

Der Bürgermeister informiert



Informationen zum  
Rawe-Ring-Center Nordhorn



**Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger  
der Stadt Nordhorn,  
liebe Gäste unserer Stadt,**

diese Informationsbroschüre soll dazu beitragen, die in den letzten Tagen und Wochen vermehrt emotional und leider allzu oft von Fehlinformationen geprägte Diskussion um das geplante Rawe-Ring-Center auf eine sachliche und kompetente Basis zu stellen.

Sie dürfen versichert sein, dass sich der Rat – nicht zuletzt in seiner Funktion als die von Ihnen gewählte Vertretung – verantwortungsbewusst und nach bestem Wissen und Gewissen für dieses Projekt entschieden hat.

Natürlich konnten und können wir nicht davon ausgehen, dass eine solche Entscheidung auf uneingeschränkte Zustimmung fällt. Es liegt im Selbstverständnis der Demokratie, dass jeder Bürger seine



# Zukunftschance Rawe-Ring-Center statt Zank

Der Rat der Stadt Nordhorn hat sich seit 2001 intensiv mit der zukünftigen Nutzung des ehemaligen Rawe-Grundstückes beschäftigt. Der nunmehr vor der Realisierung stehende Plan, auf dem Gelände ein Fachmarktzentrum bauen zu lassen, wurde vom Rat der Stadt empfohlen. Dabei haben wir von Anfang an die in der IG City zusammengeschlossenen Kaufleute in den Entscheidungsprozess einbezogen.

Meinung sagen und für seine Meinung eintreten kann. Wichtig ist allerdings in einem solchen Entscheidungsprozess, dass die Basis der Diskussion, also die Informationen, aus denen sich jeder Einzelne seine persönliche Meinung bilden kann, inhaltlich korrekt ist.

Ich habe mich deshalb darauf beschränkt, in dieser Broschüre einerseits die Chronologie des Planungsprojektes zu dokumentieren und die wichtigsten Fakten, Entscheidungsgrundlagen und Beweggründe zu schildern.

Andererseits wollen wir durch die sachliche Richtigstellung derzeit bestehender Fehlinformationen dazu beitragen, dass Sie die Beweggründe für die Entscheidungen Ihrer gewählten politischen Vertreter nachvollziehen können.



Das gesetzlich vorgegebene Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange ist in dieser Woche abgeschlossen worden. Im nächsten Schritt steht die Diskussion der Anregungen in öffentlicher Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses an. Zum Ende des Jahres wird der Stadtrat abschließend über die Änderung des Flächennutzungsplanes und über den Bebauungsplan entscheiden.

Zur Vorbereitung dieses Beschlusses biete ich Ihnen in der Zeit vom kommenden Montag, 12.09.2005 bis zum Donnerstag, 22.09.2005 jeweils montags bis donnerstags von 18.00 – 20.00 Uhr sowie zusätzlich am Freitag, 16.09.2005 von 09.00 – 13.00 Uhr die Möglichkeit, persönliche Gespräche über das Rawe-Ring-Center im kleinen Kreis in meinem Dienstzimmer zu führen.

Ich freue mich auf interessante Gespräche mit Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr

Meinhard Hüsemann  
Bürgermeister

Center Nordhorn  
Kapfel



**M**it den nachfolgenden Informationen möchte ich Sie über den aktuellen Sachstand und die Hintergründe der Planung für das Rawe-Ring-Center informieren.

## A. Der Städtebauliche Vertrag

Am 5. Juli 2001 hat die Stadt Nordhorn mit der Firma B. Rawe GmbH + Co. und der Firma AVECO Holding AG (Wisserkonzern) einen Städtebaulichen Vertrag über die Zukunft des Rawe-Geländes geschlossen, da der Betrieb Rawe im Juni 2001 seine Tore geschlossen hatte.

Es galt vorrangig, die Sanierung und Städtebauliche Entwicklung des Geländes sicherzustellen, ohne dass es die Allgemeinheit Geld kostet.

