer Verkehrsfluss

-geringere Lärm- und Emissionsbelastung der Anwohner

*-einfachere Verkehrsführung durch direkte Einfahrt in die Kreuzung
-schönere Ansicht für Besucher des „eec“*

diese fahren dann über die Stadtbergstraße direkt auf den Turm des alten Fabrikgebäudes zu, welches das Wahrzeichen des „eec“ ist und aus mehr als 1000m zu sehen ist

Wir hoffen, dass es für alle beteiligten Parteien zu einer zufriedenstellenden Einigung kommt.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Verlegung der Zu- oder Abfahrt der Stellplatzanlage am eec angeregt wird. Es wird festgestellt, dass bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Bereich der Schotthockstraße eine Andienung der Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert ist. Diese Zu- und Abfahrt war ursprünglich die Hauptzufahrt zum Gelände des eec; sie wird gegenwärtig jedoch vom Eigentümer nicht genutzt. Von dieser planungsrechtlich gesicherten Andienung kann gegenwärtig noch über die Schotthockstraße direkt zur Lingener Straße gefahren werden. Diese faktische Erschließung wird über die Änderungsinhalte planungsrechtlich gesichert.

Es wird festgestellt, dass das Parkhaus auf dem Gelände des eec entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 220 errichtet worden ist. Es hat keine Erhöhung der Zahl der Stellplätze stattgefunden. Die Gesamtzahl der Stellplätze – Parkhaus und ebenerdige Stellplatzanlage – ist in die entsprechenden Gutachten eingeflossen. Als Ergebnis der Gutachten ist festzuhalten, dass keine unzumutbaren Belastungen für die angrenzenden Grundstücke entstehen.

Die in der Änderungsplanung enthaltene Abfahrt nimmt die aus verkehrstechnischer Sicht sinnvolle Trennung von Zu- und Abfahrtbereich vor. Wie das entsprechende Verkehrsgutachten belegt, führt diese Trennung bereits zu einer Optimierung der Fahrbewegungen gegenüber einer räumlich direkt nebeneinander liegenden Zu- und Abfahrt. Die geforderte größere Distanz durch Verlegung in Richtung Kreuzung mit der Stadtbergstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht erforderlich. Die bisher vorgesehene Distanz zwischen Ein- und Ausfahrt ist ausreichend, um alle Fahrzeugbewegungen verkehrstechnisch in ausreichender Qualität abwickeln zu können. Durch die Wiederöffnung der Ausfahrt der bereits planungsrechtlich gesicherten Andienung und deren direkte Verlängerung zur Schotthockstraße wird ein ungehinderter Abfluss des Verkehrs gewährleistet. Bei einer Verkehrsführung zu einer angedachten Kreuzung mit der Stadtbergstraße wäre nach Verlassen der Stellplatzanlage direkt eine scharfe Rechtskurve zu fahren, aus der Verkehrsgefährdungen – Kreuzung mit Fußgängern und Radfahrern im Kurvenradius – entstehen können. Die vorgeschlagene Verlegung ist deshalb verkehrstechnisch nicht vorteilhafter.

Auch eine Reduzierung der Immissionsbelastung ist für die Stellplatzanlage durch eine weitere Trennung nicht zu erwarten, da die maßgeblichen Parameter – Anzahl der Fahrzeugbewegungen, Anschlusspunkte an das öffentliche Verkehrsnetz – nicht verändert werden.

Bereits gegenwärtig ist das angesprochene Turmgebäude bei Zufahrt zum eec über die Stadtbergstraße deutlich zu erkennen. Eine Ausbildung der Zufahrt zur Stellplatzanlage am eec als Kreuzung/Verlängerung der Stadtbergstraße bis zur Schotthockstraße würde diese Situation nur unwesentlich verbessern. Entscheidend für eine Verbesserung der Blickbeziehung ist nicht die direkte Zufahrt, sondern der Abbruch der Häuserzeile zwischen Lingener Straße und Schotthockstraße.

1.15 Eigentümer Grundstück Lingener Straße, Rheine;

Schreiben an den Stadtentwicklungsausschuss vom 05. 09. 2016

Inhalt:

„Gegen die Planung einer zweispurigen Ausfahrt haben wird erhebliche begründete Bedenken. Wir regen daher an das wenn der Ausschuss sich unsere Bedenken zu Eigen machen kann, die Verwaltung zu beauftragen mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks nach einer gemeinsamen Lösung zu suchen und den Punkt Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 220 zu vertagen.

