Stadt Ochtrup
Der Bürgermeister
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2016/0101 vom 20.03.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	25.04.2017	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I A
hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, dass der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich IA, der Stadt Ochtrup nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) „Einkaufszentrum – Hersteller-Direktverkaufszentrum“, die Ausweisung eines Sondergebietes „Gastronomie“ und die Ausweisung eines Sondergebietes „Stellplätze und Garagen“.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 TB IA wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch eine in einem Abstand von 5 m parallel zur nördlichen Grenze der Flurstücke 191 und 192 verlaufenden Linie, die die Flurstücke 197, 193, 118 und 194 schneidet, durch eine im Winkel von 90° nach Süden verlaufende Linie im Bereich des Flurstückes 194, durch die nördlichen Grenzen des Flurstückes 192 tlw., die östliche Grenze des Flurstückes 192 tlw., eine nördliche, parallele Linie im Abstand von ca. 70 m zur südlichen Grenze der Flurstücke 126 und 128 sowie deren östliche Verlängerung und eine westliche, parallele Linie im Abstand von ca. 8 m zur östlichen Grenze des Flurstückes 126 sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 196 tlw.,

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 196 und 126, die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 620, die östlichen Grenzen der Flurstücke 613, 614, 615, 616, 566 und 563, die nördliche Grenze der Straße An den Teichen tlw. und die östlichen Grenzen der Flurstücke 464, 537, 580 und 74,

im Süden: durch den Postdamm, die Straße Am Webstuhl sowie die Laurenzstraße tlw., die nordwestliche Grenze des Flurstückes 579, die östliche, nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 501, die westliche Grenze des Flurstückes 500, die südliche Grenze des Flurstückes 534 tlw., die Verbindung zum Flurstück 547, die östli-

che und nördliche Grenze des Flurstückes 547, die nördliche Grenze des Flurstückes 546 tlw., einer in südlicher Richtung verlaufenden Linie bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 606 sowie die südliche Grenze des Flurstückes 606 tlw.,

im Westen: durch die westliche und tlw. die nördliche Grenze des Flurstückes 606, die westliche und nördliche Grenze des Flurstückes 605, die nordwestliche Grenze des Flurstückes 484, die östliche Grenze des Flurstückes 589, die südwestliche und nördliche Grenze des Flurstückes 588, einer Verbindungslinie zum Flurstück 494, die westlichen Grenzen der Flurstücke 494 tlw., 593, 594 und 611, die Gellenbeckstraße tlw. und die Straße Pröpstinghoff tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in den Fluren 69 und 107 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Im Rahmen der Neu- und Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden und stadtbildprägenden Backsteinrundbaus und des sogenannten Beltman Baus auf dem ehemaligen van Delden-Gelände an der Laurenzstraße wurden in den Jahren 2004 und 2010 mit der 2. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich I a und der 60. und 78. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung des FOC geschaffen. Das DOC, welches zurzeit eine maximale Verkaufsfläche von 11.500 m² aufweist, stellt heute das östliche Tor zur Innenstadt dar.

Nördlich des heutigen DOC befand sich die Textilfabrik OTV, die zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die Textilfabrik hat eine große Brachfläche hinterlassen. Um die Brache einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen und zugleich die erfolgreiche Entwicklung des DOC fortzuführen, soll das DOC innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Ochtrup nach Norden hin erweitert werden auf eine Gesamtverkaufsfläche von 19.050 qm. Die weiter nördlich befindlichen Flächen der Brache sollen als Parkplätze für das DOC einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Planen und Bauen in seiner Sitzung am 04.10.2016 gefasst. Des Weiteren wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen Die Verwaltung hat am 01.08.2016 die erforderliche landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung gestellt und das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG:

Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016

Text der Stellungnahme:

Mit der landesplanerischen Anfrage vom 01.08.2016 bitten Sie um eine Stellungnahme zur o.a. Bauleitplanung. Mit diesen Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Designer Outlet Centers (DOC Ochtrup) geschaffen werden.

1. Mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Darstellungen für eine bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche nördlich des bestehenden DOC geändert werden.
   Der unmittelbar nördlich des DOC liegende Anteil soll dem bisher schon bestehenden Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zugefügt werden, im FNP bezeichnet als SO 5. Ein weiter nördlich liegender Streifen soll zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage umgewandelt werden, im Plan bezeichnet mit SO 9. Ein weiterer, weiter nördlich liegender Streifen soll zu einer Grünfläche umgewandelt werden.

   Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 soll im Wesentlichen die Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sowie des Sondergebiets

Stellplätze werden. Es soll im Einzelnen festgesetzt werden, dass nur ein Herstellerdirektverkaufszentrum für Markenartikel zulässig ist. Hinzukommen sollen Festsetzungen zur Bestimmung DOC-typischer Waren.
Die höchstzulässige Verkaufsfläche für das erweiterte DOC soll im Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse der landesplanerischen städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse vom November 2015 festgesetzt werden. Auch die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen dieses Gutachtens sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche ist in Kapitel 10 der Wirkungsanalyse von 20.000 qm die Rede. Nach meiner Kenntnis beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche nach dem einschlägigen Beschluss Ihres Planungsausschusses von Dezember 2015 auf 19.800 qm. Ich bitte hierzu um gelegentliche Aufklärung, welche Gesamtverkaufsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

Hinsichtlich der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen verstehe ich Ihre Mitteilung so, dass die in Tabelle 13 der Verträglichkeitsanalyse in der letzten Spalte als maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche bezeichnete Verkaufsfläche auch im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt werden soll, d.h. für

Bekleidung	11.500 qm
Schuhe	3.200 qm
Lederwaren	950 qm
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	800 qm
Spielwaren	800 qm
Sportartikel, Sportbekleidung	1.250 qm
Elektrokleingeräte	200 qm
Accessoires, dazu gehörend Uhren, Schmuck, Brillen	800 qm
Gesundheit, Körperpflege	200 qm
Nahrungs- und Genussmittel	200 qm
Baumarkt- und Gartenmarktsortimente	300 qm

2. Nach einer landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz hat die Regionalbehörde die einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung mitzuteilen. Sie kann ggf. bereits jetzt landesplanerische Bedenken erheben.

3. Die für großflächigen Einzelhandel geltenden landesplanerischen Vorgaben enthält zunächst der Landesentwicklungsplan Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Es ist beabsichtigt, die Regelungen dieses Teilplans inhaltsgleich mit erweiterten Erläuterungen in den künftigen Landesentwicklungsplan zu übernehmen. Aktuell liegt eine 3. Entwurfsfassung des LEP mit Standt 05.07.2016 vor. Ich rege an, in Ihren Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren auch bereits auf den LEP-Entwurf Bezug zu nehmen.

   Für Ihr Vorhaben sind folgenden Vorgaben einschlägig:

   Ziel 1 des LEP Einzelhandel, Ziel 6.5-1 des LEP-Entwurfs:
   Nach dieser Vorgabe dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

   Ziel 2 des LEP Einzelhandel, Ziel 6.5-2 des LEP-Entwurfs:
   Nach dieser Vorgabe dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Neue ZVB – und damit auch Erweiterungen von ZVB – können in städtebaulich integrierten Lagen geplant werden, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen.

   Ziel 3 des LEP Einzelhandel, Ziel 6.5-3 des LEP-Entwurfs:

Nach dieser Vorgabe dürfen die Darstellungen und Festsetzungen von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Weitere Vorgaben für den Einzelhandel enthält der geltende Regionalplan für das Münsterland.
Ziel 4.1 des Regionalplans entspricht Ziel 1 des LEP Einzelhandel (ASB-Pflichtigkeit).

Nach Grundsatz 10.1. des Regionalplans soll die gemeindliche Bauleitplanung die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden und dass die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkt urbanen Lebens gestärkt wird.

Grundsatz 10.3 enthält ein Beeinträchtigungsverbot, das – soweit hier von Belang – im Wesentlichen Ziel 3 des LEP Einzelhandel entspricht.

4. Zu den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung besteht hier derzeit folgende Einschätzung:

   Ziel 1 des LEP-Einzelhandels, Ziel 6.5-1 des LEP-Entwurfs, Ziel 4.1 des Regionalplans: ASB-Pflichtigkeit.
   Die Lage der Erweiterungsfläche liegt im regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich. Es bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

   Ziel 2 des LEP-Einzelhandels, Ziel 6.5-2 des LEP-Entwurfs: ZVB-Pflichtigkeit.
   In ihrer landesplanerischen Anfrage teile Sie mit, dass der Rat der Stadt Ochtrup 06.07.2016 die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup beschlossen hat. Der Endbericht des Büros Stadt und Handel zu dieser Teilfortschreibung liegt Ihrer landesplanerischen Anfrage bei. Ich gehe davon aus, dass die Neudarstellung des zentralen Versorgungsbereichs in Abbildung 6 dieses Berichts die vom Rat beschlossene Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs darstellt.
   Im Bereich des FOCs wird der zentrale Versorgungsbereich nach Norden ausgedehnt, so dass er sich nun im Wesentlichen auf die gesamte, von ehemaligen Betriebsgebäuden eingenommene Fläche erstreckt. Das der Erweiterungsfläche benachbarte DOC nimmt bereits jetzt zentrale Versorgungsfunktionen für die Stadt Ochtrup wahr. Die für neue ZVB – und damit auch für Erweiterungen von ZVB – geltenden Vorgaben des Ziels 2/Ziels 6.5-2 erscheinen somit erfüllbar. Gegen die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs an dieser Stelle werden insoweit keine landeplanerischen Bedenken erhoben.

   Ob die verkehrliche Erschließung als ausreichend zu bewerten ist, kann auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen derzeit nicht beurteilt werden. Dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

   Die für das Sondergebiet SO 5 in der überreichten Plandarstellung der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Fläche im Osten und Norden geht deutlich über die Fläche hinaus, die in Abbildung 6 des Endberichtes zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts neu in den ZVB aufgenommen worden ist. Die Erweiterung des Sondergebiets SO 5 erscheint damit mit dem Ziel 5 nicht zweifelsfrei vereinbar. Ich bitte daher, die Festlegung des zentralen Versorgungsbereichs und/oder die Grenzziehung für das Sondergebiet 5 an dieser Stelle zu überprüfen.

   Ziel 3 des LEP-Einzelhandels, 6.5-3 des LEP-Entwurfs: Beeinträchtigungsverbot
   Hinsichtlich dieses Ziels behalte ich mir vor, die Besprechungspunkte unseres Verwaltungsgesprächs vom 24.02.2016 und ggf. weitere Punkte aufzugreifen und landesplanerische Bedenken zu erheben. Zum jetzigen Zeitpunkt erscheint eine endgültige Beurteilung nicht möglich.

   Die Grundsätze 10.1 und 10.3 des Regionalplans sind im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Hinweise[1] des Dez. 35:
Der östliche Bereich des im FNP-Entwurf dargestellten SO 5 ist als Stellplatzanlage vorgesehen. Daher wäre für diesen Bereich analog zur Darstellung des S 9 im Norden des Plangebiets eine entsprechende Darstellung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Stellplatzanlage für SO 5, vorzusehen. Beim SO 10 sollte die Zweckbestimmung spezifiziert werden (Gastronomie für SO 5).
Darüber hinaus sind für das SO 5 die Verkaufsflächenobergrenzen auf der Planzeichnung zu vermerken.

[1] Die Hinweise resultieren ausschließlich aus einer Beurteilung der vorgelegten gesichteten Unterlagen. Eine rechtliche Prüfung der Unterlagen im Sinne von § 6 BauGB wurde nicht vorgenommen; eine solche Prüfung im Rahmen der erforderlichen Genehmigung durch das Dez. 35 bleibt ausdrücklich dem nach dem BauGB vorgesehenen Verfahren nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Ochtrup vorbehalten.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbarkommunen:

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Amprion GmbH, Dortmund
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bielefeld
- Deutsche Telekom AG, Münster
- Eisenbahn-Bundesamt, Essen
- Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld
- LWL, Amt für Denkmalpflege, Münster
- LWL, Bau- und Liegenschaftsbetrieb, Münster
- Level 3 Communications GmbH, Düsseldorf
- Thyssengas GmbH, Dortmund
- Gemeinde Heiden
- Gemeinde Laer
- Gemeinde Legden
- Gemeinde Nordwalde
- Gemeinde Rosendahl
- Stadt Gescher
- Stadt Hörstel
- Stadt Stadtlohn
- Stadt Velen
- Gemeente Dinkelland
- Gemeente Enschede
- Gemeente Haaksbergen
- Gemeente Losser
- Gemeente Oldenzaal
- Gemeentehuis Borne
- MKB-Twente

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, keine Einwendungen geltend zu machen:

1. Bezirksregierung Münster - ländliche Entwicklung
2. Deutsche Bahn AG
3. ENGIE E&P Deutschland GmbH
4. Evonik Technology & Infrastructure GmbH
5. Bischöfliches Generalvikariat Münster
6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
7. Nord-West Oelleitung GmbH
8. Unitymedia NRW GmbH
9. Deutsche Telekom Technik GmbH

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

1. Bezirksregierung Arnsberg
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr
3. Handwerkskammer Münster
4. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
5. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
6. Kreis Steinfurt
7. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
8. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
9. LWL-Archäologie für Westfalen
10. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
11. Stadtwerke Ochtrup
12. VVV Stadt- und Citymarketing Nordhorn
13. Westnetz GmbH

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Bezirksregierung Arnsberg

Text der Stellungnahme vom 20.10.2016
wir danken Ihnen für obiges Schreiben, in dem Sie uns auffordern im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes aus kampfmitteltechnischer Sicht Stellung zu nehmen. Die Kampfmittelbeseitigung ist eine Aufgabe der Gefahrenabwehr und gemäß § 1 Abs. 1 OBG Aufgabe der örtlichen Ordnungsbehörden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung ist insoweit zur Unterstützung der Ordnungsbehörde eingerichtet. Er wird jeweils auf Anforderung der einzelnen Ordnungsbehörde tätig. Die Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 2 i. V. m. 4 Abs.2 BauGB erfolgt daher auch über das örtliche Ordnungsamt. Bebauungspläne sollten daher nur über das örtliche Ordnungsamt als die entsprechende Behörde im Sinne der §§ 3 Abs. 2 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB an den Kampfmittelbeseitigungsdienst weitergeleitet werden.
Ich bitte Sie, Ihren Antrag auf Luftbildauswertung an die örtliche Ordnungsbehörde zu stellen und uns ggf. aus dem Verteiler der Träger öffentlicher Belange zu streichen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Eine Anfrage auf Luftbildauswertung wurde im Rahmen des weiteren Planverfahren über die örtliche Ordnungsbehörde gestellt. Gemäß Rückmeldung der Bezirksrgierung Arnsberg 24.02.2017 sind keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbaren Belastungen vorliegen.

In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen: „Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr

Text der Stellungnahme vom 19.10.2016:
von der im Betreff genannten Maßnahme ist die Bundeswehr berührt und betroffen. Weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Hubschraubertiefflugkorridor liegt.
Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.
Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse nicht mit einer baulichen Höhe der Gebäude von über 30 m auszugehen.
Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe von Werbeanlagen festgesetzt. Demnach sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 69 m über NN allgemein zulässig. Dies entspricht einer absoluten Höhe von rund 12 m. Abweichend hiervon sind drei Werbepylone bzw. Fahnenmaste bis zu einer Höhe von 107 m über NN zulässig. Dies entspricht einer absoluten baulichen Höhe von knapp 50 m. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für bauliche Anlagen mit einer Höhe ab 30 m über Grund, werden die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr zur Prüfung zugeleitet. Der Stellungnahme wird insofern im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren gefolgt.

Handwerkskammer Münster

Text der Stellungnahme vom 10.11.2016
Sie bitten uns mit Schreiben vom 6. Oktober darum, zu obengenannten Planungen in Sachen DOC Stellung zu nehmen.
Die Planungen beruhen im Wesentlichen auf den Einschätzungen des Gutachterbüros Junker und Kruse. Sie bzw. das genannte Büro attestieren dem DOC Erweiterungsvorhaben, mit den Anforderungen des LEP Sachlicher Teilplan Einzelhandel übereinzustimmen, und zwar auch hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots, wie es hier in Ziel 3 formuliert ist.
Wir nutzen die Gelegenheit gerne, um zu diesem Punkt noch einmal etwas zu sagen.
Bestände/Vorschädigung
Junker und Kruse weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei ihren Überlegungen um eine sogenannte Delta-Analyse handelt. Man gehe davon aus, dass sich die in 2012 vollzogene letzte große Erweiterung des Outletcenters bereits vollständig niedergeschlagen habe, sodass Vorschädigungen hinsichtlich der Stabilität der Wettbewerber bei der Auswirkungsanalyse nicht zu berücksichtigen seien.
Die Gutachter verweisen in ihrer Analyse in diesem Zusammenhang - wie auch in anderen Zusammenhängen - auf den ebenfalls von ihnen erstellten Monitoring-Bericht, in dem über die Veränderungen der relevanten Versorgungsstrukturen in der Region vor dem Hintergrund der Entwicklung des Ochtruper Outlet-Centers Buch geführt wird. Relevant können dabei nur die beiden nach 2012 liegenden Messpunkte 2013 und 2015 sein. Ein dermaßen kurzer Beobachtungszeitraum ist nach unserer Auffassung nicht hinreichend, um marktliche Anpassungen von der Investition bis hin zu konkreten städtebaulichen Auswirkungen messen zu können. Wir empfehlen vor diesem Hintergrund dringend, entweder die Entwicklung zunächst noch länger zu beobachten oder bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von einer bestehenden Vorschädigung auszugehen.
Dafür, dass man besser von einer ausgesprochen angespannten Konkurrenzsituation mit zahlreichen Anbietern am Rande der Rentabilitätsschwelle ausgehen sollte, spricht nach unserer Auffas-

sung übrigens insbesondere die Tatsache, dass sich für die Umsatz-Kaufkraft-Relation für Bekleidung im Untersuchungsraum nach den Berechnungen der Gutachter ein Wert von 144 % ergibt. Die Gutachter ziehen aus dieser verblüffenden Zahl jedoch nicht die richtigen Schlüsse, sondern halten sie für das Zeichen eines entsprechenden Netto-Kaufkraftzuflusses in die Region. Das ist angesichts der Größe des betrachteten Raumes schon nicht glaubwürdig. Letztlich muss sich dieser Wert mit zunehmender Ausdehnung eines Untersuchungsraumes stets 100 % annähern. Wenn überhaupt, würde man angesichts der Tatsache, dass das Oberzentrum Münster und Angebote wie etwa das Centro in Oberhausen knapp außerhalb des betrachteten Gebietes liegen, eher einen Netto-Kaufkraft-Abfluss in das Umland erwarten. Da wäre die Interpretation der 144 % als Zeichen eines starken Überbesatzes in der Bekleidungsbranche und eines entsprechend vorgeschädigten Wettbewerbs mit Flächenproduktivitäten, die in Wirklichkeit deutlich geringer ausfallen als die veranschlagten Durchschnittswerte, plausibler gewesen.

Parallelvorhaben
Die Gutachter haben nicht nur die Bestandssituation nicht angemessen berücksichtigt. Auch die Tatsache, dass es parallel zum DOC-Vorhaben zahlreiche ähnliche Projekte in der Region gab bzw. gibt, ist in keiner Weise in die Beurteilungen eingeflossen. Und das obwohl die wichtigsten dieser Entwicklungen ebenfalls von Junker und Kruse betreut wurden, so dass die Möglichkeit für eine Gesamtbetrachtung bis zu einem gewissen Grad durchaus gegeben gewesen wäre. Stattdessen wurden eine Reihe von entwarnenden Delta-Analysen abgegeben, wohlwissend, dass die Gesamtwirkung durchaus bedrohlich sein würde.
Natürlich sind uns die sachlichen und rechtlichen Probleme, die mit einer summarischen Betrachtung von Einzelhandelsvorhaben einhergehen, durchaus bewusst. Andererseits kann es aber unserer Meinung nach auch keineswegs zielführend sein, öffentliche Mittel für Gutachter auszugeben und die Kapazitäten der Träger öffentlicher Belange zu strapazieren, um sich mit sinnlosen Einzelanalysen zu beschäftigen, die uns am Ende allesamt nicht in die Lage versetzen, den großflächigen Einzelhandel mit Blick auf eine ausgewogene Gesamtstruktur der Versorgung einer Region wirkungsvoll zu steuern.

Streuumsatz
Die letzte von den Gutachtern wirklich gemessene Streuumsatzquote lag bei 39 %. Nun für das Vorhaben anzunehmen, 50 % des Umsatzes werde mit Kunden jenseits des Untersuchungsraumes gemacht, bringt natürlich rein rechnerisch einen sehr großen Entlastungseffekt, wenn es darum geht, die Kaufkraftentzüge für die betrachteten Gemeinden festzustellen. Überzeugend begründet ist die Annahme eines dermaßen exorbitanten Anstiegs hingegen keineswegs.

Metelen
In der Metelener Innenstadt sorgen zurzeit die beiden Bekleidungsanbieter Ernsting´s und Wesseler dafür, dass knapp die Hälfte des warengruppenspezifischen Bedarfs der Metelener in der eigenen Innenstadt gedeckt werden. Die Aussage der Gutachter, das sei „rein quantitativ“ von geringer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich, lassen wir einmal so stehen. Qualitativ gesehen gilt das keinesfalls. Würde das Angebot in dieser Branche wegbrechen, wäre der ZVB funktional wesentlich beeinträchtigt.
Die Gutachter errechnen den Wert für die Umsatzumverteilung für die Warengruppe Bekleidung in Metelen mit 14 %, erwarten jedoch trotz dieses sehr hohen Wertes nicht mit einem Umschlagen dieses absatzwirtschaftlichen Effekts in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen.
Überhaupt, insbesondere aber auch mit Blick auf die oben genannten Defizite des Gutachtens, sehen wir das ganz anders. Nehmen wir den mit 14 % von Junker und Kruse in Anschlag gebrachten Umsatzrückgang und berücksichtigen unsere obengenannten Argumente

- Vorschädigung (Bislang keinerlei städtebauliche Anpassung in Metelen an die Entwicklung in Ochtrup und anderswo, 144 % rechnerische Umsatz-Kaufkraft-Relation)
- Parallelvorhaben, die mitwirken, ohne mit berücksichtigt worden zu sein
- zu hoch angesetzter Streuumsatz

gelangen wir zu der festen Überzeugung, dass es in Metelen, wenn die Dinge so kommen, wie sie zurzeit geplant werden, auf mittlere Sicht kein Bekleidungsangebot mehr geben wird, so dass nach unserer Auffassung ein klarer Verstoß gegen das Ziel 3 des LEP Sachlicher Teilplan Einzelhandel vorliegt.

Innenstadt Ochtrup

Natürlich gilt unser Interesse bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben immer zuerst der möglichen Schädigung fremder zentraler Versorgungsbereiche und erst in zweiter Linie der mutwilligen Zerstörung der eigenen Innenstadt der planenden Gemeinde. Auf die Gefahr hin trotzig zu wirken, möchten wir die Gelegenheit dennoch nutzen, um diesbezüglich unsere grundsätzliche Überzeugung zum Ausdruck zu bringen: Das van Delden Gelände war zu keiner Zeit Bestandteil der Ochtruper Innenstadt, ist es jetzt nicht und wird es niemals sein.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen.

Bestände/Vorschädigung

Pauschal von einer Vorschädigung auszugehen, wie es die Einwenderin vorschlägt, ist weder sachgerecht noch plausibel. Die Ergebnisse des Monitoring-Berichts haben gezeigt, dass es bisher nicht zu den negativen Auswirkungen gekommen ist, wie sie einst im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchungen 2006 und 2010 befürchtet wurden. Auch eine zwischenzeitlich vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten (J+K 2017) liefert dafür keine neuen Anhaltspunkte.

Auch die hohen Zentralitäten im Untersuchungsraum in den innenstadtrelevanten Leitsortimenten sind kein Indiz für Vorschädigungen. Im Gegenteil, diese Zentralitäten lassen sich auf die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen attraktiven Mittelzentren, u. a. Ahaus, Ibbenbüren, Lingen, Nordhorn, Rheine, Stadtlohn und Steinfurt, zurückführen, deren Zentralitäten in diesen Warengruppen deutlich über Werten von 1,2 liegen.

Zudem ist ein monokausaler Nachweis zwischen Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgängen im Untersuchungsraum, die es in den Kommunen im Untersuchungsraum in den vergangenen Jahren gegeben hat, und dem DOC Ochtrup nicht zu erbringen. Es lässt sich weder objektiv herleiten noch begründen, dass diese auf das DOC Ochtrup zurückzuführen sind. Zu den Gründen für Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgänge gehören Entwicklungen, die in ganz Deutschland zu beobachten sind. Die zunehmenden Konzentrationsprozesse und der erhöhte Filialisierungsgrad im Einzelhandel, der steigende Wettbewerb in branchenfremden Betriebskonzepten (z. B. Bekleidungsangebot bei Lebensmitteldiscountern) und die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels führen unweigerlich zu Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgängen im stationären Einzelhandel. In der Folge steigt der Druck insbesondere auf inhabergeführte Geschäfte, die jedoch neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Die zunehmende Wettbewerbssituation auch im Münsterland, z. B. durch die Entwicklungen in Rheine (Ems-Galerie) und Münster, hat weiteren Druck auf die inhabergeführten Betriebe in der Region ausgelöst. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ ist dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Wehmeyer, Strauss Innovation) ablesbar.