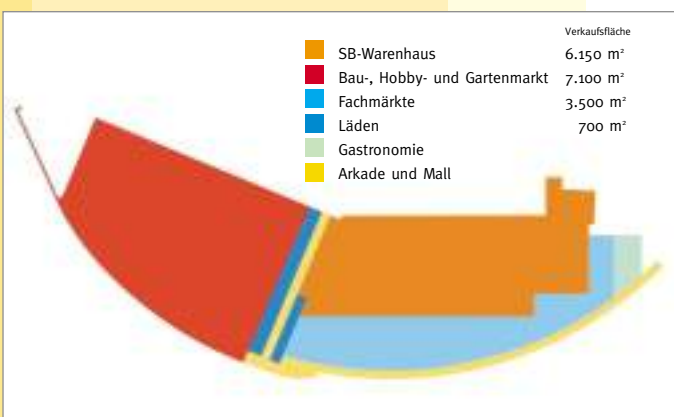
Laut dem Städtebaulichen Vertrag gibt es die Planungsidee, auf dem Grundstücksteil östlich des Stadtrings großflächigen Einzelhandel sowie entlang der Vechte Wohnbebauung zuzulassen.

Nach dem genannten Vertrag sind die Planungsziele mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt hat das Recht, die Planungsziele zu bestimmen und abzuändern.

## B. Sanierung des Geländes

Die Durchführung der Abbruchmaßnahmen sowie die Behandlung des in Teilbereichen verschiedentlich mit Schadstoffen belasteten Bodens erfolgt nach den Maßgaben eines Sanierungsplanes. Dieser Plan hat als Rechtsgrundlage das Bundesbodenschutzgesetz und ist nach einer Beteiligung der Behörden und einer öffentlichen Vorstellung rechtsverbindlich geworden. Er kann jederzeit beim Landkreis Grafschaft Bentheim eingesehen werden. Die Qualität der Sanierung erfolgt in Anlehnung an die Sanierungszielwerte der Sanierungsmaßnahmen auf dem Povel- und NINO-Gelände. Die Überwachung der Sanierungsarbeiten vor Ort übernimmt ein vom Landkreis bestimmtes, amtlich für die Altlastensanierung anerkanntes Sachverständigenbüro.

### Nutzungsstruktur



## C. Bauleitplanung

### Verfahren

Die Stadt Nordhorn betreibt z.Z. die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Rawe – östlich Stadtring". Die öffentliche Auslegung ist am 07.09.05 abgeschlossen worden, so dass als nächster Verfahrensschritt der Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss ansteht. Diese sollen noch in diesem Jahr zum Abschluss gebracht werden.

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses wird auch über die eingegangenen Anregungen entschieden. Die Personen, die Anregungen vorgebracht haben, werden nach der Ratssitzung vom Ergebnis unterrichtet. Die eingegangenen Unterschriftenlisten und Postkarten werden in den Abwägungsprozess eingestellt.

### Inhalt

Mit dem Bebauungsplan „Rawe – östlich Stadtring“ werden ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sowie Wohnbauflächen festgesetzt

Der Grundrissplan ermöglicht einen Überblick über die geplanten Nutzungen.

## D. Das Objekt

Auf dem Rawe-Gelände östlich des Stadtrings soll ein Fachmarktzentrum entstehen. Unter einem Fachmarktzentrum versteht man den Zusammenschluss mehrerer großflächiger Verkaufsstätten unter einem Dach mit einem Angebot im mittleren und unteren Preissegment. Auf dem Rawe-Gelände besteht es aus den Teilbereichen: Bau- und Gartenfachmarkt, SB-Warenhaus, einer Fachmarktzeile sowie einer Mall zwischen dem SB-Warenhaus und dem Bau- und Gartenfachmarkt.

Bei dem Bau- und Gartenfachmarkt handelt es sich um eine Verlagerung des Marktes von der Bentheimer Straße bei gleichzeitiger Ausweitung des Warenangebotes. Bei dem SB-Warenhaus handelt es sich um einen Einzelhandelsgroßbetrieb mit Verkaufsflächen für verschiedene Sortimente, allerdings mit einem überwiegenden Anteil an Verkaufsflächen für Lebensmittel. In der Mall zwischen dem Baumarkt und dem SB-Warenhaus werden Bäcker mit Stehcafé, Reinigung, Foto-shop, Blumenladen etc. untergebracht.

