



ÖFFENTLICH

DN.: 2016/0035 vom 14.06.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	30.06.2016	vorberatend
Stadtrat	06.07.2016	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup
hier: Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

1. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wird als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit den städtebaulich-funktionalen Bereichen: Altstadt, Prof.-Gärtner-Straße und Laurenzstraße/DOC wird beschlossen.

Sachdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 19.04.2016 ist der Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup vom beauftragten Büro vorgestellt und die öffentliche Auslegung beschlossen worden. Diese Auslegung hat in der Zeit vom 30.04.2016 bis einschließlich 29.05.2016 stattgefunden.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und sind durch das Büro Stadt + Handel in Abstimmung mit der beauftragten Kanzlei Görg und der Stadt Ochtrup abgewogen worden.

Kreisstadt Steinfurt vom 11.05.2016:

Text der Stellungnahme:

Vielen Dank für die zugesandten Informationen bezüglich der Teilfortschreibung Ihres Einzelhandelskonzeptes. Nach Durchsicht der Unterlagen und in Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei einem Einzelhandelskonzept um eine informelle Planung handelt, hat sich die Stadt Steinfurt bewusst dazu entschieden, keine inhaltliche Stellungnahme abzugeben.

Zudem wird darauf verwiesen, dass in der Teilfortschreibung und der erwähnten, schon sehr konkret geplanten Erweiterung des DOC nicht auf die Nachbarkommunen eingegangen wird. Dies ist bei einem kommunalen Einzelhandelskonzept zwar nicht geboten; in diesem Fall wäre aber eine

regionale Einordnung des DOC wünschenswert gewesen. Dies vor dem Hintergrund, dass die Stadt Ochtrup mit dem DOC vor allem im Sortiment „Bekleidung“ eine Versorgungsfunktion wahrnimmt, die - nach Einschätzung der Stadt Steinfurt – weit über den Bedarf des Mittelzentrums Ochtrup hinausgeht.

Auch ist festzustellen, dass das DOC für die Altstadt von Ochtrup (Weinerstraße und Bahnhofstraße) keine wirklichen positiven Effekte auslöst. Dies ist in den jeweiligen Fazits und der letztlichen Rücknahme des zentralen Versorgungsbereiches in den Bereichen der Altstadt gut (ab-)lesbar.

Ergebnis der Prüfung:

Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

Stadt Rheine vom 18.05.2016

Text der Stellungnahme:

Die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup von 11.500 m² auf 19.800 m² Verkaufsfläche und die Attraktivierung dieses FOC zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) sind der Anlass einer auf das Innenstadtzentrum bezogenen Teilfortschreibung des aus dem Jahr 2012 stammenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup.

Hierzu hat das Büro Stadt + Handel im April 2016 einen Entwurf vorgelegt, dem der Ausschuss für Planen und Bauen in Ochtrup am 19. April 2016 zugestimmt hat und zu dem die Öffentlichkeit und die Behörden (einschließlich der Nachbarkommunen) bis zum 29. Mai 2016 Stellungnahmen vorbringen können.

Mit diesem Schreiben nimmt die Stadt Rheine folgendermaßen Stellung:

1. Zweifel an den positiven Einschätzungen des DOC für die Entwicklung der Altstadt

a) Die Gutachter schätzen die Auswirkungen des bestehenden FOC auf die Entwicklungen der Altstadt vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungsziele und –konzeptionen der Stadt Ochtrup insgesamt positiv ein.

Diese Einschätzung wird in quantitativer Hinsicht vor allem auf die Zunahme der Verkaufsfläche in der Altstadt um rd. 570 m² gestützt. Angesichts der allgemeinen Zunahme an Verkaufsflächen ist zweifelhaft, ob hier ein ursächlicher Zusammenhang mit dem bestehenden FOC besteht. Auf die Schließung mehrerer Betriebe mit Sortimentsbereichen, die im FOC angeboten werden, wird sogar ausdrücklich hingewiesen.

In qualitativer Hinsicht muss auch das Gutachten ein „differenziertes Bild“ einräumen. Misst man etwa die Entwicklung in der nördlichen Altstadt entlang der Weinerstraße an den einschlägigen Entwicklungszielen von 2012, die dort einen Vorrangraum für beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel und für Spezialanbieter vorsehen, ergibt eine Ortsbesichtigung schnell ein ganz anderes Bild mit etlichen Leerständen und vielen Mindernutzungen. Auch zu den Hauptgeschäftszeiten sind hier keine beeindruckenden Passantenfrequenzen zu beobachten. Insgesamt dürfte der Zustand dieses Altstadt-Bereiches wohl kaum Kunden aus dem FOC in nennenswerter Zahl anlocken.