Parallelvorhaben

Kumulierende Auswirkungen absehbar parallel realisierbarer Vorhaben sind nur zu berücksichtigen, wenn deren Umsetzung und parallele Realisierung in dem vergleichbaren Prognosehorizont hinreichend konkret zu erwarten, planungsrechtlich abgesichert oder genehmigt sind. Des Weiteren bedarf es einer Überschneidung des Warensortimentes.

Im Rahmen der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde um die Berücksichtigung weiterer Vorhaben gebeten. Sofern sich die genannten Standorte im Untersuchungsraum befinden wurden die Vorhaben im Zuge der Überarbeitung der gutachterlichen Untersuchung berücksichtigt.

Mit der Thematik der Marktveränderungen im Untersuchungsraum, wozu die von der Einwenderin genannten „Parallelvorhaben“ zählen, hat sich der Gutachter in der im November 2016 vorgelegten ergänzenden Stellungnahme[1] eingehend beschäftigt. Diese wurde in die Überarbeitung der Wirkungsanalyse integriert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Unklar ist, was genau die Einwenderin mit „entwarnenden Delta-Analysen“ meint. Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft wurde der Bestandsumsatz mit Hilfe der sogenannten „□-Betrachtung“ in

[1] Junker + Kruse (2016): Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup

Ansatz gebracht. Diesbezüglich handelt es sich um ein sachgerechtes Vorgehen. Dabei wird berücksichtigt, dass der Umsatz des derzeit bestehenden DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Da mit der Erweiterung auch eine Attraktivitätssteigerung des gesamten DOC angenommen wird, wird eine im Vergleich zur derzeitigen Leistungsfähigkeit erhöhte Flächenproduktivität im Bestand in die Berechnung eingestellt.
Abschließend bleibt festzuhalten, dass eine Wirkungsanalyse keine „sinnlose Einzelanalyse" darstellt. Es handelt sich dabei um eine wichtige Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren, welche sich gemäß den Vorgaben des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit der Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und ihrer Bewertung befasst.

Streuumsatz

Für die Annahmen des umverteilungsrelevanten Anteils dienen die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup als Grundlage. Allerdings ist der Kundenanteil nicht gleichbedeutend mit dem Umsatzanteil. In der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) wird dazu Folgendes ausgeführt:
„Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.

> *Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen Worst-case-Ansatz dar."* (J+K 2017, S. 44ff.)

Metelen

Insgesamt wurden in der Innenstadt von Metelen rund 700 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche erfasst, auf der ein geschätzter Umsatz von rund 2 Mio. Euro erzielt wird. Die genannten Bekleidungsanbieter Ernsting´s und Wesseler belegen dabei rund 400 m² Verkaufsfläche.

Das Ergebnis des Monitorings zeigt, dass in Metelen bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Ansiedlung und Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Der Anbieter Ernsting's Family weist mit seinem niedrigpreisigen Angebot lediglich eine geringe Angebotsüberschneidung mit dem DOC Ochtrup auf. Das Modenhaus Wesseler hat sich überwiegend auf Herrenbekleidung spezialisiert, wobei die angebotenen niedrig- bis mittelpreisigen Marken nicht im DOC Ochtrup vertreten sind und auch keine gängigen Marken im Markenportfolio von McArthurGlen darstellen. Somit ist auch hier eine geringe Angebotsüberschneidung festzustellen. Zudem werden im Modenhaus verschiedene Dienstleistungen angeboten (u. a. Textilreinigung und Digitaldruck) und Onlineshops – sowohl für das Bekleidungs- als auch das Digitaldruckangebot – betrieben. Somit geht das Angebot von Modenhaus Wesseler über den rein stationären Einzelhandel hinaus.
Beide Anbieter übernehmen quantitativ eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich von Metelen. Insgesamt ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzum-

verteilung von 14 %. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von rund 0,2 Mio. Euro. Der Wert bewegt sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Die monetär geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden auch aufgrund der spezifischen Angebotsstrukturen in Metelen nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Metelen führen.

Ein Verstoß gegen das Ziel 3 des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ kann anhand der Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse nicht erkannt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an.
Die von der Handwerkskammer Münster vorgebrachten Aspekte Vorschädigung, Parallelvorhaben und Streuumsatz werden – wie oben dargestellt – im Gutachten entsprechend der aktuellen rechtlichen und fachlichen Anforderungen berücksichtigt.

Innenstadt Ochtrup

Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich bislang erfolgreich realisieren lassen.
Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup ergeben sich mit der geplanten Erweiterung des bestehenden FOCs in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen Umsatzumverteilungen. Es wird für alle Warengruppen – mit Ausnahme von Lederwaren – eine erhöhte Umsatzumverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von der Altstadt in das FOC prognostiziert. Diese Entwicklung erfolgt jedoch als bewusste städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ochtrup und hat bereits in der Vergangenheit zu einer Veränderung von Lagequalitäten und Angebotsschwerpunkten geführt, ohne jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich in seiner Ausprägung und Funktionalität zu gefährden.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Text der Stellungnahme vom 10.11.2016

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6. Oktober 2016, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zu den Planungen in der Stadt Ochtrup eine Stellungnahme abzugeben.
Die IHK Nord Westfalen vertritt das wirtschaftliche Gesamtinteresse ihrer Mitgliedsunternehmen in ihrem Bezirk und nimmt vor diesem Hintergrund zur vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

1. Standort

Das Factory Outlet Center in Ochtrup wurde 2004 eröffnet und lief zunächst noch unter dem Namen Euregio Outlet Center. Im Rahmen der ersten Erweiterung im Jahr 2012 wurde die Verkaufsfläche von vormals 3.500 m² auf nun insgesamt 11.500 m² vergrößert und das Center in Factory Outlet Center Ochtrup umbenannt. Durch einen Eigentümerwechsel zum Jahresende 2015 an McArthurGlen wurde aus dem FOC ein Designer Outlet Center. Zurzeit werden etwa 65 Geschäfte (ausschließlich Hersteller) mit ca. 650 Beschäftigten betrieben. Der Investor beabsichtigt eine zweite Verkaufsflächenerweiterung auf insgesamt 19.800 m².
Im rechtskräftigen Regionalplan Münsterland ist der Standort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel als Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen.
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ochtrup ist der Standort als „Zentraler Versorgungsbereich“ gekennzeichnet.

2. Vorhaben

Die Stadt Ochtrup plant die Weiterentwicklung des DOC auf den Restflächen der ehemaligen Textilfabrik OTV, nördlich des Einkaufszentrums, deren Erhalt und die städtebauliche funktionale Integration in das gewachsene Hauptgeschäftszentrum erklärtes Ziel des Rates der Stadt ist. Die Sondergebietsfestsetzung für den großflächigen Einzelhandel sieht eine Erweiterung von 8.300 m² Verkaufsfläche vor, am Standort werden dann 19.800 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Zusätzlich sollen ca. 2.000 m² Nutzflächen für gastronomische Betriebe mit angeboten werden, sodass ca. 21.800 m² Verkaufs- und Nutzflächen das zukünftige Einkaufszentrum/DOC umfassen werden. Da Designer Outlet Center Einkaufszentren im Sinne des § 11 Absatz 3, Satz 1, Nr. 1 BauNVO darstellen, können sie nur in Kern- oder Sondergebieten planungsrechtlich zugelassen werden. Es gibt keine speziellen Sondervorgaben für DOC-Planungen in Nordrhein-Westfalen.
Das Dortmunder Planungs- und Stadtforschungsbüro Junker + Kruse (J+K) wurde beauftragt, eine landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC sowie einen Monitoringbericht für die Kommunen des Einzugsgebiets zu erstellen.

3. Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsanalyse

a.) projektrelevante Rahmendaten

Die Gutachter (J+K) sind von einer maximalen Verkaufsflächenerweiterung von 11.100 m² ausgegangen. Die zugrunde gelegten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze werden in Tabelle 4, S. 22 dargestellt.
Die derzeitige Flächenproduktivität liegt – sowohl in der Entwicklung der letzten drei Jahre als auch in der Prognose für 2015 – unterhalb von 5.000 Euro/m² – daher Steigerung angenommen und somit realistisch.

b.) Definition des Einzugsbereiches und Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Das aus den empirischen Studien sowie insbesondere aus der Wettbewerbssituation abgeleitete Einzugsgebiet ist grundsätzlich plausibel; insbesondere die in östlicher Richtung vor-genommene Begrenzung wird nachvollziehbar begründet (Einzugsgebiete bestehender FOC, Attraktivität der Oberzentren Münster und Osnabrück).
Die Beschränkung des Untersuchungsraumes auf die Mittel- und Grundzentren innerhalb des Naheinzugsgebietes (30min-Fahrzeit) ist sinnvoll und nachvollziehbar, auch die zusätzlichen Untersuchungen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Niederlanden sind zu begrüßen, da insbesondere in diesem Bereich zusätzliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.
Die Definition und Abgrenzung des Naheinzugsgebietes ist nachvollziehbar und plausibel. Inwieweit außerhalb dieses Bereichs gelegene Städte und Gemeinden dem mittleren Einzugsgebiet oder dem Ferneinzugsgebiet zuzuordnen sind, ist im Hinblick auf die Ergebnisse des Gutachtens von untergeordneter Bedeutung.

Die Beschränkung des Untersuchungsraumes auf das Naheinzugsgebiet (inklusive der Niederlande) ist – ausgehend von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen – sachgerecht.
c.) Grundlagenermittlung (Angebots- und Nachfrageanalyse)
Bewertung der Nachfrageanalyse-Prognose
Die Ausführungen zur prognostizierten Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet des Vorhabens sind plausibel. Steigerungen der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben beliefen sich in den letzten 10 Jahren auf durchschnittlich 10 – 20 Prozent; mit einem deutlichen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ist zukünftig nicht zu rechnen. Folge: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird tendenziell stagnieren und der Wettbewerb um Kunden und Kaufkraft weiter zunehmen.
Bewertung der Angebotsanalyse – Allgemeines
Es handelt sich um eine sehr umfangreiche Darstellung der aktuellen Angebots- und Wettbewerbssituation im potenziellen Naheinzugsgebiet des Vorhabens. Eine Fokussierung auf untersuchungsrelevante Wettbewerbsstrukturen wäre, insbesondere im Hinblick auf die Lesbarkeit der Angebotsanalyse, ausreichend gewesen. Die Fokussierung auf die im Naheinzugsgebiet lokalisierten Angebote in den Mittel- und Grundzentren ist sachgerecht und nachvollziehbar.
Soweit davon ausgegangen werden kann, dass die in die Angebotsanalyse eingestellten Rahmendaten korrekt sind (insbesondere die Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen), ist die Angebotsanalyse weitestgehend transparent.
Die IHK Nord Westfalen beanstandet jedoch, dass die sich in Planung befindenden großflächigen Handelsansiedlungen im Untersuchungsraum

- EMS-Galerie in Rheine (14.000 m² VK, bereits seit Mitte September 2016 eröffnet)
- Kaufhaus Berken in Ahaus (5.500 m² VK)

nicht in die absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit aufgenommen wurden.
Diese Daten müssen nacherhoben und mit verarbeitet werden, denn alle Planungen, deren Satzungsbeschlüsse vom Rat der Stadt vor der Erstellung des FOC-Gutachtens getroffen wurden, müssen mit in die Untersuchungen einfließen:

- das Vorhaben in Rheine wurde bereits im Jahre 2014 beschlossen.
- der Satzungsbeschuss für das Vorhaben in Ahaus wurde am 29.10.2015 gefasst.

d.) Annahmen zum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz

<u>Bewertung umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</u>
Die Gutachter gehen davon aus, dass die voraussichtlichen Kaufkraftströme (ermittelt auf Basis eines sogenannten Marktanteilkonzeptes) zu:

- 50 % des Vorhabenumsatzes aus dem definierten Untersuchungsraum,
- 10 % des Vorhabenumsatzes aus den angrenzenden Niederlanden,
- 40 % des Vorhabenumsatzes aus dem Ferneinzugsgebiet

sowie aus Streuumsätzen (mehr als 90 Pkw-Minuten Entfernung) generiert werden können.
Der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum war bis 2014 von 67 % auf 61 % gesunken. Für 2015 ist ein Wert von unter 60 % anzunehmen. Mit einer weiteren Verkaufsflächenerhöhung müsste die überregionale Ausstrahlung und damit der Anteil von Kunden, die außerhalb des Untersuchungsraums wohnen, weiter zunehmen.
Basierend auf den bestehenden Kaufkraftströmen im Einzugsgebiet sowie der Umlenkung der Kaufkraftströme durch Realisierung der FOC-Erweiterung werden rd. 38,2 Mio. Euro (entspricht 50 % des Vorhabenumsatzes) im Untersuchungsraum (=Naheinzugsgebiet) um-verteilt.
Die dargestellten Ergebnisse bilden die modelltheoretischen Annahmen des Gravitationsmodells weitestgehend korrekt ab: Demnach ist ein Angebotsstandort umso stärker von Vorhabenauswirkungen betroffen, je näher er am Vorhabenstandort liegt.
Die Berücksichtigung der stärkeren Betroffenheit innerstädtischer Angebote im Vergleich zu untersuchungsrelevanten Angeboten in sonstigen Lagen ist gegeben.
Die Negierung städtebaulich und versorgungsstrukturell relevanter Vorhabenauswirkungen auf die Grundzentren im Naheinzugsgebiet ist plausibel.

Fazit zum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz

Der innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz ist – insbesondere auch unter Berücksichtigung der Streuwirkung der Betriebsform FOC – nachvollziehbar und kann als realitätsnaher Worst-Case Ansatz eingestuft werden.

4. Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß dem LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)

Die Gutachter (J+K) kommen zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans nur dann gegeben sein kann, wenn eine Verkaufsflächenreduzierung vorgenommen wird. Siehe hierzu Tabelle 10, Seite 44.

Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen (in m²) zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit:

Warengruppe	Notwendige Reduzierung	Maximal verträglicher Zuwachs	Maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche
Bekleidung	-2.000	4.500	11.500
Schuhe	-300	1.200	3.200
Lederwaren	-250	400	950
GPK/ Haushaltswaren	-	200	800
Spielwaren	-	400	800
Sportartikel, Sportbekleidung	-250	400	1.250
Elektrogeräte	-	200	200

Durch die Erweiterung um etwa 8.300 m² ist es erforderlich, die warengruppenspezifische Verkaufsfläche zu begrenzen, um die regionale Verträglichkeit auch in Zukunft weiter gewährleisten zu können. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel ist eine Verkaufsflächenreduzierung erforderlich, um Umsatzumverteilungen zu minimieren. Laut J+K liegt die maximale Verträglichkeit des FOCs in den untersuchten Warengruppen bei insgesamt 18.800 m².

Städtebauliche Auswirkungen in Ochtrup selbst

Die Gutachter prognostizierten Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen Ochtrups im Worst-Case-Fall von 27 % im Bekleidungssegment, 20 % im Bereich Schuhe und 35 % bei Sportbekleidung. Es mag sein, dass letztlich Kopplungskäufe von Besuchern außerhalb Ochtrups einen Teil der Umsatzrückgänge in der Innenstadt auffangen, jedoch gehen wir auch von drohenden Betriebsschließungen im mittleren und oberen Preissegment aus.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden

Die Gutachter rechnen mit Umsatzrückgängen von durchgängig 4 – 6 % in den betroffenen Nachbargemeinden und kommen am Ende zu dem Ergebnis, dass durch das FOC in Ochtrup keine unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Die Beurteilung der jeweiligen städtebaulichen Situation sowie die Herleitung und Bewertung städtebaulicher Auswirkungen ist für uns nicht in allen Fällen nachvollziehbar. Das gilt insbesondere im Fall einiger kleinerer Gemeinden. So kommt entgegen den Aussagen der Gutachter den in Rede stehenden Sortimenten z. B. in Neuenkirchen, Wettringen und Metelen nach unserer Auffassung durchaus eine zentrenbildende Funktion zu.

Gerade die genannten zentralen Versorgungsbereiche sind in besonderer Weise durch den drohenden Kaufkraftentzug gefährdet. Anders als in größeren Kommunen können Umsatzrückgänge hier oft nicht über eine gleichsam stufenlose Reduzierung der Angebotsflächen kompensiert werden.

Stattdessen besteht die realistische Gefahr, dass mit dem Wegbrechen ganzer Branchen die bestehende Versorgungsfunktion als solche gefährdet wird.

5. IHK-Befragung der Einzelhändler im Einzugsbereich / IHK–Passantenfrequenzzählungen

Im Rahmen der Diskussionen um die Erweiterung des FOCs hat die IHK Nord Westfalen eine Umfrage durchgeführt. Es wurden 888 Einzelhändler im Einzugsbereich des FOCs Ochtrup befragt, wie sie die Auswirkungen des FOCs auf ihr Unternehmen bzw. ihren Standort beurteilen. Die Rücklaufquote liegt bei 12 %. Insgesamt ist dabei festzustellen, dass das Meinungsbild überwiegend negativ ausfällt.

Bezogen auf die Kundenfrequenz in den Innenstädten gaben 90 % der Rückläufe an, dass diese in den letzten zehn Jahren insgesamt abgenommen hat. Gründe dafür seien insbesondere die feh-

lende Attraktivität der Innenstädte, die Verlagerung der Nachfrage ins Internet sowie der starke regionale Wettbewerb, v. a. durch im Umland liegende Einkaufszentren als auch durch das FOC.
86 % der befragten Unternehmen gaben an, dass das FOC in Ochtrup eher negative bis stark negative Auswirkungen auf die Kundenfrequenz in ihrer Innenstadt/ihrem Ortskern gehabt hat. Knapp zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass sich die Entwicklung ihres Standortes auch in Zukunft weiterhin verschlechtern wird. Auch hier wird die fehlende Attraktivität der Innenstädte als Hauptgrund angeführt. Damit einhergehen Faktoren wie zunehmende innerstädtische Leerstände, uneinheitliche Öffnungszeiten, der Bedeutungsverlust inhabergeführter Geschäfte sowie teure Parkplätze. Durch die steigende Mobilität der Bevölkerung werden nach Ansicht der Händler vermehrt auch weiter entfernte Standorte aufgesucht. Dadurch kommt es zu Kaufkraft- und Frequenzabflüssen in vielen Innenstädten, v. a. Grund- und Mittelzentren verlieren immer mehr an Bedeutung. Erneut wird auch der immer bedeutsamer werdende Internethandel von 73 % der Händler als Konkurrenz für den stationären Einzelhandel angesehen.
Insgesamt werden von 80 % der befragten Einzelhändler großflächige Handelsansiedlungen als negativ angesehen, sowohl für ihr eigenes Unternehmen als auch allgemein für ihren Standort. Hierbei sei die Erweiterung des FOCs zu nennen als auch die Innenstädte von Münster, Enschede, Osnabrück, Rheine, Lingen und Bocholt, die von vielen Händlern als Konkurrenzstandorte aufgeführt wurden. Selbst durch den Limbecker Platz in Essen als auch durch das CentrO in Oberhausen, die außerhalb des Untersuchungs-/Einzugsgebietes liegen, seien Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
Betrachtet man die Passantenfrequenzen in den Mittelzentren des Einzugsgebietes des FOCs, so wird deutlich, dass zwischen 2014 und 2016 die Anzahl der Passanten überwiegend zugenommen hat. Besonders heraus stechen die Städte Borken, Rheine und Coesfeld, die samstags eine Frequenz von durchschnittlich 1.840 Besucher pro Stunde vorweisen können. Auch die Innenstadt von Ochtrup, in der das FOC liegt, konnte an Frequenz zulegen.
Zwar liegt Ochtrup mit durchschnittlich 170 Passanten pro Stunde deutlich hinter den zuvor genannten Städten, jedoch hat sich die Passantenfrequenz zwischen 2014 und 2016 erstaunlicherweise etwa verfünffacht. Insgesamt muss bei der Betrachtung der Passantenfrequenzen jedoch berücksichtigt werden, dass es sich dabei nur um punktuelle Momentaufnahmen handelt, die nicht generalisiert werden dürfen. Die Passantenfrequenzen werden meist Anfang Mai oder Juni eines Jahres an einem Donnerstag und einem Samstag erhoben.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen des FOCs in Ochtrup von den Einzelhändlern im Einzugsgebiet als überwiegend negativ wahrgenommen werden, wohingegen die Untersuchungen von J+K bisher noch keine gravierenden Auswirkungen auf die Umsätze und Verkaufsflächengröße feststellen konnten. Auch die Momentaufnahme der Passantenfrequenzen konnten keine großen Auswirkungen auf die Kundenströme belegen.

6. Zukunftserwartung

Obwohl die Umfrage nicht repräsentativ ist, muss darauf hingewiesen werden, dass es bei den Einzelhändlern bezüglich der geplanten Erweiterung des DOC-Ochtrup eine breite Verunsicherung gibt. Nicht nur die beabsichtigte Verkaufsflächenerhöhung, sondern ebenfalls der vollzogene Betreiberwechsel wird sich nach Auffassung der Befragten qualitativ auf die Angebote im Outlet auswirken. Einige Unternehmen im Einzugsbereich befürchten sogar existenzielle Probleme.

7. Designer Outlet Center (DOC) und Tourismus

Die Hotel- und Übernachtungsbetriebe im Einzugsgebiet des DOC Ochtrup bewerten nach Experteneinschätzungen die Existenz eines großen, interessanten Outlets eher positiv.
Das DOC soll nach Auskunft des Betreibers ein Imageträger für die Region „Münsterland/Emsland“ sein. Besucher des DOCs sind potenzielle Besucher der umliegenden touristischen Ziele. Die Hotelbetriebe erhoffen sich eine Erhöhung der Aufenthaltsdauer vorhandener Tagesausflügler und die Gewinnung zusätzlicher Übernachtungsgäste und dadurch insgesamt eine Steigerung der Umsätze aus dem Tourismusgeschäft.

8. Fazit

Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup auf die Kaufkraftströme im Untersuchungsraum sind anhand der vorgelegten Gutachten von Junker und Kruse deutlich erkennbar. Demzufolge würde sich das DOC aus absatzwirtschaftlicher Sicht mit seinem hohen Anteil innenstadtrelevanter Sortimente als direkter Konkurrent zu den gewachsenen Zentrenstrukturen entwickeln.
Wir halten es für wahrscheinlich, dass das angedachte Planobjekt negative Auswirkungen auf die gewachsenen Geschäftsbereiche der Stadt Ochtrup sowie insbesondere auch auf die Städte und Gemeinden des gesamten Marktgebietes haben wird.