Die möglichen Nutzungen der Fachmärkte werden im Bebauungsplan vorgegeben. Es sollen ein Schuhfachmarkt, ein Textilfachmarkt, ein Baby- und Textilfachmarkt, ein Fahrrad- und Sportfachmarkt, ein Spielwarenfachmarkt und ein Büroartikelfachmarkt untergebracht werden. Nach derzeitigem Stand soll es sich bei zwei Fachmärkten um Verlagerungen innerhalb Nordhorns handeln.



Das größtenteils eingeschossige Gebäude erhält eine Ziegelfassade mit großzügigen Glasflächen, die die Eingangsbereiche sowie die Geschäftsbereiche der Fachmärkte kennzeichnen. Ein weit auskragendes Dach bietet einen Wetterschutz für die Zone vor den Fachmärkten.

### **E. Raumordnerische und wirtschaftliche Verträglichkeit des Rawe-Ring-Centers**

Für die Stadt Nordhorn ist es ein Glücksfall, dass mit dem Rawe-Gelände eine große und zusammenhängende Fläche am Rande der Innenstadt zur Verfügung steht, um ein Fachmarktzentrum anzusiedeln. Die Verträglichkeit des Ring-Centers mit den Zielen der Raumordnung am beantragten Standort ist vom Landkreis Grafschaft Bentheim im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens bestätigt worden. Durch die Standortwahl wird der Standort Innenstadt im Verhältnis zu nichtintegrierten Standorten gestärkt und Kaufkraft der Innenstadt insgesamt zugeführt.

Die Nutzungswünsche des Investors sind mehrfach gutachterlich überprüft und formal rechtlich für zulässig anerkannt worden. Für die Stadt nicht vertretbare Sortimente werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Der Bebauungsplan ist für den Investor nicht nur bei der Erstvermietung, sondern auch für Folgemieter rechtsverbindlich.

Das wirtschaftliche Verträglichkeitsgutachten des Investors (Gutachten der Firma Gesa) wurde durch einen von der Stadt beauftragten Plausibilitätscheck (Gutachten der Firma GfK prisma) gegengeprüft. Das beabsichtigte Konzept ist insgesamt als für die Stadt Nordhorn positiv bewertet worden. Gleichzeitig ist der Standort im Rahmen des von der Stadt Nordhorn erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begutachtet und für ein Fachmarktzentrum als gut geeignet bewertet worden. Die Umsatzprognose beträgt für das Rawe-Ring-Center 56,6 Mio. €/Jahr. Davon gelten 42,5 Mio. €/Jahr als zentrenrelevant.

Nach der perspektivischen Umsatzrekrutierung der GfK prisma setzt sich die Rekrutierung der genannten 42,5 Mio. € wie folgt zusammen:

- 17,0 Mio. € ergeben sich aus der Umsatzumverteilung innerhalb Nordhorns
- 18,9 Mio. € ergeben sich aus der Umsatzumverteilung im übrigen Einzugsgebiet der Grafschaft Bentheim sowie aus Einzelorten im Gebiet des Landkreises Emsland und aus der Umsatzrückgewinnung aus dem übrigen Einzugsgebiet einschl. Stadt Nordhorn
- 6,6 Mio. € kommen von außerhalb des Einzugsgebietes, u.a. von niederländischen Kunden.

Es wird deutlich, dass durch das Ring-Center über 25 Mio. €/Jahr (18,9 Mio. € plus 6,6 Mio. €) für zentrenrelevante Sortimente der Stadt zusätzlich zufließen. Die Umverteilung innerhalb Nordhorns liegt, außer bei den Sportartikeln und Spielwaren, unter 10 % und ist nach Ansicht der Gutachter verträglich. Da die Umverteilung bei Sportartikeln/Spielwaren über 10 % liegt, wird angestrebt, bereits ansässige Unternehmen im Ringcenter unterzubringen.

Bei den vorgenannten Zahlen handelt es sich um Zahlen des Gutachters GfK prisma. Die Gesa geht sogar von einer geringeren Umverteilung in Nordhorn und einem größeren Kaufkraftzuwachs aus der Umgebung aus. Insgesamt wird erwartet, dass sich der Nordhorner Einzelhandelsumsatz von zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten durch das Ringcenter um etwa 9 % erhöht (von 378 Mio. € in 2004 auf geschätzte 412 Mio. €). Die deutliche Steigerung von rd. 34 Mio. €/Jahr kommt der Gesamtstadt zu Gute, schafft und sichert Arbeitsplätze. Bereits jetzt haben Untersuchungen gezeigt, dass viele Millionen an Kaufkraft Jahr für Jahr abwandern, z. B. 20 Mio. € zur Stadt Lingen. Wird das Fachmarktzentrum nicht errichtet, ist davon auszugehen, dass weiter Kaufkraft aus der Stadt abfließt.