Insgesamt sind also Zweifel an der überwiegen positiven Einschätzung des Einflusses des bestehenden FOC auf die Altstadtentwicklung angebracht.

b) Noch kritischer ist die Erwartung des Fortschreibungsentwurfes zu werten, dass die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Altstadt bringen würde. Die von den Gutachtern dafür genannten Voraussetzungen einer Attraktivierung der Altstadt und der Entwicklung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt zur Nutzung der erhöhten Frequenzen eines erweiterten DOC für die Innenstadtentwicklung sind zum Teil nur sehr vage umschrieben und leben zum anderen auch stark vom Prinzip Hoffnung, das sich auf die Konzentration der Eigentümerstruktur und auf künftige Großinvestoren gründet.

Letztlich kann die im Fortschreibungsentwurf vorgenommene positive Einschätzung der DOC-Erweiterung dahingestellt bleiben, weil diese jedenfalls nicht die vorgesehene räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches mit negativen Folgen für die Stadt Rheine und die anderen Nachbarstädte im Einzugsgebiet rechtfertigen kann.

2. Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung

Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Stadt Rheine bzw. die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden einfach ausgeblendet. Dieses DOC wird in Verbindung der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigen.

Den Preis für die Kombination eines erweiterten DOC im Zusammenspiel mit einer attraktivierten Altstadt werden also die Städte und Gemeinden in deren Einzugsbereich in Form der Schwächung ihrer Zentren zu zahlen haben.

Dies werden die Stadt Rheine und die anderen benachbarten Kommunen allerdings nicht einfach hinnehmen und deshalb gegen die Bauleitplanung für die DOC-Erweiterung mit allen rechtsstaatlichen Mitteln vorgehen.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfes ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten Attraktivierung der Altstadt und „Aufrüstung“ des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Ziel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt (S. 40).

Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil es die Stadt Rheine bzw. die Innenstädte und Ortszentren der Region unnötig schwächt, die es ohnehin bereits wegen des Vordringens des Online-Handels schwer genug haben. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Das bereits auf Seite 1 des Entwurfs betonte Ziel, „die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen“, kann (entgegen der Meinung der Gutachter von Stadt + Handel) nicht mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden, weil bereits das bestehende FOC mit 11.500 m² VKF weit über den konkreten zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht. Mit einer solchen Argumentation nun auch noch

die Erweiterung und Attraktivierung des DOC mit überregionaler Reichweite begründen zu wollen, erscheint schon fast zynisch.

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 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.

Die Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes sehen offenbar die beabsichtigte DOC-Erweiterung schon als gesetzt an und werfen daher die Frage nach der Regionalverträglichkeit dieses Vorhabens erst gar nicht auf.

Bei ihrem Vorschlag zur nördlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches zu Gunsten der DOC-Erweiterung (S. 41/42) sehen sie nur die positiven Auswirkungen des erweiterten DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere auch auf die Altstadt, die von der erhöhten Frequenz des erweiterten und attraktivierten DOC profitieren kann. Es werden die Synergien zwischen Altstadt und DOC beschworen. Als zentrale Aufgaben werden die Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt benannt. Da die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung den Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teilagen nicht negativ tangiere, werde diese Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Mit einer derartigen Argumentation können auch ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf die Stadt Rheine und die anderen Nachbarkommunen ausgeblendet werden und die Frage der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird. Aus fachlicher Sicht ist diese, nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete, Betrachtungsweise in keiner Weise akzeptabel.

3. Landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches

Weil Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese künftig sogar verstärkt auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein soll.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsangebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reicht, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrup hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

Verunsicherung der Nachbarkommunen durch fehlende Klarheit der Vorstellungen zur Attraktivierung der Altstadt und zur Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße

Zur DOC-Erweiterung werden die Stadt Rheine und die anderen benachbarten Kommunen noch gesonderte Stellungnahmen im Rahmen der für das Erweiterungsvorhaben notwendigen Bauleitplanverfahren abgeben.

Sorge im Umland bereiten aber nicht nur die jetzt konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße.

Für den nördlichen Altstadtbereich werden die bisherigen Entwicklungsziele ausdrücklich bestätigt, dort einen „Erlebnisraum“ zu schaffen und zur funktionalen Weiterentwicklung beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel, Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, Dienstleistungsanbieter, gastronomische Einrichtungen und auch Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Welche konkreten Vorhaben diese Zielstellungen umsetzen sollen, ist nicht ausgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus der Sicht Rheine und der anderen Nachbarkommunen nicht nur sinnvolle und auch regional verträgliche, sondern sehr wohl auch höchst gefährliche Vorhaben fallen.