Inwieweit durch eine deutliche Reduzierung der geplanten Erweiterungsflächen den Anforderungen an städtebauliche Belange sowie die Zentrenstruktur im Untersuchungsraum Rechnung getragen werden könnte, ist auf der Basis der vorliegenden Fakten schwer ab-schätzbar und kann daher an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden.
Wir empfehlen dringend, bei zukünftigen Erweiterungsabsichten, im Rahmen eines „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ ein abgestimmtes Vorgehen mit den Kommunen im Einzugsbereich zu erzielen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.) Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.
2.) Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
Die zukünftige Nutzfläche für gastronomische Betriebe wird auf in Summe 900 m² als Bestandteil des Einkaufszentrums festgelegt. Zusätzlich werden die im SO10 bereits auf einer Fläche von 700 m² vorhandenen gastronomische Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.
3.)
a) Wie bereits eingangs erwähnt, erfolgte – aufgrund aktueller Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup – eine Überarbeitung der Wirkungsanalyse von 2015. Zu den Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)

b) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
c) Die sich in Planung befindlichen bzw. bereits realisierten Handelsansiedlungen EMS-Galerie in Rheine und Kaufhaus Berken in Ahaus werden im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung in die gutachterliche Untersuchung aufgenommen und berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse erfolgte eine Aktualisierung der Datengrundlage sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite. Da die Ems-Galerie zwischenzeitlich eröffnet wurde, wird diese als Einzelhandelsbestand mit aufgenommen. Anders verhält es sich mit derzeit noch nicht realisierten Vorhaben, wie u. a. das geplante Kaufhaus Berken in Ahaus. Dazu wird an dieser Stelle auf Kapitel 8.3 der überarbeiteten Wirkungsanalyse verwiesen (J+K 2017, S. 67ff.).
d) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
4)
Wie in Punkt 2 bereits dargestellt, haben sich im Ergebnis der überarbeiteten Wirkungsanalyse die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
In der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse wurden auch die Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Ochtrup untersucht. Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup ergeben sich mit der geplanten Erweiterung des bestehenden FOCs in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen Umsatzumverteilungen. Es wird für alle Warengruppen – mit Ausnahme von Lederwaren – eine erhöhte Umsatzumverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von der Altstadt in das FOC prognostiziert. Auch der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Betriebsschließungen nicht per se auszuschließen sind, eine signifikante negative Beeinträchtigung der Ochtruper Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich ist jedoch unwahrscheinlich. Es zeigt sich, dass außerhalb des DOC weitere Einzelhandelsentwicklungen stattfinden, die offensichtlich mit einer Abstimmung auf das Angebot des DOC reagieren und spezialisierte Angebote schaffen. Diese Entwicklung des DOC erfolgt als bewusste städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ochtrup und hat bereits in der Vergangenheit zu einer Veränderung von Lagequalitäten und Angebotsschwerpunkten geführt, ohne jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich in seiner Ausprägung und Funktionalität zu gefährden.
Eine Gefährdung der Funktion zentraler Versorgungsbereiche durch das Wegbrechen ganzer Branchen in benachbarten Gemeinden, wie die genannten Gemeinden Neuenkirchen, Wettringen und Metelen, kann im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse nicht erkannt werden.
Im zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchen ist eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rund 2.100 m² lokalisiert. Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen wird ein geschätzter Umsatz von rund 6 Mio. Euro erzielt. Innerhalb der Neuenkirchener Innenstadt kann in der Warengruppe Bekleidung eine relative Umverteilungsquote von 6 % prognostiziert werden, was einer monetären Umsatzumverteilung von 0,3 Mio. Euro entspricht. Diese gliedert sich auf ein kleinteiliges Angebot von zwölf Anbietern auf. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung von monetär maximal 0,3 Mio. Euro in dieser Warengruppe resultiert gemäß der gutachterlichen Untersuchung kein strukturelles Problem für den Hauptgeschäftsbereich von Neuenkirchen.
Der zentrale Versorgungsbereich Wettringens verfügt über 1.400 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche. Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen wird ein geschätzter Umsatz von rund 5 Mio. Euro erzielt. Innerhalb der Wettringer Innenstadt kann in der Warengruppe Bekleidung eine relative Umverteilungsquote von 8 % prognostiziert werden, was einer monetären Umsatzumverteilung von 0,2 Mio. Euro entspricht. Damit bewegt sich die absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Es existieren acht Anbieter mit der Warengruppe Bekleidung. Die frequenzbringenden Magnetbetriebe sind jedoch nahversorgungsrelevanter Warengruppen zugehörig (insbesondere Lebensmittel) und nicht den Vorhabenauswirkungen ausgesetzt. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass vorhandene Betriebe aufgrund von Mitnahmeeffekten weiterhin frequentiert werden. Eine strukturelle Beeinträchtigung des Versorgungsbereiches ist, auch aufgrund der geringen prognostizierten Umsatzumverteilungen von 0,2 Mio nicht zu erwarten.

Für die Metelener Innenstadt ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 14 %, was einer monetären Umverteilung von rund 0,2 Mio. Euro entspricht und sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegt. Insgesamt wurden in der Innenstadt von Metelen rund 700 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche erfasst. Dabei entfallen rund 400 m²

auf zwei Hauptanbieter. Der Anbieter Ernsting's Family weist mit seinem niedrigpreisigen Angebot lediglich eine geringe Angebotsüberschneidung mit dem FOC Ochtrup auf.
Das Modenhaus Wesseler hat sich überwiegend auf Herrenbekleidung spezialisiert, wobei die angebotenen niedrig- bis mittelpreisigen Marken nicht im DOC Ochtrup vertreten sind und auch keine gängigen Marken im Markenportfolio von McArthurGlen darstellen. Somit ist auch hier eine geringe Angebotsüberschneidung festzustellen. Zudem werden im Modenhaus verschiedene Dienstleistungen angeboten (u. a. Textilreinigung und Digitaldruck) und Onlineshops – sowohl für das Bekleidungs- als auch das Digitaldruckangebot – betrieben. Somit geht das Angebot von Modenhaus Wesseler über den rein stationären Einzelhandel hinaus.
Beide Anbieter übernehmen quantitativ eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich von Metelen. Die monetär geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden auch aufgrund der spezifischen Angebotsstrukturen in Metelen nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Metelen führen.
5) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
6) Die Hinweise zur Zukunftserwartung der Einzelhändler werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und dort vorhandene Einzelhandelsbetriebe verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Dies wird im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse bestätigt.
7) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
8) Im Zuge des Planverfahrens wurde die landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse ergänzt und angepasst. In diesem Zuge wurde auch der Betreiberwechsel in Bezug auf die eingestellten Umsatzerwartungen berücksichtigt. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich benachbarter Gemeinden nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Ochtrup wurden – wie zuvor dargestellt – berücksichtigt.
Der Hinweis auf das „Regionale Einzelhandelskonzept" wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Text der Stellungnahme vom 10.11.2016
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6. Oktober 2016, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zum o. g. Vorhaben in der Stadt Ochtrup eine Stellungnahme abzugeben.
Hintergrund und Einordnung des Planungsvorhabens
Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird aufgestellt für den nachfolgend beschriebenen Bereich der Stadt Ochtrup.
Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Textilfabrik OTV und nördlich sowie östlich angrenzende Freiflächen.
Durch das dort befindliche (DOC) Ochtrup wurde im Plangebiet bereits ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmalen.
Im Rahmen der Neu- und Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden und stadtbildprägenden „Böhm'schen Backsteinrundbaus" und des sogenannten Beltman Baus auf dem ehemaligen van Delden-Gelände an der Laurenzstraße wurden in den Jahren 2004 und 2006 mit der 2. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich IA und der 60. und 78. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und anschließende Erweiterung eines DOC geschaffen. Das DOC Ochtrup bildet im Bestand mit einer Verkaufsfläche von 11.500 qm den östlichen Randbereich der Innenstadt.
Der Investor beabsichtigt eine Weiterentwicklung und eine damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 19.800 qm. Als planergänzende Unterlagen liegen eine „Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse" (November 2015) sowie ein „Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup 2006-2015" (November 2015) des Büros Junker+Kruse vor.
Im Zuge der Planungen ist bereits das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup mit Ratsbeschluss vom 6. Juli 2016 fortgeschrieben worden. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens hat die IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim mit Datum vom 29. Mai 2016 Stellung genommen.
Die Hauptziele der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen daher sein:

- Die Erweiterung des Sondergebietes SO5 mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zur Sicherung und Erweiterung des Designer Outlet Center (DOC) Ochtrup
- Darstellung des Sondergebietes SO10 mit der Zweckbestimmung Gastronomie zur Sicherung der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen
- Darstellung der Sonderbaufläche S9 mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für das Sondergebiet SO5 Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlagen

Bewertungen des Planvorhabens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Zulässigkeit und raumordnerischer Steuerungsvorgaben
FOC oder DOC sind Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 1 BauNVO. Sie sind damit kern- oder sondergebietspflichtig. Der am 13. Juli 2013 in Kraft getretene Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) hat auf spezielle Ziele zur Planung von FOC/DOC verzichtet. Zuvor hatte der § 24 a Abs. 1 des LEPro ausdrücklich vorgegeben, dass Sondergebiete für FOC/DOC mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen. Diese Spezialbestimmung ist vom Verfassungsgerichtshof NRW durch Urteil vom 26. Aug. 2009 zum FOC-Erweiterungsvorhaben in Ochtrup mit dem Hinweis auf Begründungsdefizite und auf die Verletzung des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts für unwirksam erklärt worden.
Da FOC/DOC Einkaufszentren i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind, gelten die allgemeinen raumordnerischen Vorgaben für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Bei der Standortwahl sind die Ziele 1 und 2 des LEP-Teilplanes zu beachten.
(1) Nach Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Einzelhandelsgroßbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Diese Voraussetzung ist beim Vorhaben der DOC-Erweiterung in Ochtrup erfüllt.
(2) Nach Ziel 2 dürfen solche Gebiete nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale (d. h. über den Nahbereich hinausgehende) Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen, festgesetzt werden. Dieses Integrationsgebot lässt in NRW die Planung solcher Vorhaben also nur in zentralen Versorgungsbereichen zu. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Standort trotz der Randlage zur historischen Innenstadt auch nach Auffassung des OVG Münster (im Urteil vom 30.09.2009 zur damaligen Erweiterung von 3.500 auf 11.500 qm Verkaufsfläche) dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist.
In unserer Stellungnahme vom 29. Mai 2016 zur „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup“ haben wir bereits Folgendes angemerkt und halten dies in o. g. Verfahren ebenfalls aufrecht:
„[…] Wir halten es nach wie vor nicht für plausibel, inwiefern ein zentraler Versorgungsbereich mit den vorgenannten Ausstattungskriterien in unmittelbarer Nähe einer Kläranlage (lt. Planzeichnung) zur Durchmischung und Attraktivitätssteigerung von Altstadt und anderen Lagen führen kann. Es erschließt sich unseres Erachtens nicht, dass die Teilfortschreibung weiterhin eine überdimensionierte Verbindung zwischen Laurenzstraße und übrigen Lagen favorisiert (vgl. Stadt+Handel 2016, S. 42/43). Wie durch eine „mässige Erweiterung“ in nördlicher, nicht-siedlungsstrukturell besonderer Lage sowie unter Berücksichtigung der Größenordnung des Mittelzentrums Ochtrups eine lebendige und städtebauliche Verbesserung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs entstehen soll, bleibt unbegründet“ und ebenfalls nicht ausreichend in den Begründungen zum FNP- und BPlan-Änderungen gewürdigt.
(3) Im Hinblick auf Art und Umfang (Betriebs- und Sortimentsstruktur sowie Verkaufsflächengröße) eines FOC/DOC-Vorhabens ist in NRW ebenfalls das Beeinträchtigungsverbot des Zieles 3 des LEP-Teilplanes zu beachten. Danach dürfen durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die vorgenannten gutachterlichen Expertisen gehen in ihrer Bewertung davon aus, dass „ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen infolge der Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen weder im deutschen Untersuchungsraum noch in den Niederlanden zu erwarten“ sei und damit eine regionale Verträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden könne. (vgl. Junker+Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse 2015, S. 56 f.). Diese Einschätzung teilen wir ausdrücklich nicht. Vielmehr halten wir die Analyse der Auswirkungen der geplanten Erweiterung für unzureichend. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzungen zur künftigen Ent-

wicklung der Versorgungsstrukturen der Landkreise, Städte und Gemeinden auch im niedersächsischen Wirkungsbereich des Vorhabens.
(4) Anders als im Entwurf des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2016) ist ein Kongruenzgebot in dem Sinne, dass die Kaufkraftbindung des jeweiligen Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Standortgemeinde nicht überschreiten darf, nicht Gegenstand der Prüfung.
Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Mittelzentrum Ochtrup im Zuge der Erweiterungsplanungen von mehr als 60% der Bestandsflächen seinen Einzugsbereich überproportional erweitert und über den zentralörtlichen Verflechtungsauftrag eines Mittelzentrums deutlich hinausgeht. Auch wenn der LEP-Teilplan auf ein Kongruenzgebot als Ziel verzichtet, muss die Ausrichtung auf die zentralörtliche Gliederung gemäß § 2 II Nr. 3 ROG wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung als wichtiger Belang insbesondere bei der Bewertung der Interessen der Stadt Ochtrup im Verhältnis zu den betroffenen Nachbarkommunen und unter Berücksichtigung grenznaher Versorgungsstrukturen berücksichtigt werden. Angesichts der unmittelbaren Grenzlage ist jedoch aus unserer Sicht auch eine planerische Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der in benachbarten und im Wirkungsbereich des Vorhabens gelegenen Gebieten geltenden Landesplanung unabweisbar geboten. Dem wird jedoch weder in der Begründung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC noch in der Begründung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ ausreichend Rechnung getragen.
Im Ergebnis halten wir die oben genannten Planungsziele nicht hinreichend begründet und die Auswirkungen der Größenordnung der geplanten Erweiterung nicht ausreichend analysiert. Letzteres betrifft insbesondere auch die unterstellte Verträglichkeit der größeren Ausstrahlung und Sogkraft nach Erweiterung des DOC auf Kommunen im benachbarten Niedersachsen. Aufgrund der Randlage des DOC im nordrhein-westfälischen Grenzraum halten wir zudem eine Berücksichtigung der im benachbarten Niedersachsen festgelegten bzw. in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Zielsetzungen für zwingend erforderlich. Hierfür bieten wir gern unsere Mitwirkung an.
Wir stehen für Fragen gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihres Beteiligungsverfahrens mit.
Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die IHK Nord Westfalen, Träger der Regionalplanung in Niedersachsen, namentlich Landkreis Emsland und Landkreis Grafschaft Bentheim sowie der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zeitgleich zur Kenntnisnahme.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
Der im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommene Bereich wird aus städtebaulichen Gründen aufgenommen und schmiegt sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und steht in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den ZVB sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016 zu entnehmen (S. 41 f.).
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als dessen östlichen Abschluss vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtla-

gen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen. Die Stadt ist davon überzeugt, dass sich diese positive Entwicklung auch weiterhin fortsetzt, wenn die Erweiterung des DOC realisiert werden kann. Die von der Einwenderin im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche erwähnte Kläranlage war im Übrigen Bestandteil der der industriellen Vornutzung dieses Geländes. Sie wurde im Zusammenhang mit der umfangreichen Altlastensanierung zurückgebaut und der Boden saniert. Auch dies ist ein Aspekt, der die städtebaulichen Vorteile der Umnutzung der Industriebrache veranschaulicht.
Ein Verstoß gegen das Ziel 3 des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ kann anhand der Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse nicht erkannt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung angesprochenen Kritikpunkte an den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse wurde die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereichen der relevanten Gemeinden auch in Niedersachsen untersucht. Die betroffenen niedersächsischen Gemeinden werden im Zuge des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und die vorgebrachten Stellungnahmen werden berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist als nordrhein-westfälische Gemeinde an die landesrechtlichen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen gebunden. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der niedersächsischen Landesraumordnung Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Ein Verstoß gegen solche Vorgaben liegt jedenfalls nicht vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im

Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten, auch nicht in Niedersachsen. Sind keine städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, dann ist – ebenfalls – ausgeschlossen, dass diese Nachbargemeinden in der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen beeinträchtigt werden. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Wie bereits zuvor dargestellt, ist eine Prüfung der Ziele und Grundsätze der niedersächsischen Landesraumordnung - entgegen der vorgebrachten Einwendungen - nicht erforderlich und somit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Kreis Steinfurt

Text der Stellungnahme vom 01.12.2016

zu der o. g. Planung werden folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen.

Allgemeines
Grundsätzlich verhält sich der Kreis Steinfurt neutral zu den vorliegenden Planungen zur Erweiterung des bestehenden DOC. Mit dem vorhandenen DOC ist es aus hiesiger Sicht gelungen, den früheren altindustriellen Standort positiv und verträglich zu entwickeln.

Aus Gründen des Denkmal- und Bodenschutzes wird die vorgenommene und geplante Investition begrüßt. Zum einen konnten einmalige historisch bedeutsame Gebäude der Textilindustrie erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zum anderen wurden und werden durch die Investition auf dem Gelände befindliche Altlasten saniert. Darüber hinaus bietet der Kundenzustrom die Chance, den Appetit auf die Region“ zu wecken und weitere touristische Tagesgäste in die Region zu ziehen.

Raumordnung
Die Sorge der Umlandgemeinden hinsichtlich der Auswirkungen des DOC auf die jeweilige lokale Zentrenstruktur wurde gutachterlich geprüft. Demnach sind bislang keine gravierenden Auswirkungen erkennbar. Auch für die geplante Erweiterung scheint ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Hierzu tragen sicherlich auch die entsprechenden Festlegungen der Bauleitplanung bei. Die trotz des DOC in den Innenstädten der Umlandgemeinden stattfindenden baulichen Aktivitäten

(Beispiel: Emsgalerie Rheine) zeigen, dass Investoren unabhängig vom DOC hier weiterhin eine hohe Attraktivität und Chance sehen.

Einige Kommunen des Umlandes sind von Leerstand ehemaliger überwiegend inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte betroffen. In dem Zusammenhang ist zu realisieren, dass der lokale Einzelhandel zum einen mit dem vielfältigen Angebot der drei attraktiven und gut erreichbaren Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede konkurriert und sich zum anderen eine mindestens ebenso starke Konkurrenz aus dem veränderten Einkaufsverhalten der Kunden und der Nutzung des Online-Handels ergibt.

Bekanntlich wurde im Rahmen von LEADER ermittelt, dass der Kreis Steinfurt einen jährlichen Kaufkraftabfluss von über 500 Millionen € zu verzeichnen hat. Das DOC kann hier durchaus kompensierend wirken, indem neue Kaufkraftströme in den Kreis gezogen werden, die ansonsten nicht in die Region flössen bzw. heimische vor Ort gebunden werden (s. u.).

Wirtschaftsförderung
Im Rahmen der Erweiterung der Verkaufsfläche wird insbesondere die Ansiedlung von Geschäften von Premium- und Luxusmarken erwartet. Da diese heute weitgehend im Umland fehlen, gibt es für diesen Bereich keine deutliche Konkurrenzsituation.

Mit der Erweiterung und steigenden Attraktivität wird mit einer deutlichen Erhöhung des Anteils der Kunden von außerhalb des Umlandes gerechnet. Zum Beispiel soll sich im Rahmen der Erweiterung der Anteil der Kunden aus den Niederlanden von 6,5 % im Jahr 2014 auf 10 % erhöhen. Dieser Anstieg wird für einen nennenswerten Geldzufluss in den Kreis Steinfurt sorgen. Dadurch wird es einen größeren Handelsumsatz geben als bei anderen Alternativen.

Die geplante Erweiterung und der damit verbundene Geldzufluss wird schließlich für die Schaffung zusätzlicher wichtiger Arbeitsplätze im Kreis Steinfurt sorgen. Von diesen Arbeitsplätzen wird sicherlich nicht nur die Stadt Ochtrup, sondern auch das Umland profitieren.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Es wird darauf hingewiesen, dass nach der ,,Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW im Plangebiet auf den derzeit als Acker genutzten Grundstücksteilen (Gemarkung Ochtrup, Flur 107, Flurstücke 128 und 192) schutzwürdige Böden vorliegen. Ich bitte die Inanspruchnahme des schutzwürdigen Bodens und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen im Umweltbericht nachvollziehbar darzulegen.

Eine ausreichende Berücksichtigung der bodenspezifischen Kompensation kann beispiels- weise durch die Erhöhung der Qualität der geplanten Ausgleichsmaßnahmen oder durch die Erhöhung des ermittelten natur- und landschaftsschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs um den Faktor 0,3 erreicht werden.

Unter Ziffer 6.2 des Umweltberichtes bzw. Ziffer 10.0 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den gem. § 13 BBodSchG erarbeiteten Rahmen-Sanierungsplan „Umnutzung des ehem. Betriebsgeländes der Ochtruper Textilveredelung GmbH (OTV)...“ vom 14.01.2016 verwiesen. Die Inhalte des Planes wurden mit mir abgestimmt. Über die einzelnen Maß-nahmen wurde zwischen dem Kreis Steinfurt und der Grundstückseigentümerin ein öffentlich-rechtlicher Vertrag auf der Grundlage des Sanierungsplanes geschlossen.

Voraussetzung für die bodenschutzrechtlich notwendigen Sanierungsmaßnahmen ist die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes. Unter Ziffer 6.2 werden die Inhalte des Rahmen-Sanierungsplanes verkürzt und damit in Teilen nicht korrekt dargestellt. Aufgrund der Komplexität sollte auf die Darstellung verzichtet und auf den beiliegenden Rahmen- Sanierungsplan als Anlage verwiesen werden.

Mir liegt ein Abschlussbericht zur Sanierung des Grundstückes Gemarkung Ochtrup, Flur 69, Flurstück 566 vor. Demnach ist eine Kennzeichnung als ,,Fläche, deren den erheblich mit umweltge-

fährdenden Stoffen belastet sind“ nicht erforderlich. Auf die Anlage zum Bebauungsplan ,,Altlastenuntersuchung, Südliche Teilfläche Waldgrundstück Flur 69, Flurstück 466 (teilw.)...“ vom 25.02.2011 (Proj. Nr.: 211 016) kann daher verzichtet werden.

Naturschutz und Landschaftspflege
Gemäß Umweltbericht sollen zum nächsten Verfahrensschritt die Einzelheiten der Eingriffsregelung erarbeitet und vorgelegt werden. Es wird angeregt, für die festgestellten invasiven Arten Bekämpfungsmaßnahmen vorzusehen. Bei den Bodenbewegungen im Rahmen der Verlegung des Farbbaches ist darauf zu achten, dass eine Ausbreitung von invasiven Arten über Pflanzenteile oder Samen verhindert wird. Die Konkretisierung der Belange des Artenschutzes wird für den nächsten Verfahrensschritt erwartet.

Immissionsschutz
Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde als Vorabzug vom 07.09.2016 ohne Unterschrift beigelegt. Ich bitte mir mitzuteilen, ob dies die endgültige Version ist.
Im vorliegenden Gutachten ist der genehmigte Mehrzweckveranstaltungsraum im Obergeschoss des Bauteils N (Baugenehmigung vom 21.02.2014) nicht Bestandteil der gutachterlichen Darstellung. Für den folgenden Verfahrensschritt bitte ich dies mit aufzunehmen.
Ergebnis der Prüfung:
Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Allgemeines
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Raumordnung
Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.

Wirtschaftsförderung
Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Darstellungen werden zur Kenntnis genommen.

Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Der Hinweis auf schutzwürdige Börden im Bereich der Flurstücke 128 und 192 der Flur 107 wird in den Umweltbericht aufgenommen und der Verlust der Bodenfunktionen durch Überplanung der Flächen dargelegt.
In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden zur Würdigung der teilweisen Überplanung schutzwürdiger Bodenareale, wie in der Stellungnahme gefordert, die entsprechenden Eingriffsflächen mit einem ein zusätzlicher Faktor von 0,3 berechnet.
Die Hinweise zum Rahmen-Sanierungsplan werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, im Umweltbericht auf den Rahmen-Sanierungsplan zu verweisen, wird insofern teilweise gefolgt, als dass sich der Umweltbericht nunmehr auf die Darstellung der Ergebnisse beschränkt.

Eine Kennzeichnung des Flurstückes 566 der Flur 69 in der Gemarkung Ochtrup erfolgt nicht, da dieses bereits saniert ist. Auf die genannte Untersuchung „Altlastenuntersuchung, Südliche Teilfläche Waldgrundstück Flur 69, Flurstück 466 (teilw.)…“ vom 25.02.2011 wird als Anlage des Bebauungsplanes verzichtet.

Naturschutz und Landschaftspflege
Bezüglich den in Teilbereichen des Plangebietes auftretenden invasiven Pflanzenarten wird im Umweltbericht eine Empfehlung aufgenommen, dem Auftreten und der Verbreitung dieser Arten durch geeignete Pflegemaßnahmen entgegenzuwirken. Auf der zum einen betroffenen Brachfläche (Erweiterungsfläche Parkplatz Ost) erfolgt durch die hier analysierten Schadstoffbelastungen im Rahmen der Bodensanierungen ein 60 cm tiefer Bodenaustausch. Durch die Bodensanierung und die nachfolgende Überbauung werden hier auftretende invasive Pflanzenarten beseitigt. Im zweiten betroffenen Bereich, entlang des westlichen Farbbaches, ist im Rahmen der zu erbringenden Pflegemaßnahmen entgegenzuwirken.

Immissionsschutz
Da die genehmigte Nutzung des Mehrzweckveranstaltungsraumes weder derzeit erfolgt, noch zukünftig erfolgen soll, soll wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Sicherstel-

lung des Unterlassens dieser Nutzung erfolgen.
Eine Berücksichtigung des genehmigten Mehrzweckveranstaltungsraumes ist daher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Text der Stellungnahme vom 17.11.2016
mit o. g. Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC von derzeit 11.500 m² auf insgesamt 19.800 m² geschaffen werden.
Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst im wesentlichen Flächen der ehemaligen Textilfabrik OTV und nördlich und östlich angrenzende Freiflächen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die städtische Straßen „Laurenzstraße“, „Am Webstuhl“ und der „Gellenbeckerstraße“. Über diese Straßen ist das Plangebiet an das örtliche und überregionale Straßennetz angeschlossen.
Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde untersucht, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen die Erweiterung des DOC mit einer Gesamtverkaufsfläche von 19.800 m² verursacht und ob bzw. unter welchen Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs in der Lage ist.
Die verkehrliche Untersuchung wurde U. a. unter der Voraussetzung durchgeführt, dass der Knotenpunkt Bentheimer Straße / Gronauer Straße zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut wird.
Vom Landesbetrieb Straßenbau NRW- Regionalniederlassung Münsterland – werden gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Bedenken erhoben, da z. Zt. nicht abzusehen ist, wann der Knotenpunkt Bentheimer Straße / Gronauer Straße Parkstraße / Bergstraße zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut wird.
Des Weiteren sollte aufgrund der Erweiterungsgröße des DOC von 11.500 m² auf 19.800 m² das umliegende Straßennetz bis zur Autobahn untersucht werden.
Seitens der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine konkreten Planungen zum Umbau des o. g. Kreuzungsbereiches.
Sofern eine Umbaumaßnahme der Kreuzung zum Kreisverkehrsplatz erfolgen soll, so kann dies nur in enger Abstimmung mit der Regionalniederlassung Münsterland erfolgen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass sämtliche Kosten für diese Maßnahme durch die Stadt Ochtrup zu tragen sind.
Weitere Anregungen und Bedenken werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW- Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.
Über den weiteren Verfahrensablauf hinsichtlich des Abwägungsergebnisses über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bitte ich mich zu informieren.

Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW weitgehend gefolgt.
Der zur Bewältigung des durch die vorgesehene Planung induzierten Verkehrsaufkommens vorgesehene Ausbau des Knotenpunkts Bentheimer Straße / Gronauer Straße zu einem Kreisverkehrsplatz wird rechtzeitig bis zur Realisierung der geplanten Erweiterung erfolgen. Zwischen dem Investor und der Stadt Ochtrup ist in einem städtebaulichen Vertrag der Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr vereinbart worden.
In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW erfolgte im Nachgang zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Verkehrsuntersuchung eine ergänzende Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße durch den Verkehrsgutachter. Dies hat ergeben, dass auch der Knotenpunkt Laurenzstraße / Rosenstraße/ Brookstraße zur Aufnahme des durch den Ausbau des DOC zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs hinreichend leistungsfähig ist. Die Ergebnisse sind in einer überarbeiteten Fassung des Verkehrsgutachtens berücksichtigt.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

Text der Stellungnahme vom 03.11.2016
bezüglich oben genannter Maßnahme bestehen zur Zeit noch Bedenken, da Wald in Anspruch genommen werden soll und keine Ausgleichsmaßnahmen angegeben sind.
Der Wald inklusive eines Schutzstreifens von 10 m zwischen Waldgrenze und Bebauungsgrenze muss im Verhältnis 1:1,5 ausgeglichen werden, um den Eingriff zu kompensieren.

Grob überschlagen wird es sich um eine Waldfläche von ca. 7.700 m² handeln, die es zu ersetzen gilt. Demnach wird etwa 11.500 m² Erstaufforstungsfläche benötigt.
Die Erstaufforstung muss auf geeigneter und abgestimmter Fläche, mit standortheimischem Laubholz anerkannter Herkunft, innerhalb der auf Eingriff folgenden Pflanzperiode erbracht werden.

Um die Bedenken zurückstellen zu können, wird zudem eine hinreichend bestimmte Beschreibung der Kompensationsmaßnahme benötigt (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe / Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %).
Kann der Ersatz nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen, ist ein Antrag auf Erstaufforstung an das Regionalforstamt Münsterland notwendig.

Der zuständige Leiter des Forstbetriebsbezirkes Ochtrup, Herr Huesmann, Tel.: 02551 - 99 68 870, Mobil: 0171 - 587 29 71 ist bei Wahl der Fläche und Umsetzung der Maßnahme gerne behilflich.

Ich möchte an dieser Stelle vorsorglich darauf hinweisen, dass auf Teilen des Flurstückes 124 der Flur 107 eine Erstaufforstungsgenehmigung aus diesem Jahr vorliegt.
Ein Teil dieser Fläche soll hier nun überplant werden. Ich bitte bis zur Beteiligung nach § 4 (2) um Klärung des Sachverhaltes und Aufnahme in die Unterlagen oder Information an das Regionalforstamt Münsterland.

Hinweis: Im Altlastengutachten wurde das Flurstück 566 anstatt der 466 angegeben.

Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz weitgehend gefolgt. Im Zuge des Planverfahrens erfolgten Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Flächen und das sich hieraus ergebene forstrechtliche Ausgleichserfordernis. Die planungsbedingten Eingriffe in die vom Landesbetrieb als Waldflächen eingestuften Plangebietsbereiche umfassen eine Eingriffsfläche von 5.675 m². Diese Eingriffe sind im Verhältnis von 1:1,5 auszugleichen. Somit ergibt sich ein forstrechtliches Ausgleichserfordernis von 8.513 m².
Der forstrechtliche Ausgleich wird über eine Ökokontomaßnahme der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt abgegolten.

Das in Rede stehende Flurstück 124 der Flur 107 wurde zwischenzeitlich in die Flurstücke 192 und 194 geteilt. Die Stellungnahme wird nach Abstimmung mit Wald und Holz so verstanden, dass es um die Flächen des Flurstückes 194 geht, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.
Auf die Stellungnahme hin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich des Flurstückes 194 anzupassen und zu verkleinern. Für die nach Anpassung im Plangebiet gelegene Fläche des Flurstückes 194 von rund 63 m² ist eine Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Eine Aufforstung im Bereich dieser Fläche ist daher weder zulässig noch vorgesehen.

Der Hinweis zum Altlastengutachten zum Flurstück 566 wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 566 eine Teilfläche des Flurstückes 466 ist.

LWL-Archäologie für Westfalen

Text der Stellungnahme vom 24.10.2016
in ihrem nördlichen Abschnitt betrifft die o. g. Planung das Areal des ehemaligen Schultenhofes Pröbsting (MKZ 3709,0075; siehe dazu auch den schraffierte Fläche auf Auszug der Deutschen Grundkarte). Der Hof war ehemals Oberhof einer grundherrschaftlichen Villikation des 12. Jahrhunderts, welche dem Propst des Stifts St. Mauritz bei Münster gehörte. Er dürfte zumindest seit dem ausgehenden Frühmittelalter existent gewesen sein. Sein Areal wird heute weitgehend als Abstellfläche für KFZ genutzt. Der Hof ist bedeutend für die frühe Geschichte Ochtrups. Nähere Daten zur Baugeschichte etc. sind allerdings nicht bekannt. Sie sind nur durch archäologische Untersuchungen zu erhalten. Daher besteht ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der archäologischen Substanz. Somit ist der Hof als vermutetes Bodendenkmal gem. § 2.5 DSchG NW anzusehen.
Sollten sich bei zukünftigen Planungen für den schraffierten Bereich Bodeneingriffe ergeben, welche eine Eingriffstiefe von 0,30 m (gegenüber dem heutigen Niveau des Parkplatzes) überschreiten, so ist eine vorherige archäologische Untersuchung der Fläche(n) notwendig. Wir bitten daher um eine möglichst frühzeitige Beteiligung an allen weiteren Planungsschritten, um diese Untersuchungen so planen und organisieren zu können, dass sie in den weiteren Planungsablauf integriert werden können.

Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Zuge von Bodenarbeiten eine archäologische Baubegleitung durchgeführt. Die erforderlichen Untersuchungen sowie der Umgang mit den Ergebnissen werden mit dem LWL abgestimmt. Im Bebauungsplan und im dazugehörigen Umweltbericht wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei einem Eingriff von mehr als 0,30 m in den Boden im Bereich des ehemaligen Schultenhofes Pröbsting archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

Text der Stellungnahme vom 10.11.2016
Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der o. g. Bauleitplanverfahren. Die Stadt Ochtrup beabsichtigt damit die Erweiterung des dort bereits vorhandenen Hersteller-Direktverkaufs-zentrums um 8.300 qm VKF auf dann insgesamt 19.800 qm VKF. Aus Sicht der Landes-Raumordnung Niedersachsen nehme ich wie folgt Stellung:

Die Bauleitplanung steht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung namentlich zum Zentrale–Orte–Konzept sowie zur Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten und wird deshalb als nicht raumverträglich bewertet. Dabei ist zu Grunde zu legen, dass sich die Bauleitplanung aufgrund der unbestritten großräumigen und grenzüberschreitenden Auswirkungen des Vorhabens auch mit den in Niedersachsen geltenden Grundsätzen und Zielen der Raumordnung auseinanderzusetzen hat.

So können sich die betroffenen niedersächsischen Kommunen im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 Abs.2 BauGB nach Satz 2 auf die ihnen durch Ziele der (niedersächsischen) Raumordnung zugewiesenen zentralörtlichen Funktionen bzw. die damit verbundenen Versorgungsaufträge berufen. Die ihnen durch Ziel der Raumordnung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktionen bzw. - Aufträge dürfen nicht durch Entwicklungen in anderen Gemeinden wesentlich beeinträchtigt werden.

Diese zugewiesenen Versorgungsaufträge beziehen sich auf die jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiche. Die Größe dieser Verflechtungsbereiche ergibt sich im wesentlichen aus dem Netz benachbarter Mittelzentren. Aus der räumlichen Zuordnung zu den benachbarten Zentralen Orten, zu denen auch die niedersächsischen Mittelzentren Nordhorn und Lingen mit ihren oberzentralen Teilfunktionen gehören, resultiert für die Stadt Ochtrup ein mittelzentraler Verflechtungsbereich, der wesentlich kleiner ist als das dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten zugrunde liegende Untersuchungsgebiet. Er dürfte bei überschlägiger Betrachtung nicht über 50.000 Ein-

wohner liegen. Es ist damit offensichtlich, dass das dem o. g. Vorhaben zugrunde liegende Einzugsgebiet im krassen Missverhältnis zum mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Ochtrup steht. Nur ein Bruchteil des Vorhabenumsatzes wird mit Kaufkraft aus diesem Verflechtungsbereich zu erzielen sein. Der weitaus größte Umsatzanteil des Vorhabens wird mit Kaufkraft aus anderen Verflechtungsbereichen zu erwirtschaften sein. Diese Abschöpfung erheblicher Kaufkraftanteile auch aus Verflechtungsbereichen niedersächsischer Zentraler Orte ist als wesentliche Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit zu bewerten, die auch gemäß § 2 Abs. 2 BauGB geltend zu machen ist.

Die Bezirksregierung Münster führt am 18.11.2016 eine Informations- und Moderationsveranstaltung zur Erweiterung des FOC Ochtrup durch. Ich behalte mir vor dort weitere Punkte zu der o. g. Planung anzusprechen, die dementsprechend ggf. eine Ergänzung meiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB erforderlich machen können.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
Als Gemeinde in Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Ochtrup im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne die landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten und zu berücksichtigen. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Niedersachsen Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Ein Verstoß gegen solche Vorgaben liegt jedenfalls nicht vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat.
Das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB schützt die Nachbargemeinden in ihrer Eigenschaft als Selbstverwaltungskörperschaften und Trägerinnen der Planungshoheit vor unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche, nicht aber die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz. Dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen durch die Realisierung der Erweiterung des DOC nicht zu erwarten sind, hat das Büro Junker + Kruse in seiner gutachterlichen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ermittelt. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse wurde die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereichen der relevanten Gemeinden auch in Niedersachsen untersucht. Die betroffenen niedersächsischen Gemeinden werden im Zuge des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und die vorgebrachten Stellungnahmen berücksichtigt.

Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also

der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten, auch nicht in Niedersachsen. Sind keine städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden zu erwarten, dann ist – ebenfalls – ausgeschlossen, dass diese Nachbargemeinde in der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen beeinträchtigt werden. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Im Hinblick auf die Aussagen zum Untersuchungsgebiet sowie zum Einzugsgebiet sei zunächst erläutert, dass die Abgrenzung des Einzugsgebietes als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes dient und Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Vorhabens gibt. Das Untersuchungsgebiet stellt das Kerneinzugsgebiet des DOC dar und ist die Zone, die als Untersuchungsraum für die Verträglichkeitsuntersuchung zu Grunde gelegt wird. Aufgrund der weiträumigen Streuung der Umsatzumverteilung im weiteren Einzugsgebiet ist außerhalb des Untersuchungsraumes nicht mit relevanten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und damit implizierten städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen.
Wenngleich anzunehmen ist, dass mit der Erweiterung des DOC Ochtrup auch die überregionale Ausstrahlung steigen wird, wird im Sinne einer realitätsnahen worst case Betrachtung die enge Abgrenzung des Untersuchungsraums beibehalten. Das Untersuchungsgebiet (basierend auf einem Entfernungsradius von 35 Fahrminuten) besteht damit aus insgesamt aus 35 Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen bzw. den Niedersachsen.
Sowohl die Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch des Untersuchungsraumes werden im Monitoringbericht (Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup (2006 – 2015), Junker + Kruse, 2015) erläutert und mit der Auswertung der durchgeführten Kundenwohnorterhebung bestätigt.

Der Begriff „mittelzentraler Verflechtungsbereich“ ist, wie das OVG Lüneburg feststellte, nicht hinreichend bestimmt. Grundsätzlich orientieren sich Mittelzentren in ihrer Abgrenzung an den Entfernungen, Lagebeziehungen, Verkehrsanbindungen und traditionellen Bindungen zwischen Gemeinden und damit an dem zu erwartenden Verhalten der Bevölkerung bei der Inanspruchnahme von Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge. Gemäß dem Raumordnungsbericht 2011 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden rund 30 Fahrminuten als obere Grenze für die zumutbare Reisezeit von Wohnstandorten zum nächsten Mittelzentrum angesehen. Diese Zumutbarkeitsschwelle ist jedoch nicht identisch mit dem Einzugsgebiet von Einrichtungen des gehobenen Bedarfs.
Vorliegend sind keine Gründe erkennbar, die erfordern, dass das Einzugsgebiet und/oder der Untersuchungsraum des DOC mit dem mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Ochtrup identisch sein müssten.

Die Abschöpfung von Kaufkraftanteilen und einer damit einhergehenden Umsatzumverteilung in Nachbargemeinden zugunsten des DOC Ochtrup führt erst dann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Reduzierung und entsprechenden Festsetzung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächenerweiterung (bezogen auf die einzelnen vorgesehenen Sortimente) sind im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker +

Kruse schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden oder ihrer zentralörtlichen Funktion kann nicht festgestellt werden.

Stadtwerke Ochtrup

Text der Stellungnahme vom 27.10.2016
grundsätzlich erheben wir zur o. g. 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 keine Bedenken oder Anregungen.

Informativ weisen wir auf die im nördlichen Planbereich verlegte Wassertransportleitung DN 300 GGG hin. Die Lage entnehmen Sie den beigefügten Leitungsplänen.

Ergebnis der Prüfung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VVV Stadt- und Citymarketing Nordhorn

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
i. S. 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC und 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I a möchten wir Sie darüber in Kenntnis setzen, dass der VVV-Stadt- und Citymarketing Nordhorn e. V. im Interesse der Nordhorner Kaufmannschaft die von Ihnen geplante Erweiterung des bestehenden DOC ablehnt.

Begründung:
Das bestehende DOC überschreitet als großes Einkaufszentrum schon zum jetzigen Zeitpunkt den zentralen Versorgungsauftrag einer Kommune in der Größenordnung des Mittelzentrums Ochtrup. Die geplante Erweiterung zielt ausschließlich auf Umsatzerlöse von Kunden ab, die von außerhalb der Stadt Ochtrup das Einkaufszentrum besuchen sollen. Dem gesetzlich vorgeschriebenen ausschließlich kommunalen Versorgungsauftrag für die örtliche Bevölkerung wird damit nicht Rechnung getragen.
Eine Abstimmung mit den angrenzenden Kommunen auf deutscher und niederländischer Seite ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Hier liegt ein klarer Verstoß gegen das gesetzlich vorgeschriebene Abstimmungsgebot vor, welches eine verträgliche und harmonische Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der Raumordnung vorsieht.

Die in den Planbegründungen vorgenommen Einschätzungen der städtebaulichen Auswirkungen für die Nachbarkommunen sind fehlerhaft. Für die Kaufmannschaft in Nordhorn sind aufgrund dieser Fehleinschätzungen zentrenschädigende Auswirkungen zu erwarten. So gehören z. B. etliche Premium- und Luxusmarken auch zum regelmäßigen Sortiment der hiesigen Kaufleute. Die begründenden Planunterlagen unterstellen jedoch unrichtigerweise, dass es im Umfeld der Stadt Ochtrup solche Premium- und Luxusmarken überhaupt nicht geben würde.

Die Stadt Ochtrup als kleines Mittelzentrum möchte mit der Erweiterung des bestehenden DOC ein Versorgungszentrum in der Größenordnung eines Oberzentrums realisieren. Die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten und zum Teil deutlich größeren Mittelzentren werden dabei nicht oder nur sehr unzureichend berücksichtigt. Die begründenden Gutachten kommen zu unrichtigen Ergebnissen und Einschätzungen.

Die Stadt Ochtrup gibt als Planungsziel aus, durch die Erweiterung des DOC die Festigung und Stärkung seiner mittelzentralen Funktion erreichen zu wollen. Die gutachterliche Stellungnahme nimmt keinen Bezug darauf, inwiefern dieses Planungsziel bereits durch das bestehende DOC erreicht, bzw. schon übertroffen, wurde.
Dem Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben ist daher die Zustimmung zu verweigern.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).

Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.

Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.

Es wird entgegen der Auffassung der Einwenderin nicht unterstellt, dass es kein Angebot an Premium- und Luxusmarken gibt. Obschon dazu ausgeführt wird, dass solche Marken gegenwärtig weitgehend im Untersuchungsraum fehlen. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum vergleichsweise untergeordnet dar. Die Premium- und Luxusmodemarken ergänzen das Angebot in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren oder Sport in einigen Mittelzentren, bilden jedoch gleichzeitig nur einen geringen Anteil an der mittelzentralen Versorgungsfunktion ab.
In diesem Zusammenhang ist schließlich zu berücksichtigen, dass die Stadt Ochtrup mit der in Rede stehenden Planung neben der Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung ihrer mittelzentralen Funktion im Geflechtungsgefüge weitere Zielsetzungen verfolgt. Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.

Westnetz GmbH

Text der Stellungnahme vom 11.11.2016
wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 6.10.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungseinrichtungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus unserem Planwerk.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass alle Arbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen mit besonderer Sorgfalt auszuführen sind, da bei Annäherung bzw. deren Beschädigung Lebensgefahr besteht.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe unserer Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen.
Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB ausdrücklich vor.

Wir bitten Sie und die späteren Grundstückseigentümer, bei den vorgesehenen Maßnahmen auf unsere vorhandenen Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich unserer erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an unseren Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum o. g. Bebauungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

Diese Stellungnahme ergeht gleichzeitig im Auftrag und für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin der Anlagen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Ausführungen werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Abstimmung mit der Westnetz GmbH ist festzustellen, dass es keine früheren Stellungnahmen gibt.

Kommunen:
Folgende Kommunen haben mitgeteilt, keine Einwendungen geltend zu machen:

1. Gemeinde Altenberge
2. Gemeinde Südlohn
3. Gemeinde Hengelo (bisher Empfangbestätigung)
4. Horstmar

Folgende Kommunen und Landkreise haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

1. Gemeinde Emsbüren
2. Gemeinde Heek
3. Gemeinde Metelen
4. Gemeinde Neuenkirchen
5. Gemeinde Salzbergen
6. Gemeinde Wettringen
7. Gemeinde Wietmarschen
8. Gemeinde Schöppingen
9. Landkreis Grafschaft Bentheim
10. Kreis Borken
11. Landkreis Emsland
12. province Overijssel
13. Samtgemeinde Spelle
14. Stadt Ahaus
15. Stadt Bad Bentheim
16. Stadt Borken
17. Stadt Coesfeld
18. Stadt Emsdetten
19. Stadt Greven
20. Stadt Gronau
21. Stadt Ibbenbüren
22. Stadt Lingen
23. Stadt Nordhorn
24. Stadt Rheine
25. Stadt Schüttdorf
26. Kreisstadt Steinfurt
27. Stadt Vreden
28. Stadt Dülmen

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Gemeinde Emsbüren

Text der Stellungnahme vom 23.11.2016

ich beziehe mich auf Ihr Schreiben vom 06.10.2016. Zunächst bitte ich um Verständnis für die etwas verspätete Abgabe der Stellungnahme. Es sollte der Informations- und Moderationstermin der Bezirksregierung Münster am vergangenen Freitag abgewartet werden.

Zu der Planung der Stadt Ochtrup zur Erweiterung des DOC Ochtrup nehme ich wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich

daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.

Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen - FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum. Dies wird auch durch die aktuellen Pressemitteilungen von McArthurGlen belegt, nach denen für Ochtrup eine Umsatzsteigerung von 14 % verkündet wurde.

Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50%igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. „A- Marken“, auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.

Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die lnnenstadte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker + Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.

Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.

Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.

Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zu-

nichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.

In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.

Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Top- Markenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen

Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Gemeinde Emsbüren nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.

Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben.

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu zwei Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups noch massiver als bisher überschreiten.

Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Eweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für den neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge „auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten“. Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.

Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit

seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauch und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.

Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte- Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.

Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel 2 des LEP-Teilplanes ”Großflächiger Einzelhandel“)

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot

des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

Auch in meiner Stellungnahme vom 26.05.2016 zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup habe ich bereits darauf hingewiesen, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung landesplanerisch bzw. raumordnungsrechtlich als unzulässig angesehen wird und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Ver-

fügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie

folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Emsbüren liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Ein Umschlagen dieser unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potentiell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potentiellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges, ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potentielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potentielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitäts-

gebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der

überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Gemeinde Heek

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
die Gemeinde Heek nimmt wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebau-

lichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker+ Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker+ Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50%igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Eweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.

Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Top- Markenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.
a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15 .6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden-Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun.
Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zulasten der nicht "automobilen" Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept "insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll".
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Aufjeden Fall vermindert sie die

Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m2 Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll, und für, wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4.Verstoß gegen das Integrationsgebot
(Ziel 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")
Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 daraufhin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im

Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.

Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Heek liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Ein Umschlagen dieser unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potentiell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen

Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potentiellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges, ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potentielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.

Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potentielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen

für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt inder Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.

c)

Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.

Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.

Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

4.

Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen

Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Gemeinde Metelen

Text der Stellungnahme vom 28.10.2016
zum obigen Planverfahren nehme ich seitens der Gemeinde Metelen wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOG-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50%igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.

Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Onlinehandels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Top-Markenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.
a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für den neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit

seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zulasten der nicht "automobilen" Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept "insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll". Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.
b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.
c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll, und für, wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4.Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")
Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 1 0 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
ln den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeu-

tung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)

Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.

Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.

Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.

Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).

„Für die Metelener Innenstadt ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 14 %, was einer monetären Umverteilung von rund 0,2 Mio. Euro entspricht und sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegt. In der Innenstadt von Metelen bestehen mit dem Textilanbieter Ernsting's Family und dem Fachgeschäft Modenhaus Wesseler zwei Hauptanbieter in der Warengruppe Bekleidung (rund 400 m² Verkaufsfläche). Ernsting's Family befindet sich in zentraler Lage am Sendplatz, der mit einem kompakten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz die Hauptlage der Metelener Innenstadt bildet. Der Textilanbieter weist mit seinem niedrigpreisigen Angebot lediglich eine geringe Angebotsüberschneidung mit dem DOC Ochtrup auf. Das Modenhaus Wesseler liegt im westlichen Bereich der Innenstadt in abgesetzter Lage an der Straße Schilden, welche einen sehr geringen Einzelhandelsbesatz aufweist. Das Modenhaus Wesseler hat sich überwiegend auf Herrenbekleidung spezialisiert, wobei die angebotenen niedrig- bis mittelpreisigen Marken nicht im DOC Ochtrup vertreten sind und auch keine gängigen Marken im Markenportfolio von McArthurGlen darstellen. Somit ist auch hier eine

geringe Angebotsüberschneidung festzustellen. Zudem werden im Modenhaus verschiedene Dienstleistungen angeboten (u. a. Textilreinigung und Digitaldruck) und Onlineshops – sowohl für das Bekleidungs- als auch das Digitaldruckangebot – betrieben. Somit geht das Angebot von Modenhaus Wesseler über den rein stationären Einzelhandel hinaus. Ferner übernehmen beide Anbieter rein quantitativ eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich in Metelen. Die monetär geringen Auswirkungen in dieser Warengruppe würden, auch aufgrund der spezifischen Angebotsstrukturen, nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches führen. Die Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches sind nahversorgungsrelevanten Warengruppen zugehörig und nicht in relevanter Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen (u. a. K+K und Netto).“ (J+K 2017, S. 60)
Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potentiell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potentiellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast)

unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges, ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

Die potentielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potentielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im

Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt inder Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen

zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Gemeinde Neuenkirchen

Text der Stellungnahme vom 02.11.2016
zu der o. g. Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung nehme ich wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50%igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. „A-Marken“, auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Eweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung ge-

plant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun. In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Topmarkenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zulasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und fest-

gestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20

%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Neuenkirchen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 6 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Diese vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen verteilen sich dabei auf rund ein Dutzend Anbieter. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Ein-

zelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die

Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funk-

tionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Gemeinde Salzbergen

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
mit Schreiben vom 06.10.2016 haben Sie mich über die Aufstellung der o. a. Bauleitpläne informiert. Hierzu nehme ich gern. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:
Seitens der Gemeinde Salzbergen werden die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 grundsätzlich abgelehnt, da m. E. die beabsichtigte Bauleitplanung der Stadt Ochtrup trotz der gutachterlichen Ausführungen grundsätzliche raumordnerische und für die Gemeinde Salzbergen auch städtebauliche Ziel- und Rechtsverstöße beinhaltet. Als Begründung beziehe ich mich auf meine Stellungnahme zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 26.05.2016, deren Inhalt aufrechterhalten wird und als Kopie in der Anlage beigefügt ist:

mit Schreiben vom 22.04.2016 haben Sie mir die Teilfortschreibung Ihres Einzelhandelskonzeptes zur Stellungnahme übersandt. Nach Durchsicht der Unterlagen muss ich jedoch aus Sicht der Gemeinde Salzbergen erhebliche Bedenken geltend machen. Im Einzelnen:
Die vom Fortschreibungsentwurf vorgenommene positive Einschätzung der Auswirkungen des bestehenden FOC und des erweiterten DOC für die Ochtruper Innenstadtentwicklung werden angezweifelt. Weil eine solche Einschätzung die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs nicht rechtfertigen kann, kann dahingestellt bleiben, ob und inwieweit diese Einschätzung realistisch ist.
Zu kritisieren ist das vollständige Ausblenden der Negativauswirkungen der DOC-Erweiterung auf die Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen. Den Preis für die im Konzept angestrebte Innenstadtentwicklung in Ochtrup mit der Kombination von erweitertem DOC, attraktivierter Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt müssen die Nachbargemeinden durch die Schwächung ihrer Zentren zahlen.
Die in dem Fortschreibungsentwurf verfolgten Zielvorstellungen zur Erweiterung des DOC und zur Nutzung der dadurch erhöhten Frequenz für die Altstadt gehen weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinaus und führen zu einer regional nicht verträglichen Konzentration des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Nutzungen in Och-

trup. Diese widerspricht einem geordneten interkommunalen Wettbewerb auf der Basis der zentralörtlichen Gliederung.