### **F. Verkehrsanbindung**

Das Rawe-Ring-Center wird vom Stadtring über eine neu zu bauende Kreuzung mit einer Ampelanlage erreicht werden können. Über diese Anbindung werden die Stellplätze für das Rawe-Ring-Center sowie die an der Vechte neu entstehende Wohnbebauung angebunden. Der Lieferverkehr für die Einkaufsflächen erfolgt über eine separate





Zufahrt vom Stadtring aus (Nähe Kriegerstraße). In der Neuenhauser Straße bleibt der heutige Zustand als Erschließungsstraße mit teilweise verkehrsberuhigtem Ausbau bestehen; d. h. Fahrzeuge können wie bisher die Straße benutzen. Es wird überlegt, den verkehrsberuhigten Ausbau in der Neuenhauser Straße bis zum Hohenkörbener Weg zu verlängern, um damit die Aufenthaltsqualität in diesem Straßenabschnitt zu erhöhen.

Die verkehrliche Bedeutung der Firnhaberstraße mit ihrer Erschließungsfunktion für die Innenstadt, insbesondere durch den Busverkehr, bleibt erhalten. Es werden Überlegungen zur Umgestaltung der Firnhaberstraße zur weiteren Attraktivitätssteigerung angestellt.

### G. Parkplatzsituation

Für das Ring-Center werden ca. 600 Parkplätze mit sehr guter Erreichbarkeit auch für Kunden aus der Hauptstraße und dem Umfeld ausgebaut. Es ist beabsichtigt, die Parkplatzregelungen auf dem Neumarkt den Regeln auf dem Parkplatz des Rawe-Ring-Centers anzupassen. Wenn die Parkplätze des Ring-Centers gebührenfrei genutzt werden können, gilt dies auch für den Neumarkt. Die große Anzahl an Parkplätzen kommt nicht nur dem Ring-Center zugute, sondern der gesamten Innenstadt.

### H. Kosten

Der Investor übernimmt insbesondere folgende Kosten:

- Sanierungskosten
- Abbruchkosten
- Kosten der Bauleitplanung
- Erschließungskosten
- Lärmschutzkosten
- alle Umbaukosten im Bereich des Stadtringes, einschl. Ampelanlage
- 1/4 der Kosten für die Anbindung zur Innenstadt, höchstens 250.000,- €
- Erwerbskosten für die Verbreiterung der Anbindung an die Innenstadt (Hangkamp).

Die Stadt Nordhorn finanziert in geringem Umfang ergänzende Radwegebaumaßnahmen entlang

des Stadtrings sowie die Anbindung zur Innenstadt unter Abzug des Zuschusses des Investors.

### I. Innenstadtanbindung

Grundvoraussetzung für eine gegenseitige Befruchtung von Innenstadt und Rawe-Ring-Center ist eine funktionierende, attraktive Anbindung. Der bereits ausgelobte Wettbewerb zur Innenstadtanbindung verdeutlicht, dass die Anbindung zwingende Voraussetzung für die Realisierung des Rawe-Ring-Centers ist. Fußgänger können über eine neu zu bauende attraktive Promenade entlang von Schaufensterfassaden und der Vechte in maximal ca. 400 m Entfernung die Hauptstraße erreichen. Die Anbindung wird zugleich mit der Eröffnung der zusätzlichen Einkaufsflächen fertiggestellt werden. Weiterhin steht auch der Weg über die Holzbrücke und die Ochsenstraße sowie über den Schweinemarkt und die Neuenhauser Straße in die Innenstadt zur Verfügung. Es ist erklärter politischer Wille, die Fußgängerzone durch umfangreiche gestalterische Maßnahmen noch weiter aufzuwerten.