Es kann nicht angehen das es zu Gunsten des EEC und der Immobilie des Herrn XXX, unser Grundstück entwertet wird. Uns wird die Zufahrt zu unserem Grundstück genommen. Diese Zufahrt ist eine Auflage zur Baugenehmigung der Garagen und des sich auf den Grundstücks befindlichen Fischimbiss, sowie die sich darauf befindlichen Stellplätze. Die Auffahrt muss von der Lingener Str. zur Schotthockstr. Und in die sich dort befindliche Ein- und Ausfahrt in der Schotthockstr. Erfolgen. Besonders hart und tragisch würde es den Pächter unseren Fischwagen treffen einen Asylanten der mit viel Fleiß versucht sich eine Existenz aufzubauen um nicht auf Dauer den Steuerzahler zur Last zu fallen. Sein Imbiss wäre nicht mehr anfahrbar. Uns würden durch diese Maßnahme nicht unerhebliche finanzielle Nachteile entstehen. Wir werden uns daher mit allen uns zur Verfügung stehenden Mittel gegen die Planänderung wehren sollte diese zu unseren Nachteil erfolgen.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die vorgetragenen Anregungen im Vorfeld der Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz über den Änderungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 zur Kenntnis gegeben worden sind. Es wurde vereinbart, die Inhalte in die Abwägung zum Satzungsbeschluss einzustellen. Der Anregung, den Beschluss zu vertagen, wurde deshalb nicht gefolgt.

Es wird festgestellt, dass durch die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220 das Grundstück des Einwenders nicht entwertet wird: Die zurzeit in der Örtlichkeit vorhandene Verkehrsanbindung bleibt unverändert, da das betreffende Grundstück auch weiterhin an drei öffentliche Verkehrsflächen angrenzt. Gegenüber der planungsrechtlichen Situation verbessert sich der Zustand sogar, da die nördlich angrenzende Teilfläche der Schotthockstraße gegenwärtig noch als Grünfläche/Parkanlage im verbindlichen Bauleitplan ausgewiesen ist.

Es wird festgestellt, dass bei der Stadt Rheine keine Bauakte für die angesprochene Stellplatzanlage vorhanden ist. Es ist deshalb auch verwaltungsseitig nicht zu belegen, dass die Zu- und Abfahrt nur in eine bestimmte Richtung erfolgen darf. Der einzige Hinweis auf eine entsprechende Regelung ergibt sich aus einer Baulast (Sicherung eines Stellplatzes für ein Grundstück an der Lingener Straße), im zugehörigen Lageplan ist ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Lingener Straße eingezeichnet. Für den angesprochenen Fischimbiss besteht keine Regelung der Zu- oder Abfahrt auch nicht für die zugehörigen Stellplätze.

Unabhängig von der Regelung lediglich für einen Stellplatz/Baulast ist auch weiterhin von allen drei planungsrechtlich gesicherten Straßen ein Befahren des Grundstücks möglich. Aus verkehrstechnischer Sicht wird sich die Notwendigkeit von Einbahnstraßenregelungen ergeben – der parallel zur Lingener Straße verlaufende Teilbereich der Schotthockstraße sollte als Einbahnstraße in nördlicher Richtung ausgestaltet werden und das Verbindungsstück der Schotthockstraße zwischen Schotthockstraße und Lingener Straße (nördlich des Grundstücks des Einwenders) als Einbahnstraße in östlicher Richtung – um die Ausfahrt von der eec-Stellplatzanlage zu optimieren. Aber auch über diese Regelung – die nicht planungsrechtlich festgesetzt wird sondern verkehrsrechtlich zu regeln ist – ist der Fischimbiss problemlos zu erreichen.

In Bezug auf den Fischimbiss ist auf die deutlich zunehmende Verkehrsfrequenz hinzuweisen: Bisher läuft nur der Verkehr auf der Lingener Straße an dem Imbiss vorbei. Nach Realisierung der Ausfahrt der Stellplatzanlage werden alle Besucher, die das eec anfahren, beim Verlassen der Stellplatzanlage direkt am Fischimbiss vorbeifahren. Gem. Verkehrsgutachten geht es hier um eine Zahl von rd. 3.600 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Aus dem Vorbeifahren werden sich zusätzliche Kaufinteressen ergeben.

Insgesamt ergeben sich somit aus der Optimierung der Zu- und Abfahrtsituation zum eec keine Nachteile für das Grundstück des Einwenders.

1.16 Sonstige Stellungnahmen

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

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

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

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

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

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

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 1 Abs. 8 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220, Kennwort: "Ems-Einkaufszentrum", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.