Weil Ochtrup mit seinen angestrebten Innenstadtentwicklungen, insbesondere mit der DOC-Erweiterung, noch wesentlich mehr als heute seinen zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, ist eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches ein Verstoß gegen das raumordnerische Ziel des Landes Nordrhein-Westfalen, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese sogar auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sind. Ohne Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches verstößt die Erweiterungsplanung aber gegen das Ziel 2 (Integrationsgebot) des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel."

Die Zielstellungen für die Attraktivierung der Altstadt und die Weiterentwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen Altstadt und DOC sind zudem noch nicht hinreichend konkretisiert. Dies muss uns als Nachbargemeinde verunsichern, weil nicht klar ist, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken. Wenn diese Projekte ebenfalls die Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums Salzbergen beeinträchtigen können, werde ich im Zuge dieser Planungen ebenfalls erhebliche Bedenken anmelden.

Weil der Fortschreibungsentwurf sich ausschließlich nur mit den Vorteilen für die Ochtruper Innenstadt befasst, die damit verbundenen Nachteile für die Innenstädte und Ortszentren in deren Einzugsbereich aber nicht in den Blick nimmt und damit nicht hinreichend auf die Interessen der benachbarten Kommunen Rücksicht nimmt, wird diese Teilfortschreibung von mir grundsätzlich abgelehnt.

Ferner schließe ich mich der Stellungnahme des Landkreises Emsland vom 08.11 .2016 inhaltlich voll an. Dieses Schreiben ist in Kopie ebenfalls beigefügt.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung angesprochenen grundsätzlichen raumordnerische und städtebauliche Ziel- und Rechtsverstöße sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Die beigefügte Stellungnahme der Gemeinde Salzbergen bezieht sich auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup. Der Rat der Stadt Ochtrup hat bereits im Jahr 2016 die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit der neuen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches beschlossen.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung

des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in de Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse je-

doch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Bezüglich dem Umgang mit den Inhalten aus der Stellungnahme des Landkreises Emsland vom 08.11.2016 wird auf die Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen.

Gemeinde Wettringen

Text der Stellungnahme vom 02.11.2016
die Gemeinde Wettringen nimmt zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich des DOC und zur 9. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I A, wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker+ Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, da inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender DOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser Outlet-Center von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen DOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-DOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %-igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker + Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei.

Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den bet offenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkret es Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zu nichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen .
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
ln der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würde n. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken-Waren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu zwei Stunden Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück

und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für den neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge „auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten“. Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu zwei Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.
b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.
c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 m2 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 1 0 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)
Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot

des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
ln den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.
Aus den zuvor genannten Gründen wird die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC und die 9. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 " Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I A, abgelehnt.
Ich bitte Sie, mich über den weiteren Verlauf der Beratungen zu informieren.
Die Gemeinde Wettringen behält sich das Recht vor, im Rahmen der ausstehenden Offenlegung gem. § 4 (2) BauGB eine gesonderte Stellungnahme abzugeben.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember

2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie

folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Wettringen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 8 % bzw. 0,2 Mio. Euro. Diese vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen verteilen sich dabei auf rund sieben Anbieter. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel

entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in de Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbe-

werbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Gemeinde Wietmarschen

Text der Stellungnahme vom 04.11.2016
im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches nimmt die Gemeinde Wietmarschen hiermit zu den im Betreff genannten Bauleitplanungen wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.

Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.

Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.

Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Eweiterung

Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker + Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.

Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.

Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.

Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zu nichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.

Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun. In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden.

Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarkenwaren i.d.R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht aufS. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag
Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m2 Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)

Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Wietmarschen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisschwelle.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der

Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup

beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwi-

ckeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.

c)

Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.

Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.

Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

4.

Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten

vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Gemeinde Schöppingen

Text der Stellungnahme vom 27.10.2016
mit Schreiben vom 06.10.2016 baten Sie zu den zuvor im Betreff genannten Bauleitplänen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von derzeit 11.500 m² auf zukünftig maximal 19.800 m² geschaffen werden sollen, um eine Stellungnahme der Gemeinde Schöppingen gem. § 4 (1) BauGB bis zum 10.11.2016.
Dieser Terminvorgabe entgegenstehend, wurden, wie Ihnen sicherlich bekannt ist, die im Verfahren zu beteiligenden Nachbarkommunen und somit auch die Gemeinde Schöppingen zu den Erweiterungsplanungen des DOC von der Bezirksregierung Münster allerdings erst mit Schreiben vom 17.10.2016 zu Freitag, den 18. November 2016 und damit zu einem nach dem von Ihnen vorgegebenen Termin liegenden Zeitpunkt zu einer Informations- und Moderationsveranstaltung nach Münster geladen.
Da eine solche Informationsveranstaltung selbstredend nur Sinn macht, wenn die bei der Veranstaltung gewonnen Informationen und Erkenntnisse anschließend auch mit in die Stellungnahme übernommen werden können, ist schon aus diesem Grund die von Ihnen vorgegebene Frist m. E. nicht einzuhalten und sollte entsprechend verlängert werden.
Darüber hinaus beabsichtige ich, die Planungen angesichts ihrer herausragenden Bedeutung vorab in der nächsten Ratssitzung vorzustellen, um anschließend über die abzugebende Stellungnahme einen Ratsbeschluss herbeizuführen. Diese Ratssitzung ist für den 12.12.2016 terminiert.
Entsprechend beantrage ich hiermit eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.12.2016.
Bezugnehmend auf den Hinweis im letzten Satz Ihres Schreibens vom 06.10.2016, wonach nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen zurückgewiesen werden können, bitte ich mir die Zustimmung zur beantragten Fristverlängerung kurz schriftlich zu bestätigen.

Text der Stellungnahme vom 05.12.2016
mit Schreiben vom 06.10 .2016 baten Sie zu den zuvor im Betreff genannten Bauleitplänen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche
des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von derzeit 11.500 m² auf zukünftig maximal 19.800 m² geschaffen werden sollen, um eine Stellungnahme der Gemeinde Schöppingen gem. § 4 (1) BauGB bis zum 10.11.2016.
Da diese Terminvorgabe vor dem von der Bezirksregierung Münster erst für Freitag, den 18. November 2016 u. a. für die von den Planungen betroffenen Kommunen terminierten Informations- und Moderationsveranstaltung lag und darüber hinaus die Planungen vor einer Stellungnahme zunächst im Rat vorgestellt werden sollten, hatte die Gemeinde Schöppingen mit Schreiben vom 27.10.2016 eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.12.2016 beantragt.
Diesem Antrag sind Sie wiederum mit Schreiben vom 10.11.2016 insofern nachgekommen, als Sie einer Verlängerung bis zum Beginn der 49. KW zugestimmt haben.

Nicht zugestimmt wurde dagegen der beantragten Verlängerung bis zum 20.12.2016, da die Bauleitplanungen von Ihnen bereits Anfang Januar 2017 in den Fachausschüssen weiter beraten werden sollen.
Entsprechend dieser Vorgaben nimmt die Gemeinde Schöppingen zur Fristwahrung hiermit zu den Planungen nachfolgend wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Anmerkungen:
In der zuvor bereits erwähnten Informations- und Moderationsveranstaltung bei der Bezirksregierung Münster wurde neben zahlreichen Kritiken an Detailpunkten von den Rechtsanwälten Dr. Bischopink und Dr. Janning als generelle Feststellung und elementarer Kritikpunkt eine Unvereinbarkeit der Erweiterungsplanungen mit den zwingend einzuhaltenden Vorgaben des Planungsrechts unterstellt (Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung usw.).
Da diese Fragestellung in den ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen der Nachbarkommunen schon wiederholt thematisiert wurde und sich auch in dem zugesagten Protokoll über die vorgenannte Informationsveranstaltung dezidiert wiederfinden dürfte, wird seitens der Gemeinde Schöppingen zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst auf eine nochmalige detaillierte Wiedergabe dieser Ausführungen verzichtet. Gleichwohl wird auch von der Gemeinde Schöppingen erwartet, dass zu dieser grundsätzlichen Fragestellung im weiteren Verfahren Stellung genommen wird. Die Gemeinde Schöppingen behält sich darüber hinaus ausdrücklich vor, zu dieser Fragestellung, wie auch zu den weiteren Punkten, im weiteren Verfahren nach § 4 (2) BauGB ergänzend Stellung zu nehmen.

Stellungnahmen zu konkret die Gemeinde Schöppingen betreffenden Einzelpunkten:

I. Ermittlung der Datengrundlagen
Als eine wesentliche Datengrundlage für die Auswirkungsanalyse wurden die in den Jahren 2013 und 2014 durchgeführten Kundenwohnorterhebungen zur Ermittlung eines Kunden-Einwohner-Koeffizienten (Kunden FOC I 1.000 EW I Woche) herangezogen. Die alleinige Heranziehung dieser beiden Jahre spiegelt aus Sicht der Gemeinde Schöppingen nicht mehr die aktuelle Situation und insbesondere nicht die zukünftige Frequentierung des DOC durch Schöppinger Bürger wieder. So wurde der Koeffizient für Schöppingen für das Jahr 2013 mit 0,8 ermittelt. Bei diesem Wert ist zu berücksichtigen, dass die Erweiterung des damaligen FOC von 3.800 m2 auf 11.500 m2 erst im September 2012 eröffnet wurde und demzufolge ihre "Wirkung" auf die Umlandgemeinden noch gar nicht voll entfallt konnte. Dies beweist allein schon der Koeffizient für das Jahr 2014 der für Schöppingen schon bei 1,4 (+ 75%) liegt. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Wert bis heute nochmals deutlich weiter angestiegen ist und in den Folgejahren noch weiter ansteigen wird. Als Indiz für diese Annahme sei nur darauf hingewiesen, dass der neue Eigentümer und Europas führender Entwickler und Setreiber von Designer Outlets, McArthurGlen, nach seinen eigenen Angaben die Erlöse durch seine Akquisitions-Strategie bereits im heutigen Bestand seit der erst im Februar 2016 erfolgten Übernahme um 14% steigern konnte!

II. Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen
In der Auswirkungsanalyse werden im Rahmen des interkommunalen Abstimmungsgebots nach § 2 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigende relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erst erwartet [unterstellt], "wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen, umschlagen‘". Dies „Umschlagen" wird wiederum erst unterstellt, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung infrage gestellt wird oder die Zentrenstruktur der Nachbargemeinde nachhaltig verändert wird. Als Schwellwert wird hier ein Wert von sechs Prozent Umsatzumverteilung angenommen. Dieser Ansatz entspricht nach dem Verständnis der Gemeinde Schöppingen nicht dem Sinn des Abstimmungsgebots nach § 2 BauGB. Der zuvor dargelegte Ansatz stellt auf eine reine "Gefahrenabwehr" ab. Nach dem Verständnis der Gemeinde Schöppingen setzt das Abstimmungsgebot aber deutlich früher, nämlich bei einer Erhaltung, Förderung und nach Möglichkeit bei einem Ausbau vorhandenen Strukturen, ein. Weiterhin stellt der gewählte Ansatz auf eine Monokausalität, die allein die Auswirkungen des DOC berücksichtigt, ab. Eine solche Monokausalität wird es in der Realität aber niemals geben.

Wie in den meisten kleinen Kommunen werden auch die meisten Läden in Schöppingen als inhabergeführte Geschäfte betrieben. Diese Geschäfte sehen sich schon heute einer immer größeren Konkurrenz durch den stetig wachsenden Internethandel und durch ebenfalls in den letzten

Jahren erweiterte Verkaufsflächen in den Zentren wie Münster und Rheine ausgesetzt. In diesem Umfeld werden erfahrungsgemäß auch schon weitere Umsatzumverteilungen unterhalb des von Ihnen berücksichtigten Schwellenwertes für eine Entscheidung über die längerfristige Geschäftsfortführung relevant sein, zumal in der Realität eben nicht eine monolithische Betrachtung eines einzelnen Faktors, sondern immer eine Gesamtbetrachtung der relevanten Faktoren (Summe der insgesamt erwarteten Umsatzrückgänge) vorgenommen wird.

Fazit:
Als Fazit bleibt für die Gemeinde Schöppingen festzustellen, das die Planungen zur Erweiterung des DOC als mit Grundsätzen der Bauleitplanung nicht vereinbar angesehen werden. Des Weiteren werden durch die beabsichtigte Erweiterung für den Nahversorgungsbereich von Schöppingen deutlich gravierender Auswirkungen, als in der Auswirkungsanalyse unterstellt, erwartet. Die Planungen zur Erweiterung des DOC werden von der Gemeinde Schöppingen daher als nicht mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot verträglich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen.
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
1.
Im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse (J+K 2017) konnte zwischenzeitlich auf eine aktuelle Kundenwohnorterhebung aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen werden. Die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte (J+K 2017, S. 44ff.). Für die Gemeinde Schöppingen kann ein Kundenanteil je 1.000 Einwohner von 1,46 für das Jahr 2016 ermittelt werden, was – entgegen der Annahmen der Einwenderin – lediglich einen geringen Anstieg gegenüber 2014 (1,4) darstellt.
Zu der Thematik Kunden- und Umsatzanteil wird in der wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.

Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar."

Zu den von der Einwenderin thematisierten Umsatzsteigerung des DOC im Jahr 2016 und den Auswirkungen auf die Annahmen zur Flächenproduktivität wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, sodass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt."
(J+K 2017, S. 24f.)
2.
Mit der Thematik der Marktveränderungen im Untersuchungsraum, worauf sich die Einwenderin mit der den Ausführungen zur Monokausalität bezieht, hat sich der Gutachter in der im November 2016 vorgelegten ergänzenden Stellungnahme eingehend beschäftigt. Diese wird in die Überarbeitung der Wirkungsanalyse integriert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (J+K 2017, S. 67).

Der von der Einwenderin angeführte Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet wer-den. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

De facto liegen in der überarbeiteten Wirkungsanalyse die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die reduzierte Vorhabendimensionierung in Schöppingen unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze. Ein Umschlagen dieser unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Landkreis Grafschaft Bentheim

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
wir danken Ihnen für die Beteiligung in den oben genannten Bauleitplanverfahren und nehmen hiermit innerhalb der gesetzten Frist dazu Stellung.
Der Landkreis Grafschaft Bentheim in seiner Funktion als Untere Landesplanungsbehörde erhebt erhebliche Bedenken gegen die genannten Bauleitplanungen und lehnt die Planungen in der vorliegenden Form ab. Folgende Gründe führen wir dafür an:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen. Dies gilt unter anderem für die Städte Nordhorn, Bad Bentheim sowie Schüttorf, die sich innerhalb des Landkreises Grafschaft Bentheim befinden.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte von Nordhorn, Bad Bentheim und Schüttdorf kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz,

da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte von Nordhorn, Bad Bentheim und Schüttdorf werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zu nichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Topmarkenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten von Nordhorn, Bad Bentheim und Schüttdorf angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Städte Nordhorn, Bad Bentheim und Schüttdorf, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbarkommunen Nordhorn, Bad Bentheim und Schüttdorf nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Müns-

ter, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.

Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.

Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.

Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.

Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.

Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemit-

teilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so das ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe

(rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.). In dem Landkreis Grafschaft Bentheim liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den betrachteten Warengruppen bei maximal 5 % (Nordhorn und Schüttdorf). In Bad Bentheim liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisschwelle. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne be-

wusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbe-

werbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Kreis Borken

Text der Stellungnahme vom 04.11.2016
wie bereits in meiner "Stellungnahme zum Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup" vom 27.05.2016 dargestellt, lehnt der Kreis Borken die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup von 11.500 m² auf 19.800 m² Verkaufsfläche und die Entwicklung zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) ab.

Inzwischen liegen die Vorentwürfe für die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I Azur Erweiterung des DOC Ochtrup vor. Im weiteren Verfahren bitte ich um Berücksichtigung der nachfolgenden Stellungnahme:

Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015). Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.

Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Topmarkenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentschei-

dungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.

Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.

Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben unzulässig ist und durch den Kreis Borken insgesamt weiterhin abgelehnt wird.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von dem Einwender kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, sodass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren

Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von dem Einwender als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der

Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (Potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung des Einwenders außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation des Einwenders nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung des Einwenders sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit der Einwender allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf der Einwender selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup ent-

schieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung

des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Landkreis Emsland

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie den Landkreis Emsland über die geplanten Planänderungen (Bauleitplanung) der Stadt Ochtrup informieren und zu der ich wie folgt Stellung nehme:

Zur fehlerhaften Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die vom Büro Junker + Kruse angenommene Flächenproduktivität im erweiterten DOC dürfte deutlich höher anzusetzen sein, da mittlerweile die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Demzufolge ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum, die jedoch keine Berücksichtigung im Fachgutachten erfahren haben. Somit bieten die ermittelten umverteilungsrelevanten Umsätze keine sachgerechte Grundlage für die Begutachtung. Hinzu kommt, dass die neu hinzukommenden preisgünstigen Premiumangebote sehr wohl eine Konkurrenz zu den Innenstädten und Ortszentren in der Region darstellen, da sie statt der dort angebotenen Markenwaren gekauft werden und somit dem Umsatz in den Zentren der Region fehlen. Der Erhalt und die Entwicklungsmöglichkeiten emsländischer Städte und Gemeinden mit ihren zentralen Versorgungsbereichen und Innenstädten - insbesondere vor dem Hintergrund der erschwerend hinzukommenden Zunahme des Online-Handels - werden damit nachhaltig beeinträchtigt.

Fehlende plausible Rechtfertigung für Beeinträchtigungen benachbarter Städte, Gemeinden und Landkreise
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.
a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf Seite 9 unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972 selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nachweislich nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnensehen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups noch massiver als bisher schon überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden

Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups, demzufolge grundsätzlich dem Zentrale-Orte-Konzept, damit dem einschlägigen raumordnensehen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für den in Aufstellung befindlichen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge „auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten".
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen" Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Selbst wenn eine exakte räumliche Abgrenzung des mittelzentralen Versorgungsbereiches dem Gutachter im Detail schwierig erscheinen sollte, so ist doch unstrittig, dass alle naheliegenden Mittelzentren mit eigenem mittelzentralen Versorgungsauftrag (Stadt Lingen/Ems sogar mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel) nicht vom gutachterlich zugrunde gelegten Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup belegt werden können und demzufolge nicht dem Versorgungsauftrag Ochtrups rechnerisch hinzugefügt werden dürfen.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse Ober die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll".
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung und jedwede sonstige Erweiterung strikt aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten emsländischen Städten und Gemeinden.
b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, überzeugt nicht. Mit Sicherheit ist nicht davon auszugehen, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt zwingend erforderlich ist.
c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist grundsätzlich zu hinterfragen. Ein solches Planziel wäre nur dann von berechtigtem Belang, wenn diesem Verfahren eine Reduzierung der planungsrechtlich abgesicherten Verkaufsfläche zugrunde läge. Bei der beabsichtigten Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche ist das Planziel nicht von Belang.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf Seite 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck, auch hinsichtlich der beeinträchtigten Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstädte und Ortszentren emsländischer Kommunen zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen nachweislich auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den Seiten 10 und 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 8.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentraren Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

In der Stellungnahme des Landkreises Emsland zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wurde bereits vorgetragen, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich bereits unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit dem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich gegen den o.g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups als vergleichsweise kleines Mittelzentrum hätte der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden müssen. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht·reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot widerspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnensehen Zielen anzupassen.

Weil die beabsichtigte Bauleitplanung der Stadt Ochtrup trotz der gutachterlichen Ausführungen grundsätzliche raumordnerische und über die betroffenen emsländischen Städte und Gemeinden auch städtebauliche Ziel- und Rechtsverstöße beinhaltet, werden die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Ochtrup vom Landkreis Emsland grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.

Zu den vom Einwender kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen

der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z.B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt."
(J+K 2017, S. 24f.)
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum" anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hin-

aus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf der Einwender selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie

mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

province Overijssel

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 6. Oktober dieses Jahres, in dem Sie die Provincie Overijssel um eine Stellungnahme zu den Plänen bitten, die einen Ausbau des FOC zu einem DOC mit einer Fläche von 19.800 m2 ermöglichen, möchten wir Ihnen hiermit unsere Stellungnahme zu diesem Projekt übermitteln.

1. Die Auswirkungen, die der Ausbau des FOC Ochtrup zu einem DOC mit einem Umfang von 19.800 m² auf die Provincie Overijssel und die Einkaufszentren in der Provincie Overijssel hat, wurden ungenügend untersucht und dargestellt.
1.1
Das Einzugsgebiet des FOC in Bezug auf die niederländischen Kommunen in Overijssel wurde unrichtigerweise auf 35 Minuten Fahrtzeit von Ochtrup aus begrenzt. Wir sind der Ansicht, dass

Besucher, die aus einem weiter gefassten Gebiet stammen, nämlich aus dem Gebiet mit einer Fahrtzeit von 60 oder 90 Minuten, unrichtigerweise nicht berücksichtigt wurden. Wir stützen uns dabei unter anderem auf eine Entscheidung des Raad van State vom 18. Mai 2016
im Zusammenhang mit der Realisierung eines Factory Outlet Viilage (FOV) in Zevenaar. In dieser Entscheidung urteilte die Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Abteilung für Verwaltungsrecht des Staatsrates) folgendermaßen:
„Bei der Marktnachfrage wurde eine Mindestfahrtzeit für Besucher von 60-90 Minuten berücksichtigt. Untersuchungen haben ergeben, dass man bereit ist, diese Entfernung zurückzulegen und dass der Besuch eines Factory Outlet Centers eine beliebte Freizeitbeschäftigung ist."
Darüber hinaus verweisen wir auf den Bericht „Monitoring des FOC in Ochtrup 2006-2015". Auf Karte 3 auf Seite 14 werden die Entfernungen von 30, 45, 60 und 90 Minuten Fahrtzeit von Ochtrup aus dargestellt. Dabei wurden die Niederlande/Overijssel unrichtigerweise nicht berücksichtigt. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich sämtliche dort genannten Fahrtentfernungen auch auf die Provincie Overijssel beziehen. Damit erstreckt sich das Einzugsgebiet über ein größeres Gebiet als den Entfernungsradius von 35 Minuten Fahrtzeit.
1.2
In der Wirkungsanalyse (Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup) wurde mit einem Umsatzanteil von 10 % aus den Niederlanden gerechnet, wohingegen auf der Grundlage der Einwohnerzahl im niederländischen Untersuchungsraum mit einem Umsatzanteil von 21% zu rechnen ist. Diese 10%-prognostiziert nach Erweiterung des FOC Ochtrup - ist eine Annahme, die auf Kundenumfragen in der Situation des Jahres 2014 beruht, als 6,5 % der Kunden aus den Niederlanden stammte. Mit der Erweiterung werden eine andere Marketingstrategie und ein anderes Angebot angestrebt, nämlich ein Design Outlet (Premiummarken, höheres Marktsegment) anstelle eines Factory Outlets. In Anbetracht dieses Umstands wird der Umsatzanteil von 10 % aus den Niederlanden möglicherweise unterschätzt und damit auch die Auswirkungen auf die Provincie Overijssel.
1.3
Aus Abschnitt 8.2 der Wirkungsanalyse geht nicht klar genug hervor, ob auch die Folgen des Kaufkraftabflusses zum FOC Ochtrup aus anderen niederländischen Kommunen/Kommunen in der Provincie Overijssel für Enschede, Hengelo und Oldenzaal berücksichtigt wurden. Die Netwerkstad Twente (Aimelo, Borne, Enschede, Hengelo und Oldenzaal) hat nämlich eine Versorgungsfunktion für den (über-) regionalen Bedarf aus den umliegenden Gemeinden. Wenn die Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden nicht zur Netwerkstad Twente abfließt, sondern zum FOC Ochtrup, entsteht dadurch möglicherweise ein größerer negativer Effekt auf die Städte in der Provincie Overijssel als dies laut den Berechnungen in dem Bericht der Fall ist.
1.4
Die Folgen für die niederländischen Städte Enschede, Hengelo und Oldenzaal wurden auf der Grundlage eines Vergleichs mit den deutschen Städten Nordhorn, Rheine und Emsdetten eingeschätzt.
Wir halten diesen Vergleich und somit die eingeschätzten Folgen für diese niederländischen Städte für fraglich. Enschede ist mit 158.351 Einwohnern (Stand: 1. Januar 2016) aus unserer Sicht nicht mit den genannten deutschen Städten vergleichbar. Darüber hinaus wurde die Präsenz der genannten Branchen (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel) in den niederländischen Städten nicht dargestellt. Logischerweise wird in Kommunen mit starkem Modeangebot mehr Kaufkraft zum FOC abfließen.
1.5
Die Politik der Provincie Overijssel, die in der Omgevingsvisie (Umweltplanungsstrategie) und der Omgevingsverordening (Umweltplanungsverordnung) Overijssel 2009 verankert ist, zielt auf die Ansiedlung des Einzelhandels in den Stadt- und Dorfzentren sowie den Einkaufszentren in den Stadtvierteln ab. Aus diesem Grund sind die Innenstädte in Overijssel ausgezeichnete Standorte für die Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel (die im FOC vertretenen Branchen). Die Folgen für die Städte in der Provincie Overijssel wurden in der Wirkungsanalyse lediglich wirtschaftlich beziffert. In Anbetracht der oben stehenden Ausführungen sind wir der Ansicht, dass nicht hinreichend verdeutlicht wurde, mit welchen räumlichen Auswirkungen die (Innen-) Städte in Overijssel rechnen müssen, insbesondere hinsichtlich der Zunahme des Leerstands. Eine weitere Zunahme steht nicht mit unserem Bestreben im Einklang, den Leerstand im bestehenden Siedlungsgebiet, unter anderem in den Innenstädten, zu bekämpfen.