### J. Denkmalgeschützte Gebäude

Die Genehmigung zum Abriss des ehemaligen Verwaltungsgebäudes am Stadtring musste erteilt werden, nachdem die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorlagen. Vorausgegangen war ein umfangreicher Abstimmungsprozess mit den beteiligten Denkmalpflegebehörden. Die Verwaltung geht davon aus, dass die denkmalgeschützten Gebäude auf der Westseite des Stadtrings erhalten bleiben.

### K. Weiteres Verfahren

Nach Abschluss der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsverfahren für Bürgerinnen und Bürger sowie für die Träger öffentlicher Belange steht noch ein abschließender Beschluss des Rates der Stadt über den Abschluss der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanverfahrens aus.

Selbstverständlich stehen Ihnen auch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Amt für Stadtentwicklung gern für Auskünfte zur Verfügung (Zimmer 2.13 im Rathaus, Tel. 878-202).

# Antworten zum Rawe-Ring-Center

## 1. Profitieren die Kaufmannschaft und die Bürgerinnen und Bürger vom Ring-Center?

**Ja** – die Marktposition der Kreisstadt Nordhorn wird durch die Platzierung des Ring-Centers deutlich gestärkt. Belegt durch die Gutachten von Gesa, GfK, Econ-Consult und BBE Münster.

## 2. Kann sich Nordhorn eine Erhöhung der Verkaufsfläche erlauben?

**Ja** – die Gesamtverkaufsfläche für das Ring-Center, ohne Außenverkaufsfläche, beträgt 17.400 qm. Da das Bau- und Gartencenter an der Bentheimer Straße aufgegeben wird, relativiert sich die Verkaufsfläche entsprechend.

## 3. Entsteht in der Stadt eine existenzgefährdende Umverteilung?

**Nein** – die Umverteilung ist verträglich.

## 4. Ring-Center-Umsatzerwartung 56 Mio. €. Gnadenloser Verdrängungswettbewerb?

**Nein.** Wettbewerb ja, aber verträglich.

## 5. Ist die Sortimentsauswahl verbindlich festgelegt?

**Ja**, die Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan und ist somit einzuhalten. Das gilt sowohl für die Erstvermietung als auch für nachfolgende Mieter.

## 6. Was sagt die IHK zum Ring-Center?

Die IHK steht der Entwicklung sehr positiv gegenüber.

## 7. Es gibt eine Reihe von Untersuchungen und Analysen. Was sagen die zum Rawe-Ring-Center?

Alle drei vorliegenden Untersuchungen befürworten das Rawe-Ring-Center. Sie prognostizieren positive Entwicklungen für die Stadt Nordhorn.

## 8. Muss der Investor bei der Sanierung Regeln einhalten?

**Ja** – es liegt ein ausführlicher Sanierungsplan vor, erstellt vom Gewerbeaufsichtsamt und vom Landkreis Grafschaft Bentheim. Die Einhaltung dieses Plans wird überwacht.

## 9. Wird das Rawe-Gelände so sauber wie das NINO- und das Povel-Gelände?

**Ja** – die Wohnbauflächen werden nach den gleichen Ansprüchen saniert. Für gewerblich zu nutzende Flächen gelten andere Anforderungen als an wohnbaulich genutzte Flächen. Aber auch die gewerblich genutzten Flächen werden Ansprüchen genügen, die keine Umweltgefährdung darstellen.

## 10. Beträgt die Entfernung vom Eingang des Ringcenters bis zur Hauptstraße 1.000 m?

**Nein** – die Entfernung beträgt maximal 400 m.





**Stadt Nordhorn**  
Fachbereich  
Stadtentwicklung,  
Bau und Umwelt  
Bahnhofstraße 24  
48529 Nordhorn

Telefon (0 59 21) 8 78 - 0  
Telefax (0 59 21) 8 78 - 400  
E-Mail: [stadt@nordhorn.de](mailto:stadt@nordhorn.de)  
[www.nordhorn.de](http://www.nordhorn.de)  
**Info-Hotline Ringcenter:**  
**(0 59 21) 8 78 - 202**

**Öffnungszeiten:**  
Mo.-Mi. 9:00 - 12:30 Uhr  
14:00 - 16:00 Uhr  
Do. 9:00 - 12:30 Uhr  
14:00 - 18:00 Uhr  
Fr. 9:00 - 12:30 Uhr