2. Bei der Begründung des DOC Ochtrup wurden bestehende oder geplante FOC/DOC in den Niederlanden nicht hinreichend berücksichtigt.

2.1
Wir verweisen in diesem Zusammenhang unter anderem auf die Karte auf Seite 19 der Wirkungsanalyse, auf der die Niederlande und damit die bestehenden und geplanten FOC/DOC in den Niederlanden nicht berücksichtigt wurden. Aktuell geplant ist der Bau eines FOC in Zevenaar, das somit ebenfalls unrichtigerweise nicht berücksichtigt wurde.
2.2
Auf der Grundlage der Ausführungen unter Punkt 2.1 stellen wir fest, dass in der Begründung des Bedarfs eine Überschneidung der Einzugsgebiete des FOC Ochtrup und eines geplanten FOC in Zevenaar unrichtigerweise nicht berücksichtigt wurde.

Wir bitten Sie, oben genannte Argumente in Ihrem weiteren Entscheidungsprozess zu berücksichtigen. Wir möchten Sie außerdem freundlichst bitten, uns über weitere Überlegungen auf dem Laufenden zu halten und uns in zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
1.1
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde um eine zusätzliche Untersuchung hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Niederlanden ergänzt. Dabei wurden Kommunen in den Niederlanden berücksichtigt, welche sich innerhalb eines Fahrzeitradius von 35 Minuten befinden. In der Provincie Overijssel wurden in der ergänzenden Untersuchung für die niederländischen Kommunen die Gemeinden Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hengelo, Losser und Oldenzaal eine Ermittlung der Auswirkungen der Umsatzumverteilungen für das Sortiment Bekleidung vorgenommen. Es erfolgte eine Eingrenzung der Untersuchung der Auswirkungen für den betreffenden Bereich auf die Warengruppe Bekleidung, da diese den mit deutlichen Abstand größten Verkaufsflächenanteil des Vorhabens einnimmt und demnach die größten Betroffenheiten erwarten lässt.
Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch für die niederländischen Gemeinden nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen für das Sortiment Bekleidung sich bei zwischen 1% und maximal 5 % unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsfläche gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes einordnen. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von rund 0,2 bis maximal 1,7 Mio. Euro. Für die Gemeinde Enschede liegt die monetäre Umverteilung bei 1,7 Mio., die Umsatzumverteilung liegt hier jedoch nur bei 1,4 %. Die dargestellten geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkung in städtebauliche Auswirkungen kann daher nicht erwartet werden. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Es wird vom Einwender richtig eingeschätzt, dass das Einzugsgebiet des DOC Ochtrup über 35 Minuten PKW-Fahrzeit, welche der Abgrenzung des Untersuchungsraums zugrunde liegt, hinausgeht. Für die Wirkungsanalyse muss allerdings zwischen den Begriffen Einzugsgebiet und Untersuchungsraum unterschieden werden. Factory Outlet Center sind in der Lage, ein Einzugsgebiet von bis zu 90 PKW-Minuten (und z.T. auch darüber hinaus) zu erschließen, so auch das DOC

Ochtrup. Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird jedoch aus Gründen der Praktikabilität und im Sinne einer realitätsnahen worst case-Betrachtung nicht das gesamte Einzugsgebiet in die Analyse eingestellt, sondern der Haupteinzugsbereich, indem sich voraussichtlich ein Großteil der Auswirkungen niederschlagen wird. Dabei handelt es sich um eine in städtebaulichen Wirkungsanalysen gängige und sachgerechte Vorgehensweise. Zu der graphischen Darstellung des Einzugsgebietes des DOC Ochtrup im Monitoring-Bericht (Karte 3, S. 14) ist anzumerken, dass es allein technische Gründe dafür gibt, dass sich die Isochronen lediglich auf den deutschen Raum erstrecken. Das Einzugsgebiet mit den 30 bis 90 Pkw-Fahrminuten ist auch auf den niederländischen Raum zu übertragen. Gleichwohl wurde – wie bereits ausgeführt – zur Abgrenzung des niederländischen Untersuchungsraums analog zum deutschen Untersuchungsraum eine 35 Minuten PKW-Fahrzeit wurde zugrunde gelegt.

1.2

Für die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Anteil bilden die Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung die Basis. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Kundenanteil nicht gleichbedeutend mit dem Umsatzanteil ist. In der überarbeiteten Wirkungsanalyse wird dazu Folgendes ausgeführt:

„Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil." (J+K 2017: 44f.)

Ferner erfolgte in 2016 eine erneute Kundenwohnorterhebung. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Kundenanteil der niederländischen Besucher des DOC Ochtrup bei rund 6 % liegt und damit im Vergleich zu 2014 konstant ist (J+K 2017, S. 45). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die befragten Kunden aus den gesamten Niederlanden stammen und nicht nur aus dem niederländischen Untersuchungsraum. Diesen Tatsachen folgend stellt der für diese Untersuchung anzunehmende Anteil von 10 % aus dem niederländischen Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar.

1.3

Für die im Untersuchungsraum liegenden niederländischen Gemeinden (Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hengelo, Losser und Oldenzaal) kommt die Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, *„[…] dass das Erweiterungsvorhaben in der empfohlenen Dimensionierung auch für die Kommunen im niederländischen Teil des Untersuchungsraums als städtebaulich verträglich einzustufen ist"* (J+K 2017, S. 64ff.). D.h. es werden weder negative städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen erwartet. Folglich können auch negative Beeinträchtigungen auf die (über-)regionale Versorgungsfunktion der Netwerkstad Twente ausgeschlossen werden.

Für die Gemeinden außerhalb des Untersuchungsraums ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen zu treffen. Für die Warengruppe Bekleidung liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der empfohlenen Dimensionierung bei max. 5 %, so dass ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten ist. Gilt dies für die betroffenen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraums, so trifft diese Aussage erst Recht für Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums zu. Denn mit zunehmender Entfernung zum Vorhaben nehmen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und somit auch eine mögliche städtebauliche Betroffenheit ab. Schließlich sind relevante städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums nicht zu erwarten.

1.4

Im Nachgang zur Wirkungsanalyse 2015 wurde eine ergänzende Stellungnahme (November 2016) erarbeitet, deren Inhalt in die überarbeitete Wirkungsanalyse (J+K 2017) übernommen wurde. Darin erfolgt die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den niederländischen Untersuchungsraum nicht wie in 2015 auf Basis eines Vergleichs mit deutschen Kommunen, sondern mithilfe primär- und sekundärstatistischer Daten aus vorliegenden Einzelhandelskonzepten der niederländischen Gemeinden. An dieser Stelle wird auf die Kapitel 2.1 (S. 9ff.) und 8.2 (S. 64ff.) der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) verwiesen.

1.5

Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch für die betrachtete Gemeinden aufgrund der geringen Umverteilungen nicht zu erwarten. Die dargestellten geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung des Einwenders sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch ausreichend berücksichtigt.
2., 2.1, 2.2
Dieser Anregung wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) gefolgt. Die bestehenden und auch geplanten Factory Outlet Center in den Niederlanden werden in Kapitel 3 (S. 18) berücksichtigt.

Samtgemeinde Spelle

Text der Stellungnahme vom 07.11.2016
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 06.10.2016 wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass gegen die o.g. Planungsabsichten Bedenken bestehen.
Die den Änderungsentwürfen u. a. zugrundeliegende Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum kein Umschlagen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sei. So wurde für das Grundzentrum Spelle in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel eine Umsatzumverteilung von max. 5 % prognostiziert.

Die in der Wirkungsanalyse getroffenen Annahmen und Prognosen sind m. E. fehlerhaft und unzureichend. Insbesondere die angesetzte Flächenproduktivität und der nur 50 %ige Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz können nicht nachvollzogen werden. Hier besteht der Verdacht, dass durch möglichst geringe Umsatzerwartungen die Umverteilungswerte zwangsläufig reduziert und so die städtebaulichen Folgewirkungen im Untersuchungsraum verharmlost werden.

Zudem wird bemängelt, dass in der Analyse nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren als städtebaulich relevant angenommen werden. In die Abwägung sind dagegen auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen einzubeziehen.
Als Planungsziel wird u. a. die Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup genannt. Bereits mit dem bestehenden FOC bzw. DOC geht die Stadt Ochtrup bereits weit über den mittelzentralen Verflechtungsbereich und damit über ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinaus. Die geplante Erweiterung würde diese Fehlentwicklung massiv verstärken.
Die Planung stellt aus meiner Sicht auch einen Verstoß gegen das Ziel 2 des LEP-Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ dar, wonach Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen sind.
Bereits in meiner Stellungnahme vom 23.05.2016 zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup hatte ich darauf hingewiesen, dass mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für das DOC gegen die Belange der Raumordnung verstoßen wird.
Damit bleibt festzuhalten, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot widerspricht und so gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung an raumordnerische Ziele anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Spelle liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 2 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Ein Umschlagen dieser vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der

Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten

Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

Stadt Ahaus

Text der Stellungnahme vom 27.10.2016
Zu den Bauleitplänen nehme ich wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o.g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.

Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.

Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.

Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.

Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.

In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.

Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken - waren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen

Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.

Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das kei-

neswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.

Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.

Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.

Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.

Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbe-

gründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o.g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.

Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“
(J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen

und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Ahaus liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 3 % bzw. 0,7 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 4 % bzw. 0,2 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit

schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in de Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen

für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Stadt Bad Bentheim

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
die Stadt Bad Bentheim bittet darum, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes die Auswirkungen auf den Einzelhandel auch in der Stadt Bad Bentheim zu überprüfen, die von der geplanten Erweiterung der Fläche des DOC zu erwarten sind.
Die Stadt Bad Bentheim legt großen Wert darauf, im Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt zu werden. Die Betroffenheit der Stadt Bad Bentheim folgt aus den Auswirkungen, die die Planung auf die Stadtentwicklung, namentlich die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, haben kann (Artikel 28 GG, § 2 Absatz 2 BauGB).

Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung auf den Einzelhandel in der Stadt Bad Bentheim wurden in der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ durch das Fachbüro Junker+ Kruse untersucht. Im Ergebnis liegen in Bad Bentheim die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisschwelle. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Stadt Borken

Text der Stellungnahme vom 06.10.2016
mit Schreiben vom 06.10.2016 fordern Sie die Stadt Borken auf, eine Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung der Stadt Ochtrup abzugeben.
In der Planung geht es um die Erweiterung des DOC Ochtrup.

Die umsatzrelevanten Umverteilung der Kaufkraft durch die Erweiterung des DOC auf Ortszentren und Innenstädte der Kommunen dürften höher ausfallen, als angenommen. Somit kommt es auch zu gravierenden städtebaulichen Folgewirkungen (s.u.).
Die Belange der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sind erheblich, da durch die DOC-Erweiterung eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland geschmälert oder verhindert werden.

Ochtrup als kleines Mittelzentrum mit 20.000 Einwohnern hat nicht den raumordnerischen Auftrag, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrtentfernung mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu versorgen. Das Vorhaben widerspricht massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und somit dem. Raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und dem Grundsatz 2-2 des LEP-NRW.
In der Begründung ist aufgeführt, die Industriebrache einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, jedoch ist die Verwendung für die DOC-Erweiterung nicht alternativlos.
Der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup wurde nach Norden hin erweitert. Dies geschah lediglich, um die Erweiterung des DOC zu ermöglichen, nicht jedoch zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup. Somit entspricht die Erweiterungsplanung nicht dem Integrationsgebot und nicht dem Gebot des§ 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitplanung den Raumordnerischen Zielen anzupassen.
In der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup des Büros Junker+Kruse aus dem Jahr 2015 ist von einer prognostizierten Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bei einer worst-case Betrachtung einer Betroffenheit der Stadt Borken im Sortiment Bekleidung von 1 % (300.000 Euro) im Sortiment Schuhe von 4% (200.000 Euro) die Rede.
Bereits mit Schreiben vom 10.05.2016 haben wir darauf hingewiesen, dass die beabsichtigten Entwicklungen nur mitgetragen werden können, wenn negative Auswirkungen (Kaufkraftabflüsse) auf die Borkener Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Dies trifft insbesondere auf die geplante Erweiterung des DOC zu. An dieser Stellungnahme halten wir fest.
Die Stadt Ochtrup mit ihren 20.000 Einwohnern ist nur annähernd halb so groß wie die Stadt Borken mit derzeit 42.300 Einwohnern (Stand: Oktober 2016). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Borken besagt:

Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Borken künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 120% avisiert werden, da dieser Wert bereits in einigen Warengruppen erreicht ist. Eine Zielzentralität von 130% kann als offensiv gewertet werden, Borken würde damit eine wichtige Position gegenüber dem Umland wahrnehmen und als Versorgungspol für die umliegenden Grundzentren dienen." (Stadt+Handel: 2009, S. 78).
So ist im Bereich Bekleidung von 2008/2009 bis 2019lediglich ein Flächenzuwachs von 11.600 qm VKF auf max. 12.800 qm VKF (+ 1.200 qm VKF) vorgesehen.
Im Bereich Schuhe/Lederwaren ist von 2008/2009 bis 2019·lediglich ein Flächenzuwachs von 2.800 qm VKF auf max. 3.100 qm VKF (+ 300 qm VKF) vorgesehen.
Dagegen stellt sich die Entwicklung in der vergleichsweise einwohnerschwachen Stadt Ochtrup inklusive DOC wie folgt dar:
Im Bereich Bekleidung ist ein Flächenzuwachs von derzeit 7.000 qm VKF auf max. 11.500 qm VKF (+ 4.500 qm VKF) vorgesehen.
Im Bereich Schuhe ist ein Flächenzuwachs von derzeit 2.000 qm VKF auf max. 3.200 qm VKF (+ 1.200 qm VKF) vorgesehen.
Somit weist nach Erweiterung des DOC die Stadt Ochtrup mit nur halb so vielen Einwohnern wie Borken eine identische Verkaufsfläche in den Bereichen Bekleidung sowie Schuhe/ Lederwaren auf, wenn sich die Stadt Borken bis 2019 (bei einer offensiven Zielzentralität von 130%) entwickelt. Zudem ist die Betroffenheit der Stadt Borken im Sortiment Bekleidung von 1 % (300.000 Euro) im Sortiment Schuhe von 4 % (200.000 Euro) sichtlich spürbar.
Daher spricht sich die Stadt Borken gegen eine erneute Erweiterung des DOC Ochtrup aus.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup" (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweite-

rung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beur-

teilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung angesprochenen Kritikpunkte an den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Es sind keine gravierenden städtebaulichen Folgewirkungen bei Umsetzung des Vorhabens anzunehmen. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung

der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in de Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Diese Auswirkungen sind von der Stadt Ochtrup im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.

Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, dass keinerlei Auswirkungen bei Umsetzung der Planung für die Gemeinde Borken resultieren dürfen, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup keinerlei Entwicklungsmöglichkeit ermöglichen würde, wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Das Ergebnis des Monitorings zeigt, dass in Borken bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können (vgl. Kapitel 4.3.13 des Monitoring-Berichts). Auch eine zwischenzeitlich vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten (J+K 2017) liefert dafür keine neuen Anhaltspunkte.
Für die Innenstadt von Borken ergeben sich auch in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) für die reduzierte Vorhabendimensionierung lediglich geringe absatzwirtschaftliche Auswirkungen von 1 % in der Warengruppe Bekleidung sowie 3 % in der Warengruppe Schuhe, welche mit maximal 0,2 Mio. Euro knapp über der Nachweisbarkeitsgrenze liegen (J+K 2017, S. 52). Für den zentralen Versorgungsbereich von Borken ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Infolge der Vorhabenrealisierung würde die gesamtstädtische Zentralität in der Warengruppe Bekleidung von 1,06 auf 1,05 und in der Warengruppe Schuhe von 0,88 auf 0,85 sinken. In Anbetracht des geringfügigen Zentralitätsrückgangs ist eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Borken nicht erkennbar.

Stadt Coesfeld

Text der Stellungnahme vom 07.11.2016
die Stadt Coesfeld äußert folgende Bedenken gegen Ihre Planungen:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o.g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz,

da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wie Coesfelds beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben..
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u.a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat

das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.

Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.

Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.

Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen des benachbarten Mittelzentrums Coesfeld.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen und auch Coesfelds nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.

Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

In den Stellungnahmen Coesfelds und mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o.g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.

Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemit-

teilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe

(rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Coesfeld liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 1 % bzw. 0,5 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 2 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel

entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potentielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen

Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbar-

te Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Stadt Emsdetten

Text der Stellungnahme vom 07.11.2016
zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC sowie zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich A werden folgende Bedenken vorgetragen:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.

Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.

Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch.

Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.

Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.

Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.

Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.

Im Gegenteil: Das Emsdettener Projekt "Südtorpassage" (5.500 qm Verkaufsfläche) ruht derzeit, da es noch nicht gelungen ist, eine entsprechende Vermietungsquote zu generieren.

In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend feh-

len würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass

die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf . 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. **Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")**
Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In der Stellungnahme der Stadt Emsdetten vom 27.05.2016 sowie in den Stellungnahmen mehrerer anderer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,

- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie

- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrah-

lungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).

In Emsdetten liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 2 % bzw. 0,4 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 3 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:

Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.

Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.

3.

a)

Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.

Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.

b)

Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.

c)

Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.

Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.

Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

4.

Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.

Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.

In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom

07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Stadt Greven

Text der Stellungnahme vom 06.10.2016
vielen Dank für die Übersendung ihres Schreibens vom 6. Oktober 2016 mit dem Sie die Stadt Greven auffordern, im Rahmen des im Betreff beschriebenen Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme abzugeben.
Gestatten Sie mir dazu folgende Anmerkung. Ungeachtet der Tatsache, dass in der Beteiligungsvorschrift des § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen ist, Stellungnahmen zu einem Bauleitplanverfahren abzugeben, stelle ich zudem fest, dass die Stadt Greven weder Behörde noch sonstiger Träger eines öffentlich Belanges im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Baugesetzbuch ist.
Vielmehr besteht die Absicht der Beteiligungsvorschrift des§ 4 Abs. 1 BauGB darin, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über eine beabsichtigte gemeindliche Planung und deren Alternativen unterrichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sich gegenüber der planenden Gemeinde noch im Planungsprozess in Bezug auf den jeweiligen Aufgabenbereiches und dessen Belange äußern und so gewährleistet ist, dass beachtliches Abwägungsmaterial der planenden Gemeinde rechtzeitig zur Kenntnis gelangt und in die Planung eingestellt werden kann.
Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die planende Gemeinde ist in der Beteiligungsvorschrift des§ 4 Abs. 2 BauGB geregelt. Dieser Beteiligungsschritt hat einen anderen und durchaus die gewichtigeren Hintergrund, was sich auch daran ablesen lässt, dass eine Äußerung im Sinne des§ 4 Abs. l BauGB, die zu einer Änderung der Planung führt, eine Wiederholung des Beteiligungsschrittes nach Abs. 1 nicht erforderlich macht.
Die Stadt Greven sieht in dem von Ihnen durchgeführten Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB keinen Anhaltspunkt für eine Äußerung und kann insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach§ 2 Abs. 4 BauGB keinen Beitrag leisten.
Sobald die Stadt Ochtrup die interkommunale respektive gemeindliche Abstimmung ihrer Bauleitpläne im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB durchführt, auch wenn dieses parallel zur Beteiligungsvorschrift des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen sollte, wird sich die Stadt Greven als betroffene Gemeinde auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion sowie auf die Auswirkungen auf ihren zentralen Versorgungsbereich berufen und gegebenenfalls mit einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung artikulieren.
Ich bitte Sie daher, die Stadt Greven zu gegebener Zeit im Rahmen des entsprechenden Beteiligungsmoduls des BauGB erneut zu informieren.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der anstehenden weiteren Beteiligung erhält die Stadt Greven erneut die Möglichkeit, sich nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Stadt Gronau

Text der Stellungnahme vom 03.11.2016
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung vom 02.11.2016 die folgende Stellungnahme der Stadt Gronau zu der im Betreff genannten Bauleitplanung der Stadt Ochtrup beschlossen:

Die Stadt Gronau lehnt die nochmalige Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup ab und begründet ihre Ablehnung wie folgt:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.

Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.

Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.

Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.

Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.

Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.

Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.

Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.

In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu

einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarkenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.

Dies ist vor dem Hintergrund der mit der Revitalisierung des Hertie-Areals und der Errichtung eines Einkaufszentrums an der Neustraße angestrebten Stärkung der Handelsfunktion im Innenstadtzentrum der Stadt Gronau als besonders gravierend einzuschätzen.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und fest-

gestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z.B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20

%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i.d.R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u.a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Gronau liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 3 % bzw. 1,3 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 6 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:

Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein

ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u.a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen. Ferner ist die Entwicklung ehemaliger Warenhäuser von vielen Aspekten und Fakten abhängig, die nicht von der veränderten Wettbewerbssituation abhängig sind, so die Erfahrungen im gesamten Bundesgebiet. Dazu zählen u. a. folgende Aspekte: der Zuschnitt der Immobilie, die Miet- bzw. Verkaufspreiserwartungen der aktuellen Eigentümer, ein hoher Renovierungsbedarf oder die Eigentümerverhältnisse.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funk-

tionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Stadt Ibbenbüren

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
die Stadt Ibbenbüren erhebt Bedenken gegen die o.g. Änderungen und Erweiterungen, weil die Belange des Mittelzentrums Ibbenbüren keine hinreichende Würdigung erfahren. Auch wenn Ibbenbüren mit rund 50 km Entfernung und 40 min Fahrtzeit nicht zum unmittelbaren Einzugsbereich des DOC Ochtrup zählt, so werden doch erhebliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion der Ibbenbürener Innenstadt befürchtet. Im Übrigen sind die Erkenntnisse unserer Überarbeitung des Ibbenbürener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht deckungsgleich mit denen der Ochtruper Fachgutachter. Zur weiteren Begründung der Bedenken wird nachfolgend auszugsweise eine von RA Dr. jur. Heinz Janning erarbeitete Stellungnahme zitiert und ergänzt.

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.

Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o.g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmög-

lichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private lnvestitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Die Erweiterung des DOC Ochtrup steht der Entwicklung der Stadt Ibbenbüren massiv entgegen. Zur Steuerung des Einzelhandels und zur Sicherung der Ortsteilzentren hat Ibbenbüren das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt überarbeitet. Dieses soll im November 2016 durch den Rat der Stadt Ibbenbüren beschlossen werden. Bei der Entwicklung des Konzeptes ist von einer Erweiterung des DOC nicht ausgegangen worden, so dass die geplante Entwicklung der Stadt durch Ihr Vorhaben stark beeinträchtigt wird. Die aktuellen Daten des Konzeptes werden Ihnen von Seiten der Stadt Ibbenbüren zur Berücksichtigung in Ihrer Planung gerne zur Verfügung gestellt.
Weil die o. g. Änderungen und Erweiterungen ausschließlich den Interessen der Ochtruper Innenstadt dienen, die damit verbundenen Nachteile für die Innenstädte und Ortszentren in Ibbenbüren aber nicht ausreichend beachtet werden und damit nicht hinreichend auf die Interessen der Stadt Rücksicht genommen wird, werden die Planungen von Seiten der Stadt Ibbenbüren grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde auch das im Jahr 2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren berücksichtigt (J+K 2017, S. 13).
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen,

der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Ibbenbüren liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 1 % bzw. 0,4 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 1 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten

Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzen-

tren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.

3.

a)

Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.

Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.

b)

Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016,

zu dem Ergebnis dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem

durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.
Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ibbenbüren wurde bei der Wirkungsanalyse berücksichtigt.

Stadt Lingen

Text der Stellungnahme vom 01.11.2016
Zu der Planung der Stadt Ochtrup zur Erweiterung des DOC Ochtrup nehme
ich wie folgt Stellung:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum

haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an

den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen" Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll".
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot
(Ziel2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

Auch in meiner Stellungnahme zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup habe ich bereits darauf hingewiesen, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.

Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten,

die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Lingen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 1 % bzw. 0,6 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:

Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.

Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.

Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkun-

gen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, wo-

rauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in de Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des be-

stehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Stadt Nordhorn

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
hiermit übersende ich Ihnen fristgemäß die Stellungnahme der Stadt Nordhorn zum oben genannten Verfahren.

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen. Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der

Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o.g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u.a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen

Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup. Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der. Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben. Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden-Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten. Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge „auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten“. Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden. Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht "automobilen" Bevölkerungsteile geschwächt wird. Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41 . Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept "insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll". Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die an-

gestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m2 Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor. Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem. unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen. Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel 2 des LEP·Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

in den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o.g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

5. Fehlendes Abstimmungsgebot, welches die länderübergreifenden Großprojekte miteinander abstimmt, fordern wir als niedersächsische Nachbarkommune ein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot des LROP -2016). Hier sehen wir, als Niedersachsen die Landesgrenzen nicht als Planungsgrenzen!

Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten werden auf niedersächsischer Seite regionale Einzelhandelskonzepte erstellt und zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen. Zu dieser Abstimmung gehört unseres Erachtens auch die Berücksichtigung der Gebote aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2016.

Aus Sicht der Niedersachsen soll in einem Mittel- oder Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzraum aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte, der verkehrlichen Erreichbarkeil der betreffenden Zentralen Orte, von grenzüberschreitenden Verflechtungen und der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. Eine wesentliche Überschreitung ist wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabensumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden.

Des Weiteren ist das Konzentrationsgebot aus niedersächsischer Sicht einzuhalten. Hierbei sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
Unseres Erachtens ist diese Abstimmung nicht erfolgt. Es wird weder die Funktion eines Mittelzentrums noch der Kongruenzraum eingehalten. Somit ist sowohl die Änderung des Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswidrig.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer

fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)

Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.

Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.

Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.

Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).

In Nordhorn liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bei maximal 5 % bzw. 2,2 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z.B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt

Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die

Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen

wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.
5.
Als Gemeinde in Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Ochtrup im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne die landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten und zu berücksichtigen. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Niedersachsen Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Ein Verstoß gegen solche Vorgaben liegt jedenfalls nicht vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat.

Das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB schützt die Nachbargemeinden in ihrer Eigenschaft als Selbstverwaltungskörperschaften und Trägerinnen der Planungshoheit vor unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche, nicht aber die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe vor Konkurrenz. Dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich benachbarter Kommunen durch die Realisierung der Erweiterung des DOC nicht zu erwarten sind, dokumentiert das Büro Junker + Kruse in einer gutachterlichen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren. Mit der im Gutachten empfohlenen und in den Festsetzungen berücksichtigten Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächenerweiterung (bezogen auf die einzelnen vorgesehenen Sortimente) berücksichtigt die Stadt Ochtrup die Belange der Nachbargemeinden und die Funktion der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche. Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse wurde die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereichen der relevanten Gemeinden auch in Niedersachsen untersucht. Die betroffenen niedersächsischen Gemeinden werden im Zuge des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und die vorgebrachten Stellungnahmen berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist als nordrhein-westfälische Gemeinde an die landesrechtlichen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen gebunden.

Stadt Rheine

Text der Stellungnahme vom 03.11.2016
die Stadt Ochtrup beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von 11.500 qm auf 19.800 qm Gesamtverkaufsfläche zu schaffen.
Hierzu hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup am 4. Oktober 2016 - für die beiden oben genannten Planverfahren - erneute Aufstellungsbeschlüsse gefasst sowie jeweils die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
Im Rahmen der TöB-Beteiligung nimmt die Stadt Rheine folgendermaßen Stellung.

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.

Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u.a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentschei-

dungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.

Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.

Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20

%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Rheine liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bei maximal 5 % bzw. 1,3 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:

Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein

ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u.a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.

b)

Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.

c)

Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.

Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.

Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

4.

Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-

funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Stadt Schüttdorf

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
mit Schreiben vom 06.10.2016 bitten Sie um Stellungnahme zu den o. g. Bauleitplänen der Stadt Ochtrup.
Ich möchte Ihnen mitteilen, dass die Stadt Schüttort erhebliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung des DOC in Ochtrup hat. Diese Bedenken werden wie folgt begründet:

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.
Zum einen ist die Flächenproduktivität im erweiterten DOC höher anzusetzen, weil inzwischen die Fa. McArthurGlen als in Europa führender FOC-Betreiber das DOC in Ochtrup übernommen hat. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
Zum anderen ist die überwiegend auf eine Attraktivitätssteigerung durch neue Top-Marken gestützte Annahme eines nur 50 %igen Anteils des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei.

Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.
Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichte macht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u.a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun. In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sond.ern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können diese Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit c.a. 20.000 Einwohner nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u.a. sogar die Oberzentren Müns-

ter, Osnabrück und Enschede. Mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Ochtrups hat das nichts mehr zu tun. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für neuen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge "auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten". Dieser LEP dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach noch in diesem Jahr die Zustimmung der Mehrheit des Landtages finden und dann von der Landesregierung als Verordnung in Kraft gesetzt werden.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß§ 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, vermag auch nicht zu überzeugen. Ob und inwieweit die historische Innenstadt von der DOC-Erweiterung profitieren kann und wird, ist noch völlig offen. Mit Sicherheit kann man aber nicht ernsthaft behaupten, dass die DOC- Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt unbedingt erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel")

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschlusses vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungs-rechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).

In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.

Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemit-

teilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i.d.R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u.a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe

(rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Schüttorf liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 5 % bzw. 0,2 Mio. Euro und damit knapp oberhalb der Nachweisgrenze von 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf rund sieben Anbieter ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren“ seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel

entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, auch Auswirkungen unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Folgen seien grundsätzlich unzulässig, weil sie den Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen könnten, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das Potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits

deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der

überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb auch ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Kreisstadt Steinfurt

Text der Stellungnahme vom 31.10.2016
vielen Dank für die zugesandten Informationen bezüglich der beabsichtigten 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 für den Bereich des DOC Ochtrup.
Nach Durchsicht der Unterlagen hat die Stadt Steinfurt deutliche Bedenken gegen das Planvorhaben vorzutragen. Diese werden jedoch aus Gründen der Arbeitsersparnis zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes detailliert vorgetragen und begründet.

Zum Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 80 stellt sich aus Sicht der Stadt Steinfurt die Frage, warum der Bereich des festgesetzten Mischgebietes, der Bestandteil des DOC ist, aus dem Geltungsbereich ausgeklammert wurde. Dieser Bereich befindet sich unmittelbar an der Laurenzstraße (gegenüber Laurenzstraße 46) und ist sogar mit einer Baulinie und Baugrenze in der Planzeichnung versehen. In der Begründung werden hierzu jedoch keine Ausführungen getätigt. Auch wenn dort womöglich keine Verkaufsflächen untergebracht sind, nimmt dieser Gebäudeteil eine Funktion für das DOC wahr, die ggfs. auch städtebauliche Auswirkungen haben könnte. Insofern wird empfohlen entsprechende Erläuterungen in die Begründung oder ggfs. den Planentwurf aufzunehmen.

Ergebnis der Prüfung:
Im Bereich der beiden bestehenden, durch Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiete sind keine Veränderungen vorgesehen, so dass es keine Veranlassung gab, diese Baugebiete in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. Soweit sich dort vereinzelte Einzelhandelsnutzungen befinden, haben diese aufgrund der geringen Größe der Verkaufsfläche dieser Läden keine Auswirkungen auf die Verträglichkeitsuntersuchung. Dies hat das Gutachterbüro Junker und Kruse nach Anfrage der Stadt nochmals bestätigt.

Stadt Vreden

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
nach Erörterung der Erweiterungspläne für das DOC Ochtrup in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 08.11 .2016 gibt die Stadt Vreden folgende Stellungnahme zu den o. g. Bauleitplanverfahren der Stadt Ochtrup ab:

Die Stadt Vreden lehnt die erneute Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup aus folgenden Gründen ab:

1) Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums der Stadt Vreden
Die Erweiterung des DOC widerspricht dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgeführten Belang zur Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, im vorliegenden Fall hinsichtlich des Hauptzentrums der Stadt Vreden.
Die von Junker + Kruse prognostizierten Auswirkungen auf die Vredener Innenstadt sind im Vergleich zu den anderen, räumlich näher an Ochtrup gelegenen Kommunen natürlich eher gering. Gleichwohl hat die Erweiterung negative strukturelle Auswirkungen auf die Vredener Innenstadt.
Die dynamischen Entwicklungen des Einzelhandels und die vorherrschende Konkurrenzsituation haben bereits Einfluss auf den Stadtkern von Vreden genommen. Diese Prozesse halten nach wie vor an und wirken sich besonders in Mittelzentren aus.
Zur Unterstützung der zielgerichteten Entwicklung des Vredener Stadtkerns wurde seitens der Stadt Vreden ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt, welches durch städtebauliche und strukturelle Veränderungen positive Impulse auf diese erzeugt. Vor dem Hintergrund der regionalen Standortkonkurrenz und vorherrschenden Rahmenbedingungen mit kleinteiligen Ladenstrukturen kommt einer aktiven Politik in der Ansiedlung von innerstädtischem Einzelhandel eine besondere Bedeutung zu.
Im Vergleich zu Nachbarstädten wie Ahaus, Stadtlohn und auch das niederländische Winterswijk, muss das Mittelzentrum Vreden einer starken Konkurrenz trotzen. Während Ahaus mit einer fast doppelt so großen Einwohnerzahl wie Vreden und einem starken Einzelhandelsbesatz im Hauptgeschäftsbereich Kunden auch aus Vreden abzieht, generiert die Stadt Stadtlohn mit ihren überdurchschnittlichen einzelhandelsbezogenen Kennzahlen besonderen Umsatz in einzelnen Branchen. Da die Stadtgrenze Vredens zum größten Teil zugleich niederländische Staatsgrenze ist, gibt es neben vielen internationalen Kooperationsprojekten weitere enge Verflechtungen über die Grenze hinaus. Nicht zuletzt Winterswijk ist ein attraktives Einkaufsziel in der direkten Vredener Umgebung, weil die niederländische Nachbarstadt viele Veranstaltungen und ein Angebot bietet, welches auf deutscher Seite nicht vergleichbar vorzufinden ist. Darüber hinaus können die regelmäßigen Öffnungszeiten an Sonntagen bedeutend viel Vredener Kaufkraft binden.
Diese Faktoren spielen in Zusammenhang mit dem Strukturwandel im Einzelhandel und dem demographischen Wandel in der Bevölkerung eine große Rolle für das Stadtbild und den Nutzungsstrukturen im Stadtkern. Die Vredener Innenstadt ist durch eine überdurchschnittlich hohe Leer-

standsquote von rd. 15% gewerblicher Flächen innerhalb des Butenwalls nicht nur in Randlagen, teils auch in Hauptlagen gekennzeichnet. Weiterhin ist zu beobachten, dass aufgrund des geringen Nachfragedrucks Dienstleistungen und Büronutzungen in die 1 a-Lagen strömen, welche normalerweise nur durch frequenzbringende Einzelhandelsnutzungen bespielt werden konnten. So ist in Vreden ein Zahnarzt direkt am Markt in Erdgeschoss angesiedelt.
Viele Traditionsgeschäfte schließen ihre Türen, weil die Unternehmer das Rentenalter erreicht haben und keinen Nachfolger finden, oder nicht mehr konkurrenzfähig sind. Kleinste negative Umsatzveränderungen sind bereits deutlich für den Vredener Handel spürbar.
Die Situation vor Ort, die unterdurchschnittlichen einzelhandelsbezogenen Kennziffern (vgl. GfK 2014) und die auch für ein Mittelzentrum noch geringe Einwohnerzahl (vgl. LEP NRW) gestalten Neuansiedlungen im Bereich des Handels als schwierig. Die Grundversorgung durch kurzfristige Warenbereiche wie Lebensmittel und Drogeriewaren sind davon nicht so stark betroffen, wie innenstadtrelevante Sortimente. Im diesem Bereich- Bekleidung, Schuhwaren, Sportartikel etc.- sind Unternehmensansiedlungen sowohl Existenzgründungen, Erweiterungen von regionalen Anbietern und ebenso die Akquise von Filialbetrieben eine Herausforderung. Gerade im Bereich Bekleidung wäre es wichtig, weitere Betriebe nach Vreden zu ziehen, um die Potenziale die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 von der CIMA beschrieben wurden und noch heute aktuell sind, zu nutzen.
Die Funktionsfähigkeit kleinerer Kommunen hängt entscheidend von der Stärke der Innenstädte ab – der Stadtkern sollte diversen Nutzungsansprüchen genügen und dem Leitbild der europäischen Stadt folgen. Eine Negativspirale, durch Ladensterben verursacht, lässt sich nur schwer wieder ins Gegenteil umkehren. Für die Situation und Entwicklung in Vreden wurden bereits gezielt Maßnahmen getroffen, um es nicht so weit kommen zu lassen. Belebt wird eine Innenstadt nicht nur durch Wohnen, Dienstleistungen und temporäre Projekte, sondern außerdem stark durch den Handel. Dieser sollte sich nicht auf wenige Branchen beschränken, sondern sollte eine gewisse Angebotsvielfalt bereithalten, um für Bewohner, Besucher und den niederländischen Nachbarn ein attraktives Ziel zu sein.
Der Stadt Vreden wird es wie vielen anderen Kommunen außerdem angesichts der Zunahme des Online-Handels - trotz ergriffener Maßnahmen wie z. B. der erfolgreichen Implementierung des Citymanagements und der Einrichtung eines Verfügungsfonds - schwerfallen, die jetzige Einzelhandelsstruktur zu erhalten. Daher werden auch schon die scheinbar geringen Umsatzverluste, die von Junker + Kruse für Vreden ermittelt wurden, nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar das Hauptzentrum der Stadt Vreden haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Da wie dargelegt bereits die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in Vreden durch das geplante Vorhaben in Ochtrup beeinträchtigt wird, gilt dies umso mehr für die Entwicklung des Hauptzentrums, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums schmälert oder gar ganz zunichtemacht.

2) Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse
Die konkret für Vreden ermittelten Ergebnisse in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse sind in Frage zu stellen, da zumindest einige der dort getroffene Annahmen problematisch erscheinen:

- ln Ochtrup hat ein Setreiberwechsel stattgefunden. Nun wird das DOC durch die Firma McArthurGlen betrieben, die als führende FOC-Betreiberin in Europa gilt. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
- Von Junker + Kruse wird angenommen, dass nur noch 50 % der Kunden des DOC aus dem Untersuchungsraum kommen. Bei vorangegangenen FOG-Gutachten lag der Anteil der Kunden, die aus der Region kommen, deutlich höher. Dies wird damit begründet, dass das DOC mit der Erweiterung der Verkaufsfläche für Premium- und Luxusmarken und der damit steigenden Attraktivität nunmehr deutschlandweit bzw. sogar international ausstrahlt. Inwieweit die Ansiedlung weiterer Premiummarken in dem angenommenen Umfang wirklich gelingt, ist jedoch anzuzweifeln.

Daher kann aus Sicht der Stadt Vreden nicht ausgeschlossen werden, dass im Untersuchungsraum höhere Umsatzverteilungen zu befürchten sind, die dann auch in Vreden zu weitergehenden städtebaulichen Folgewirkungen führen würden.

3) Zentrale-Orte-System
Die Erweiterung des DOC widerspricht dem in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belang, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.
Die Raumordnung in Deutschland wird u. a vom Zentrale-Orte-System geprägt. Die zentralörtliche Gliederung in Unter-, Mittel- und Oberzentren hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge.
Bei der Stadt Ochtrup handelt es sich um ein kleineres Mittelzentrum mit ca. 20.000 Einwohnern. In Mittelzentren sollen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitgestellt werden.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup hat keineswegs den raumordnerischen Auftrag, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten wie Textilien zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten und dadurch auch die Funktion des Mittelzentrums Vredens schwächen.
Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher offensichtlich dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des in Aufstellung befindlichen neuen LEP-NRW, wonach Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten sind.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet (J+K 2017).
In diesem Zuge wurden

- die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis,
- die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,
- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Die überarbeitete Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Vreden liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 2 % bzw. 0,2 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 3 % bzw. 0,1 Mio. Euro und damit jeweils knapp über der Nachweisbarkeit. Ein Umschlagen dieser vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Warengruppen Bekleidung bei 2 % und Schuhe bei 3 % unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsfläche gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes einordnen. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von maximal rund 0,2 Mio. Euro. Der Wert bewegt sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Für die Sortimente Lederwaren und Sportartikel / Sportbekleidung liegen die Umsatzumverteilungen unterhalb von 0,1 Mio. Euro und sind somit rechnerisch nicht nachweisbar. Es ist folglich erkennbar, dass die Umsatzumverteilungen für die betreffenden Sortimente sich nur sehr gering auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Vreden auswirken. Die dargestellten geringen Auswirkungen in den betroffenen Warengruppen Bekleidung und Schuhe würden nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkung in städtebauliche Auswirkungen kann daher nicht erwartet werden. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und in der Stellungnahme beschriebenen wettbewerblichen Nachteile des Einzelhandels in der Vredener Innenstadt. Die Umsatzumverteilungen bewegen sich auf einem so niedrigen Niveau, dass sie nicht in der Lage sind, städtebauliche Auswirkungen zu verursachen.

2.
Im Zuge des Planverfahrens wurden die landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse ergänzt und angepasst. In diesem Zuge wurde auch der Betreiberwechsel in Bezug auf die eingestellten Umsatzerwartungen berücksichtigt. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde oder benachbarter Gemeinden – wie zuvor dargestellt – trotzdem nicht zu erwarten.
In der Planbegründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass „mit der Erweiterung der Verkaufsfläche insbesondere die Ansiedlung von Einzelstores von Premium- und Luxusmarken zu erwarten ist. Diese fehlen heute weitgehend im Umland, sodass eine Konkurrenzsituation nicht entsteht. Da Klein- und Mittelzentren herkömmlicherweise nicht zu den bevorzugten Standorten dieser Marken zählen, ist auch eine Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum nicht anzunehmen.“ Dass Premium und Luxusmarken zum Sortiment einzelner Einzelhandelsansiedlungen im Untersuchungsraum gehören ist bekannt. Mit der Ansiedlung von Stores dieser Marken im Zuge der DOC-Erweiterung Ochtrup ist zwar mit Umsatzumver-

teilungen, jedoch nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen – so auch nicht in Vreden – zu rechnen.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“
(J+K 2017, S. 24f.)
Zu dem von der Einwenderin als zu gewagt eingeschätzten umverteilungsrelevanten Umsatzanteil wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i.d.R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kun-

denanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u.a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen. 3.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum" anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom

07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben. Ein Verstoß gegen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ist nicht gegeben.

Stadt Dülmen

Text der Stellungnahme vom 07.11.2016
in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 10.11.2016 beteiligen Sie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an den o.g. Bauleitplanverfahren.
In Anlehnung an den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.2015 (4 NB42/94) nimmt die Stadt Dülmen als benachbarte Gemeinde im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu den o.g. Bauleitplanverfahren:

1. Mit Blick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen basieren die Planentwürfe auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup". In der o.g. Wirkungsanalyse wird zur Abgrenzung des Untersuchungsraums auf die Kapitel 2 und 3 des Monitoring-Berichts (Junker + Kruse (2015): Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup (2006-2015)) verwiesen. Dem Monitoring-Bericht ist zu entnehmen, dass die Abgrenzung des Untersuchungsraums auf einem Entfernungsradius von 35 Minuten basiert. Die Stadt Dülmen liegt, unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Abgrenzungskriteriums, nicht innerhalb des Untersuchungsraums der Wirkungsanalyse. Nach hiesiger Auffassung wurde hierbei verkannt, dass mit der geplanten Erweiterung des DOC von aktuell 11.500m2 auf zukünftig 19.800m2 Verkaufsfläche eine deutliche Attraktivitätssteigerung des DOC einhergehen dürfte. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 8 darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung der Verkaufsfläche insbesondere die Ansiedlung von Premium- und Luxusmarken zu erwarten ist. Gerade die Ansiedlung dieser Premium- und Luxusmarken, in Kombination mit den gängigen Preisnachlässen in Factory Outlet Centern führt nach Auffassung der Stadt Dülmen dazu, dass Besucher des DOC bereit sein werden, weit mehr Zeit in die Anfahrt zum DOC-Ochtrup zu investieren, als dies heute der Fall ist. Insofern ist es nach meiner Einschätzung unumgänglich, den Untersuchungsraum der Wirkungsanalyse entsprechend zu erweitern und die Auswirkungen auf weitere Städte, wie zum Beispiel Dülmen, zu untersuchen.
Grundsätzlich muss außerdem davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der bereits planfestgestellten B67n, als direkten, kreuzungsfreien Zubringer zur A31, das DOC-Ochtrup von Dülmen aus zukünftig deutlich schneller erreicht werden kann. Aus den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen ist für mich allerdings nicht ersichtlich, wie diese Tatsache bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums, auch bei Zugrundelegung eines Entfernungsradius von 35 Minuten, berücksichtigt wurde.

2. Die bereits angesprochene Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Dabei werden nach hiesiger Auffassung die auch im BauGB mehrfach herausgestellten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht, zumindest aber nicht erkennbar mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.
So ist bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit des nachbarlichen Belangs der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den stark zunehmenden Online-Handel.
Ebenfalls wird der Belang der „Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" beeinträchtigt, weil die Erweiterung des DOC-Ochtrup die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland schmälert oder gar zunichte macht. Zwar wird in den Planbegründungen darauf hingewiesen, mit der DOC-Erweiterung Premium- und Luxusmarken ansiedeln zu wollen, die heute im Umland weitgehend fehlen würden und somit zukünftig zu keiner Konkurrenzsituation und folglich zu keiner Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven führen würden. Die Argumentation greift hier allerdings deutlich zu kurz. Preisgünstige Premium- und Luxusmarken werden auch verstärkt Kunden aus dem Umland und erweiterten Umland anziehen, so dass die im DOC-Ochtrup angebo-

tenen Premium- und Luxusmarken eben nicht zusätzlich, sondern anstelle der in den Innenstädten und Ortszentren angebotenen Markenwaren konsumiert werden. Die so im DOC-Ochtrup gebundenen Umsätze fehlen entsprechend in den Zentren der Region.

3. Die Begründung, das Planungsziel diene der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup, kann nicht als ausreichend angesehen werden. So weisen Sie auf den Seiten 6 und 7 der Begründung zum Flächennutzugsplan selbst darauf hin, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs für „die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben. Ochtrup ist mit etwa 20.000 Einwohner als eher kleines Mittelzentrum einzustufen. Hieraus lässt sich nach meiner Auffassung schon heute keinesfalls der raumordnerische Auftrag ableiten, einen Umkreis von 60 Minuten und mehr Fahrzeit mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC-Ochtrup wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag noch deutlicher als bisher überschreiten. Da die vorliegende Planung massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Vielmehr greift die exakt gegenteilige Argumentation: der begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups (Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel-und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs bereitzustellen) steht dem Vorhaben der Erweiterung des DOC-Ochtrup diametral entgegen.

4. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den Seiten 10 und 11 darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup mit Ratsbeschluss vom 06.07.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Hieraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Ziels 2 des Landesentwicklungsplans „Großflächiger Einzelhandel" entspreche, wonach Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.
Nach Auffassung der Stadt Dülmen überschreitet die Stadt Ochtrup mit der beabsichtigten Erweiterung des DOC-Ochtrup noch wesentlich massiver ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag. Insofern muss eine hierauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs gegen den o.g raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System der zentralen Orte auszurichten, verstoßen. Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups musste der zentrale Versorgungsbereich jedenfalls keineswegs erweitert werden.

Grundsätzlich möchte ich an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass es aus Sicht der Stadt Dülmen keine zwingende Korrelation zwischen dem Brachfallen eines Industrieareals in unmittelbarer Nähe zum bestehenden DOC-Ochtrup und einer Erweiterung des DOC-Ochtrup auf eben diese Flächen gibt. Alternative Nutzungen hätten sicherlich gefunden werden können.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen.
1.
Zu der Abgrenzung des Untersuchungsraums wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes. Wie verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern zu entnehmen ist, sind Factory Outlet Center in der Lage weitreichende Einzugsgebiete von bis zu 90 Pkw-Minuten (z. T. auch mehr) zu erschließen. Jedoch auch unstrittig ist, dass mit zunehmender Entfernung von dem FOC-Standort die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – bezogen auf den jeweiligen Standort – derart gering sind, dass städtebauliche Auswirkungen in jedem Fall auszuschließen sind. Von daher ist es sinnvoll einen Untersuchungsraum zu definieren, der einen Teil des Einzugsgebietes repräsentiert, verbunden mit der Annahme einer angemessen hohen Umsatzumverteilung (erfolgt in Kapitel 7.1) in diesem Untersuchungsraum. Sowohl die Abgrenzung des Einzugsgebiets als auch des Untersu-

chungsraums werden in den Kapiteln 2 und 3 des Monitoring-Berichts erläutert und mit der Auswertung der Kundenwohnorterhebungen aus den Jahren 2013 und 2014 als zutreffend belegt. Demnach bestätigen die durchgeführten Kundenworterhebungen – auch die aktuellste – die bestehende Festlegung des Untersuchungsraums der vergangenen sowie aktuellen Untersuchungen, die auf einer Entfernung von bis zu 35 Pkw-Minuten basieren." (J+K 2017, S. 27)
Die von der Einwenderin angeführte geplante B67n wird bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums nicht berücksichtigt, da eine Realisierung derzeit zeitlich nicht absehbar ist. Eine überschlägige Arc-GIS-gestützte Berechnung kommt ferner zu dem Ergebnis, dass Dülmen auch nach einer Realisierung der B67n nicht innerhalb der Fahrzeitisochrone von 35 Pkw-Minuten liegt.
Der Einschätzung der Einwenderin, eine deutliche Attraktivitätssteigerung des DOC Ochtrup im Zuge der Erweiterung bliebe verkannt und der Untersuchungsraum sollte erweitert werden, kann nicht gefolgt werden. Im Gegenteil, die Attraktivitätssteigerung findet in den Annahmen zur Flächenproduktivität sowie zum umverteilungsrelevanten Umsatz Berücksichtigung (J+K 2017, S. 23ff. und S. 44ff.). Die Erweiterung des Untersuchungsraums steht schließlich im Widerspruch zu den Vorgaben einer realitätsnahen worst case-Betrachtung.
Für die Gemeinden außerhalb des Untersuchungsraums, wie Dülmen, ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen zu treffen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen in der empfohlenen Vorhabendimensionierung liegen bei den innerhalb des Untersuchungsraums am südlichsten gelegenen Mittelzentren Borken und Coesfeld bei max. 3 % bzw. 0,5 Mio. Euro (J+K 2017, S. 52), sodass ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten ist. Gilt dies für die betroffenen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraums, so trifft diese Aussage erst Recht für Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums zu. Denn mit zunehmender Entfernung zum Vorhaben nehmen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und somit auch eine mögliche städtebauliche Betroffenheit ab. Schließlich sind relevante städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Dülmen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung" zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel

entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u.a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
3.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebauliches integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen

für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Im Hinblick auf die Berücksichtigung des Zentrale-Orte-Systems und die raumordnerischen Grundsätze wird auf obige Ausführungen verwiesen.

Öffentlichkeit:
Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

- Bürger 1
- Bürger 2

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Bürger 1

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
hiermit sprechen wir erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan aus.
Die von der Stadt Ochtrup angestrebten Konzentrationsprozesse zu Lasten der Nachbarkommunen sind maßlos und nehmen nicht hinreichend Rücksicht auf die gemeindenachbarlichen Belange. Eine regional verträgliche Lösung muss dabei von der Vorstellung einer sinnvollen funktionalen Arbeitsteilung bei der Versorgung der Bevölkerung auf der Basis der zentralörtlichen Gliederung ausgehen und sich an der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsaufgabe orientieren. Dies ermöglicht eine ausgeglichene und nachhaltige Entwicklung für alle Kommunen in einer Region.
Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind, ebenso wie beim Kongruenzgebot, die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u. a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes. Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens. Am Beispiel der Warengruppe Sportartikel sehen wir hier erhebliche Auswirkungen, welche im gesamten Zusammenhang nicht geprüft wurden. Vom südlichen Teil der Stadt Ochtrup mit dem Laden "Fanstation" über den Dränkenkreisel/Laurenzstraße mit)Icepeak", "Watt und Welle" und dem im Neubau befindlichen "Intersport" bis hin zum DOC mit ,,Adidas" und "Nike" hat diese Warengruppe eine erhebliche Auswirkung auf dem überregionalen Markt. Wir sehen die Auswirkungen von Agglomerationen als nicht ausreichend geprüft und somit eine maximal festgesetzte Verkaufsfläche von 1250qm für Sportartikel für zu hoch.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die Wirkungsanalyse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden

und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt. Die Einschätzung der Einwenderin, dass mit der Umsetzung des Vorhabens erhebliche Auswirkungen für die Warengruppe Sportartikel verbunden sind, kann anhand der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nicht bestätigt werden. Außerhalb von Ochtrup sind für das Warensortiment Sportartikel Umsatzumverteilungen von bis zu maximal 5 % (Nordhorn) im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von bis zu maximal 0,3 Mio. Euro (ebenfalls Nordhorn).
Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebotes (Ziel 3 des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“) kann anhand der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nicht erkannt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Kongruenzgebot in den Zielen und Grundsätzen der landesplanerischen Vorgaben in Nordrhein-Westfalen nicht verankert ist. In dem LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ wird dazu ausgeführt, dass das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot der Gemeinde einen gegen über dem allgemeinen Kongruenzgebot größeren Spielraum belässt. Es stellt jedoch gleichzeitig sicher, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune und in den benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bürger 2

Text der Stellungnahme vom 11.10.2016
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Offenlage der Planung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes bitte ich folgende Stellungnahme zu berücksichtigen:
Nach meiner Kenntnis sind die Hauptziele der Planung wie folgt zu beschreiben:
- Die Erweiterung des Sondergebietes SOS mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zur Sicherung und Erweiterung des DOC Ochtrup
- Darstellung des Sondergebietes SO 10 mit der Zweckbestimmung Gastronomie zur Sicherung der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen
- Darstellung der Sonderbaufläche S9 mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für das Sondergebiet SOS Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlagen
- Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich als räumlicher Abschluss und in Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Am 04.10.2016 wurde anscheinend die frühzeitige Beteiligung in der Stadt Ochtrup beschlossen. Dennoch lese seit vielen Monaten vermeintlichen Widerstand gegen das Projekt in den Zeitungen und Medien in der Stadt Rheine. Am Tag nach dem Beschluss zur Offenlage war folgende Presseerklärung in der Münsterländischen Volkszeitung in Rheine zu lesen:
Rheine beklagt Verstoß - 05.l0.2016 - Ablehnende Haltung gegen DOC in Ochtrup bekräftigt
Während der Ochtruper Rat die Erweiterung des Outlet-Centers vorantreibt, betont die Stadt Rheine weiterhin ihre Ablehnung gegen einen weiteren Ausbau. Sie sehe darin einen "Verstoß gegen den raumordnerischen Grundsatz des neuen > Landesentwicklungsplanes". Rat und Verwaltung der Stadt Ochtrup haben jetzt die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Designer Outlet Centers (DOC) beschlossen. Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Darstellung von Sonderbauflächen und -gebieten zur Erweiterung des DOC.
In Rahmen eines regionalen Austausches mit 18 weiteren Gemeinden hat die Stadt Rheine bereits zu einem früheren Zeitpunkt mehrfach deutliche Kritik an den Erweiterungsplänen geäußert. Ihre ablehnende Haltung werden die Stadt Rheine und die angeschlossenen Kommunen im Rahmen des nunmehr beschlossenen frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erneut äußern und ausführlich begründen. "Ochtrup ist mit etwa 20.000 Einwohnern lediglich ein kleineres Mittelzentrum im Sinne der Raumordnung. Das Erweiterungsvorhaben überschreitet den zentralörtlichen Versorgungsauftrag eines solchen Mittelzentrums aus Sicht der Stadt Rheine noch massiver als das DOC in der aktuellen Größe", teilte die Stadt am Mittwoch mit. Mit der beabsichtigten Ausweitung würde voraussichtlich ein Umkreis von bis zu zwei Stunden Fahrtzeitentfernung mit innenstadtrelevanten Gütern versorgt. Damit liegt aus Sicht der ablehnenden Gemeinden ein Verstoß gegen den raumordnerischen Grundsatz des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW vor, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System zentraler Orte auszurichten. (Ende der Pressemitteilung). Die darin verbreitete Kritik der Stadt Rheine scheint so gar nicht mit den Realitäten in Einklang zu bringen zu sein, denn m. E. stellt der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Darstellungen gehen im Norden in die Darstellung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich über. In den Sachlichen Teilplan "Energie" (bekannt gemacht am 16.02.2016) sind keine weiteren Darstellungen für den Planbereich aufgenommen wurden. Aus den textlichen Erläuterungen des Regionalplans geht hervor, dass der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum im Münsterland eine wichtige Funktion als Kristallisationspunkt im Raum zukommt. Die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich steht der Erweiterung des DOC nicht entgegen. Im Zuge der Bauleitplanung werden die Ziele der Raumordnung somit beachtet. Auch im Entwurf des LEP NRW, Stand 22.09.2015, wird Ochtrup weiterhin als Mittelzentrum eingestuft und zählt damit zu den Entwicklungsschwerpunkten, deren mittelzentraler Versorgungsbereich mindestens 25.000 Einwohner umfasst oder in Kürze umfassen wird. Die Planung entspricht den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW. Die Planung im Siedlungsraum wird den Zielen der Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte sowie der Schonung des Freiraums gerecht und fördert den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung mit der Wiedernutzung der ehemals industriell genutzten und bereits anthropogen überformten Flächen des ehemaligen van Delden Geländes. Weiterhin darf festgestellt werden, dass nördlich des heutigen DOC sich die Textilfabrik OTV befand, die zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die Textilfabrik hat eine große Brachfläche hinterlassen. Um die Brache einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen und zuzüglich die erfolgreiche Entwicklung des DOC fortzuführen,

soll das DOC innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Ochtrup nach Norden hin erweitert werden. Der Investor beabsichtigt eine Weiterentwicklung und eine damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf insgesamt 19.800 m² • Die weiter nördlich befindlichen Flächen der Brache sollen als Parkplätze für die DOC Erweiterung einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden.
Insofern fragen sich anscheinend nicht wenige Rheinenser: Was treibt die Stadt Rheine an, in dieser Form, quasi aus der Hüfte geschossen, öffentlich in der Stadt Rheine gegen das Projekt Stimmung zu machen? Gibt es einen ursächlichen Zusammenhang zwischen der formulierten Ablehnung und der am 22.09.2016 in Rheine eröffneten Eros-Galerie? Ein innerstädtisches Shopping Center, welches seit dem Jahr 2006 geplant und von Herrn Klaas aus Lingen erbaut wurde? Dabei war es im Jahr 2006 ein ausgelobter Architekten- und Investorenwettbewerb der Stadt Rheine um eine innerstädtische Brache in Rheine zu revitalisieren. Zu diesem Zeitpunkt war, so glaube ich, war Herr Dr. Janning als Rechtsdezernent für die Stadt Rheine im Amt? Wie auch immer, im Jahr 2008 waren Frau Kordfelder als Bürgermeisterin und Herr Kuhlmann federführend für die Stadt Rheine tätig. Sie stellten anscheinend den Sieger des Wettbewerbes, Multi Development öffentlich vor. Kurze Zeit später soll der Lingener Investor ein sogenanntes Speergrundstück im genannten Plangebiet in Rheine erworben haben. Es soll sich um das ehemalige Remember gehandelt haben. Damals fragten sich anscheinend nicht wenige Rheinenser: Wie konnte Herr Klaas angesichts der planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Kommune nach dem Baugesetzbuch Eigentümer werden? Es scheint, als würde die Begründung wohl in der Möglichkeit der baurechtlichen Veränderungssperre zu sehen sein? Eine nicht mehr in Rheine zu beziehende Zeitung betitelte den Vorgang mit den Worten "Torpedo für das Coesfeld? (Anmerkung gemeint war das Plangebiet "Im Coesfeld"). Letztlich führte Herr Funke sein Engagement in Rheine nicht weiter und Herr Klaas aus Lingen übernahm das Projekt. Im Jahr 2009 wurde das ehemalige Kaufhaus Hertie im Rathaus-Zentrum geschlossen. Es ist noch immer nicht revitalisiert. Der seit 2009 vorhandene Leerstand hat anscheinend zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss der Stadt Rheine in das Umland geführt. Auch, weil in der Folgezeit weitere zahlreiche Leerstände zu beklagen sind. Während in Deutschland die größte Zahl der Hertie Flächen revitalisiert sind, tut sich in Rheine anscheinend nichts. Dabei ist Herr Funke, der Mann der in Rheine den Architekten- und Investorenwettbewerb anscheinend mit einem anderen Unternehmen 2008 gewann, zusammen mit CR Management aus Berlin sehr gut in Sachen Hertie-Revitalisierung unterwegs. Aktuell kann man die Entwicklung in der kleinen Stadt Meschede verfolgen. Zumindest konnte durch die Schließung von Hertie in Rheine anscheinend Herr Klaas ein Shopping Center mit einer Verkaufsfläche von rund 17.000 qm² errichten. Herr Funke wollte 2008 wohl erheblich weniger Verkaufsfläche in Rheine realisieren, anscheinend weil auch damals in Rheine keine größere Größe zulässig gewesen wäre. Aber wie bereits ausgeführt, gab es seit 2009 erhebliche Leerstände in Rheine, die so wurde mir gesagt, weil sie nicht mit Einzelhandel am Markt tätig sind, bei der zulässigen Verkaufsflächengröße nicht mitgerechnet werden dürften. Dennoch bedurfte es bis zum 22.09.2016, also noch weitere sieben Jahre, ehe das Einkaufserlebnis in Rheine die Türen öffnen konnte. Stichwort Erlebnis: Ob Media Markt, Mensing, Bijou Brigitte, Parfümerie Pieper, Nanu Nana, Theo Dreier oder auch Subway diese Läden konnten Kunden bislang an anderen Stellen in Rheine schon erleben. Hierbei handelt es sich um Umzüge in die Ems-Galerie. Auch das Warenangebot von Jeans Fritz, Deichmann, Game Stop, 02, Bospurus One, La Luna oder Kochlöffel konnten Rheinenser schon immer in Rheine nachfragen. Hier gibt es nun ein doppeltes Angebot in Rheine. Wesentliche Neuerungen der Ems-Galerie Rheine sind hingegen TK maxx und Kaufhaus Drogerie Müller. Doch in der Innenstadt haben wir mit Roosmann und DM bereits die bundesweit agierenden Drogerien. Statt TK maxx bestand bei vielen Rheinenser die Erwartung auf Primark. Man tröstet sich, weil es das Angebot in Enschede und zukünftig auch in Münster geben wird. Ob aber damit dann der erhoffte und für die Ems-Galerie in Rheine erforderliche betriebswirtschaftliche Umsatz eingefahren werden kann, scheint bei vielen Menschen skeptisch gesehen zu werden. Könnte hierin eine Motivation für die reflexartigen Reaktionen der Stadt Rheine zu sein, dessen Bürgermeister Lüttmann anscheinend im Sommer 2016 mit seiner Ehefrau das Einkaufserlebnis bei XXXL Lutz in Salzbergen und I oder Primark in Enschede gefunden haben soll ? Bedenken, die zumindest aus rechtlicher Sicht die Frage nach dem Rechtsschutzbedürfnis der Stadt Rheine in dem in Rede stehenden Aufstellungsverfahren der Stadt Ochtrup auf den Plan werfen könnten? Das Rechtsschutzbedürfnis ist das berechtigte Interesse natürlicher <https://de.wikipedia.org/wiki/Nat%C3%BCrliche_Person>; oder juristischer <https://de.wikipedia.org/ wiki/Juristische_Person>; Personen, mittels eines gerichtlichen Verfahrens <https://de.wikipedia.org/wiki/Gerichtsverfahren>; Rechtsschutz <https://de.wikipedia. org/wiki/Rechtsschutz>; zu erlangen. Das Rechtsschutzbedürfnis ist Zuläs-

sigkeitsvoraussetzung <https://de.wikipedia.org/wiki/Zul%C3%A4ssigkeit>; einer Klage > <https://de.wikipedia. org/wiki/Klage>; bei fehlendem Rechtsschutzbedürfnis wird also die Klage als unzulässig abgewiesen. Das Rechtsschutzbedürfnis ist gegeben, wenn der Kläger <https://de.wikipedia.org/wiki/Kl%C3%A4ger>; mit dem von ihm angestrebten gerichtlichen Verfahren ein rechtsschutzwürdiges Interesse verfolgt und er den angestrebten Erfolg nicht auf einfachere, schnellere oder billigere Art und Weise erreichen kann und er nicht rechtsmissbräuchlich <https://de.wikipedia. org/wiki/Rechtsmissbrauch; handelt. Prüfungsrelevant scheint dieser Komplex auch aus einem weiteren Grund, der sich aus der folgenden Pressemitteilung vom 24.04.2015 in der Stadt Rheine ergeben könnte, zu sein: Die Rheiner Einzelhändler positionieren sich gegen die geplante Erweiterung des FOC in Ochtrup. Das wurde in einer Veranstaltung mit dem Bürgermeisterkandidaten Peter Lüttmann deutlich. Rheine - Mit Sorge blicken Kaufmannschaft und Immobilieneigentümer der Rheiner City auf die Erweiterungspläne des Factory Outlet Centers in Ochtrup. Das wurde am Donnerstagabend bei einer Veranstaltung mit dem Bürgermeisterkandidaten Peter Lüttmann deutlich, zu dem Innenstadtverein, Handelsverein, die ISG Erosquartier und die Kulturgemeinschaft Thie eingeladen hatten. (Peter Lüttmann sprach vor Rheiner Einzelhändlern. I Foto Matthias Schrief) Fläche in Ochtrup soll verdoppelt werden Wie berichtet, plant das FOC die zweite Erweiterung. Die Verkaufsfläche soll nahezu verdoppelt werden - von 11.500 auf 20.000 Quadratmeter. Ähnliches erwarten die Investoren für die Besucherzahlen. Kommen derzeit zwei Millionen Einkaufsbummler pro Jahr, sollen es künftig vier Millionen sein. "Die Flächenausweitung in dieser Größenordnung ist nicht der richtige Weg. Das wird zu deutlichen Problemen in den Umlandgemeinden führen. Wer lebendige Innenstädte haben will, kann die Konzentration von solch großen Flächen auf der grünen Wiese oder in kleinen Städten nicht befürworten", sagte Lüttmann. Peter Lüttmann bewirbt sich als Kandidat von CDU und Grünen bei der Wahl im kommenden September um das Bürgermeisteramt in der Stadt Rheine. Sollte er ins Amt gewählt werden, werde er "alles dafür tun, dass die Pläne in Ochtrup verhindert oder verzögert werden", kündigte Lüttmann an. Quelle: mv-online von Matthias Schrief, 24. April 2015

Noch eine vielsagende Berichterstattung:

CDU Rheine --- 09.08.2016
Kritischer Blick auf die DOC-Erweiterung
Bei einer Veranstaltung der CDU Rheine mit Vertretern der EWG und dem ehemaligen Beigeordneten Heinz Janning waren sich die Beteiligten einig: Die geplante Erweiterung des Outlets in Ochtrup wird die Nachbarkommunen zusammenschweißen. Um die eigenen Innenstädte und Ortszentren gegen eine regionale Fehlentwicklung am DOC-Outlet in Ochtrup zu schützen, bleibe nur der Schulterschluss und das abgestimmte Vorgehen der betroffenen Kommunen aus NRW, Niedersachsen sowie dem angrenzenden Niederlanden. Das war die Einschätzung aller Beteiligten bei einer Veranstaltung der CDU Rheine mit Vertretern der EWG und dem ehemaligen Beigeordneten Heinz Janning. Thema war die Auswirkung der geplanten Erweiterung des DOC in Ochtrup von derzeit 11.500 auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 19.800 Quadratmetern Verkaufsfläche auf die Entwicklung der Innenstädte in der Region. 18 Kommunen und drei Kreise arbeiten inzwischen zusammen. Sie haben mit den Rechtsanwälten Bischopink und Heinz Janning zwei Rechtsanwälte beauftragt, die sich in Rechtsfragen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung auskennen, ihre Interessen in den kommenden Planverfahren zu vertreten. Im März 2016 wurde aus dem FOC Ochtrup das McArthurGlen Designer Outlet Center Ochtrup. Wie die neuen Betreiber erklären, sollen durch die geplante Erweiterung in erster Linie hochwertige Bekleidung und Accessoires bekannter Markenanbieter - verbunden mit gastronomischen "Zugpferden" - noch wesentlich mehr Besucher als bisher nach Ochtrup bringen. McArthurGlen betreibt bereits erfolgreich mehrere Outlet Center in der jetzt geplanten Ausrichtung. Dass die Befürchtung eines erheblichen Kaufkraftabflusses im regionalen Umfeld des erweiterten DOC nicht unbegründet ist, zeigen die von Dennis Guth näher erläuterten Verbraucherumfragen in Rheine, Lingen und Gronau, wonach schon bei der heutigen Größe des DOC dort zunehmend Einkäufe getätigt werden. Dieser Trend werde nach Realisierung der jetzt geplanten Erweiterung zunehmen. EWG-Geschäftsführer Manfred Janssen informierte über den aktuellen Stand der gemeinsamen Abwehrbemühungen, die zu einem intensiven Austausch der Umlandkommunen untereinander geführt haben, weil sie die Entwicklung ihrer Innenstädte und Ortszentren bedroht sehen. Es formiert sich inzwischen ein heftiger Widerstand, gegen die Erweiterungsplanung. Da die konkreten Entwürfe der für die DOC-Erweiterung notwendigen Bauleitplanung erst in September 2016 zu erwarten sind, konnte Heinz Janning nur eine rechtliche Ersteinschätzung vortragen, die sich auf Grundfragen der Anpassung der notwendigen Bauleitplä-

ne an die einschlägigen Ziele der Raumordnung und der gerechten Abwägung der betroffenen Belange konzentrierte. Er kritisierte insbesondere, dass die DOC-Erweiterung weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum hinausgehe. Es sei fraglich, ob der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt für eine solche Planung ausgeweitet werden dürfe und ob es dem Gebot der gerechten Abwägung entspreche, die Belange der Nachbarkommunen an der Erhaltung und Entwicklung ihrer Innenstädte und Ortszentren in diesem Ausmaß zu beeinträchtigen. Angesichts der derzeitigen Rechtsprechung des OVG Münster sei es allerdings nicht leicht, einen erfolgversprechenden Einstieg zu finden, da dieser im Wesentlichen auf die Schwelle einer konkreten Zentrenschädlichkeit abstelle. Der vom Büro Junker + Kruse für die DOC-Erweiterung vorgelegten landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zufolge werde diese Schwelle nicht überschritten und das Projekt deshalb als regional verträglich eingestuft. Nach Auffassung von Janning greift diese Sichtweise zu kurz. Es müssten vielmehr auch die im Vorfeld einer konkreten Schädigung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren im Umland in die Abwägung einbezogen werden. Für diese Beeinträchtigungen könne die Stadt Ochtrup keine ausreichend gewichtigen Belange vorbringen. Dass durch die Magnetwirkung des DOC die Umsätze ganz erheblich zum Nachteil der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen umverteilt werden und dass diese Entwicklung eben nicht regional verträglich ist, wird von allen "Widerstandskommunen" so gesehen. Zu den Gegnern der DOC-Erweiterung zählen insbesondere die betroffenen Mittelzentren. Neben Rheine sind dies vor allem Gronau, Lingen, Nordhorn, Emsdetten und Ahaus. Selbst in den grenznahen Kommunen in Holland regt sich inzwischen Widerstand gegen das geplante Erweiterungsvorhaben. So hat sich auch die Stadt Enschede strikt gegen das Erweiterungsvorhaben ausgesprochen.

Geht es hier um eine r(h)eine Verzögerung einer Planung durch die Stadt Rheine?

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz erstellt, in dem entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Kosten für erforderliche Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen, hier: z.B. Bauleitplan, Begründung, Umweltbericht, Schall-/Lärm-/Altlast-Gutachten, artenschutzrechtliche Vorprüfung, sind der Vorlage im Internet beigefügt und sind während der Sitzung einsehbar.

Im Auftrage:

Korten