Großes Misstrauen erzeugt bei der Stadt Rheine und den anderen Nachbargemeinden die mehrfache Erwähnung der Konzentration der Eigentümerstruktur in der Altstadt (S. 25, 30, 31, 33, 37). Diese wird durchweg positiv bewertet, etwa als Indikator für anstehende Investitionen und als Möglichkeiten für die Etablierung neuer Nutzungen. Auf Seite 37 wird herausgestellt, dass erfolgte Investitionen in die Immobilienstruktur der Altstadt zeigen würden, dass Großinvestoren die Chance erkennen würden, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Hier fragt sich natürlich, welche durch die Konzentration der Eigentümerstruktur begünstigten Investitionen hier angestrebt werden. Soll hier ein größeres Einkaufszentrum mit regionaler oder im Verbund mit dem DOC sogar überregionaler Reichweite entstehen? Auch wenn wegen des Grundrisses der Altstadt ein größeres Einkaufszentrum ausscheiden dürfte, könnte sich hier eine abgestimmte Agglomeration nicht großflächiger Lagen mit Dienstleistungsbetrieben und anderen zentrenergänzenden Nutzungen entwickeln, die zwar nicht die begrifflichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufweist, die aber in ihrer Wirkung einem solchen Einkaufszentrum gleichkommt.

Die Stadt Rheine und die anderen Nachbargemeinden werden daher sehr kritisch verfolgen, welche konkreten Projekte das Ziel der Attraktivierung der Altstadt umsetzen sollen. Sollten diese Projekte die Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren benachbarter Kommunen erheblich beeinträchtigen, werden diese Kommunen sich mit Sicherheit auch gegen die diese Projekte umsetzenden Bebauungspläne mit allen rechtsstaatlichen Mitteln zur Wehr setzen.

Entsprechendes gilt auch für eine die Zentren der Stadt Rheine und der anderen Nachbarkommunen beeinträchtigende Aufrüstung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen Altstadt und DOC (siehe die derzeit noch sehr abstrakten Empfehlungen auf Seite 41 des Entwurfes, die auch zu regional unverträglichen Projekten führen könnten).

4. Fazit

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 Versorgungsbereiches 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 Stadt Rheine bzw. die Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen. Den Preis

für die im Konzept angestrebte Innenstadtentwicklung in Ochtrup mit der Kombination von erweitertem DOC, attraktiverer Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt müssen die Stadt Rheine und die anderen Nachbargemeinden durch die Schwächung ihrer Zentren zahlen.

Die im 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 Ochtrup. 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup 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 das Ziel 2 (Integrationsgebot) des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“.

Die Stadt Rheine und die anderen betroffenen Nachbargemeinden werden sich daher in den für DOC-Erweiterungen notwendigen Bauleitplanverfahren zur Wehr setzen und notfalls die gerichtliche Auseinandersetzung um die DOC-Erweiterung nicht scheuen.

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 verunsichert die Stadt Rheine und die anderen Nachbargemeinden, weil nicht klar ist, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken. Wenn diese Projekte ebenfalls die Erhaltung und Entwicklung der eigenen Innenstädte und Ortszentren beeinträchtigen können, werden die Stadt Rheine und die anderen betroffenen Nachbarkommunen auch gegen die entsprechenden Bauleitplanungen für die Projekte und deren Genehmigungen vorgehen.

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

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum wird weitaus differenzierter vorgenommen als von der Stadt Rheine dargestellt (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstärkung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]“

- 2) Die Erwartung der Chancen und Risiken wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausführlich erörtert. Die Stadt Rheine begründet ihre Skepsis sehr vage.
- 3) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.
- 4) Richtig ist, dass Gegenstand der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ochtrup ist. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Daher erfolgt die Überprüfung der konkreten Auswirkungen einzelner künftiger Einzelhandelsentwicklungen und insbesondere ihre interkommunale Verträglichkeit im jeweiligen Planungs- oder Genehmigungsverfahren. Die Stadt Ochtrup hat keine Veranlassung für die Annahme, dass künftige weitere Einzelhandelsentwicklungen aufgrund des Gesamtkonzepts für die Einzelhandelsnutzung von vornherein unzulässig wären.
- 5) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Insofern wird für die Teilfortschreibung des EHK von einer regionalen Verträglichkeit ausgegangen.
- 6) Die Gutachter haben festgestellt, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen, um die Einzelhandelsstandorte und deren Versorgungsfunktion in diesen Bereichen zu sichern. Diese positive Wirkung auf die Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt war und ist eines der mit dem Einzelhandelskonzept und der Entwicklung des DOC verbundenen Ziele. Daran hält die Stadt Ochtrup auch weiterhin fest. Landesplanerische Festlegungen stehen dem nicht entgegen. Die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte in den Innenstadtlagen geht nach Überzeugung der Stadt Ochtrup im Übrigen nicht über die eines Mittelzentrums hinaus. Daran ändert auch die besondere Funktion des DOC nichts.
- 7) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.
- 8) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Es handelt sich nicht um eine willkürliche Erweiterung, die den hypothetischen Einbezug weiterer Flächen ohne städtebauliche Begründung rechtfertigt.
- 9) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die in-

terkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

10) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

11) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

12) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Stadt Ahaus vom 19.05.2016

Text der Stellungnahme:

Vorbemerkung:

Die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup von 11.500 m² auf 19.800 m² Verkaufsfläche und die Attraktivierung dieses FOC zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) sind der Anlass einer auf das Innenstadtzentrum bezogenen Teilfortschreibung des aus dem Jahr 2012 stammenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup.

Hierzu hat das Büro Stadt + Handel im April 2016 einen Entwurf vorgelegt, dem der Ausschuss für Planen und Bauen in Ochtrup am 19. April 2016 zugestimmt hat und zu dem die Öffentlichkeit und die Behörden (einschließlich der Nachbarkommunen) bis zum 29. Mai 2016 Stellungnahmen vorbringen können.

1. Zweifel an den positiven Einschätzungen des DOC für die Entwicklung der Altstadt

a) Die Gutachter schätzen die Auswirkungen des bestehenden FOC auf die Entwicklungen der Altstadt vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungsziele und –konzeptionen der Stadt Ochtrup insgesamt positiv ein.

Diese Einschätzung wird in quantitativer Hinsicht vor allem auf die Zunahme der Verkaufsfläche in der Altstadt um rd. 570 m² gestützt. Angesichts der allgemeinen Zunahme an Verkaufsflächen ist zweifelhaft, ob hier ein ursächlicher Zusammenhang mit dem bestehenden FOC besteht. Auf die Schließung mehrerer Betriebe mit Sortimentsbereichen, die im FOC angeboten werden, wird sogar ausdrücklich hingewiesen.

In qualitativer Hinsicht muss auch das Gutachten ein „differenziertes Bild“ einräumen. Misst man etwa die Entwicklung in der nördlichen Altstadt entlang der Weinerstraße an den einschlägigen Entwicklungszielen von 2012, die dort einen Vorrangraum für beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel und für Spezialanbieter vorsehen, ergibt eine Ortsbesichtigung schnell ein ganz anderes Bild mit etlichen Leerständen und vielen Mindernutzungen. Auch zu den Hauptgeschäftszeiten sind hier keine beeindruckenden Passantenfrequenzen zu beobachten. Insgesamt dürfte der Zustand dieses Altstadt-Bereiches wohl kaum Kunden aus dem FOC in nennenswerter Zahl anlocken.

Insgesamt sind also Zweifel an der überwiegen positiven Einschätzung des Einflusses des bestehenden FOC auf die Altstadtentwicklung angebracht.

b) Noch kritischer ist die Erwartung des Fortschreibungsentwurfes zu werten, dass die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Altstadt bringen würde. Die von den Gutachtern dafür genannten Voraussetzungen einer Attraktivierung der Altstadt und der Entwicklung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt zur Nutzung der erhöhten Frequenzen eines erweiterten DOC für die Innenstadtentwicklung sind zum Teil nur sehr vage umschrieben und leben zum anderen auch stark vom Prinzip Hoffnung, das sich auf die Konzentration der Eigentümerstruktur und auf künftige Großinvestoren gründet.

Letztlich kann die im Fortschreibungsentwurf vorgenommene positive Einschätzung der DOC-Erweiterung dahingestellt bleiben, weil diese jedenfalls nicht die vorgesehene räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches mit negativen Folgen für die Nachbarstädte im Einzugsgebiet rechtfertigen kann.

2. Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung

Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden einfach ausgeblendet. Dieses DOC wird in Verbindung der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigen.

Den Preis für die Kombination eines erweiterten DOC im Zusammenspiel mit einer attraktivierten Altstadt werden also die Städte und Gemeinden in deren Einzugsbereich in Form der Schwächung ihrer Zentren zu zahlen haben.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfes ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten Attraktivierung der Altstadt und „Aufrüstung“ des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Ziel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt (S. 40).

Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil es die Innenstädte und Ortszentren der Region unnötig schwächt, die es ohnehin bereits wegen des Vordringens des Online-Handels

schwer genug haben. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Das bereits auf Seite 1 des Entwurfs betonte Ziel, „die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen“, kann (entgegen der Meinung der Gutachter von Stadt + Handel) nicht mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden, weil bereits das bestehende FOC mit 11.500 m² VKF weit über den konkreten zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht. Mit einer solchen Argumentation nun auch noch die Erweiterung und Attraktivierung des DOC mit überregionaler Reichweite begründen zu wollen, erscheint schon fast zynisch.

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 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.

Die Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes sehen offenbar die beabsichtigte DOC-Erweiterung schon als gesetzt an und werfen daher die Frage nach der Regionalverträglichkeit dieses Vorhabens erst gar nicht auf.

Bei ihrem Vorschlag zur nördlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches zu Gunsten der DOC-Erweiterung (S. 41/42) sehen sie nur die positiven Auswirkungen des erweiterten DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere auch auf die Altstadt, die von der erhöhten Frequenz des erweiterten und attraktivierten DOC profitieren kann. Es werden die Synergien zwischen Altstadt und DOC beschworen. Als zentrale Aufgaben werden die Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt benannt. Da die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung den Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teilagen nicht negativ tangiere, werde diese Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Mit einer derartigen Argumentation können auch ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen ausgeblendet werden und die Frage der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird. Aus fachlicher Sicht ist diese, nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete, Betrachtungsweise in keiner Weise akzeptabel.

3. Landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches

Weil Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese künftig sogar verstärkt auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein soll.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsangebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reicht,

Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrup hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

4. Verunsicherung der Nachbarkommunen durch fehlende Klarheit der Vorstellungen zur Attraktivierung der Altstadt und zur Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße

Sorge im Umland bereiten aber nicht nur die jetzt konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße.

Für den nördlichen Altstadtbereich werden die bisherigen Entwicklungsziele ausdrücklich bestätigt, dort einen „Erlebnisraum“ zu schaffen und zur funktionalen Weiterentwicklung beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel, Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, Dienstleistungsanbieter, gastronomische Einrichtungen und auch Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Welche konkreten Vorhaben diese Zielstellungen umsetzen sollen, ist nicht ausgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus der Nachbarkommunen nicht nur sinnvolle und auch regional verträgliche, sondern sehr wohl auch höchst gefährliche Vorhaben fallen.

Großes Misstrauen der Nachbargemeinden muss die mehrfache Erwähnung der Konzentration der Eigentümerstruktur in der Altstadt (S. 25, 30, 31, 33, 37) erzeugen. Diese wird durchweg positiv bewertet, etwa als Indikator für anstehende Investitionen und als Möglichkeiten für die Etablierung neuer Nutzungen. Auf Seite 37 wird herausgestellt, dass erfolgte Investitionen in die Immobilienstruktur der Altstadt zeigen würden, dass Großinvestoren die Chance erkennen würden, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Hier fragt sich natürlich, welche durch die Konzentration der Eigentümerstruktur begünstigten Investitionen hier angestrebt werden. Soll hier ein größeres Einkaufszentrum mit regionaler oder im Verbund mit dem DOC sogar überregionaler Reichweite entstehen? Auch wenn wegen des Grundrisses der Altstadt ein größeres Einkaufszentrum ausscheiden dürfte, könnte sich hier eine abgestimmte Agglomeration nicht großflächiger Lagen mit Dienstleistungsbetrieben und anderen zentrenergänzenden Nutzungen entwickeln, die zwar nicht die begrifflichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufweist, die aber in ihrer Wirkung einem solchen Einkaufszentrum gleichkommt.

Die Nachbargemeinden werden daher sehr kritisch verfolgen, welche konkreten Projekte das Ziel der Attraktivierung der Altstadt umsetzen sollen. Sollten diese Projekte die Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren benachbarter Kommunen erheblich beeinträchtigen, werden diese Kommunen sich mit Sicherheit auch gegen die diese Projekte umsetzenden Bebauungspläne mit allen rechtsstaatlichen Mitteln zur Wehr setzen.

Entsprechendes gilt auch für eine die Zentren der Nachbarkommunen beeinträchtigende Aufrüstung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen Altstadt und DOC (siehe die derzeit noch sehr abstrakten Empfehlungen auf Seite 41 des Entwurfes, die auch zu regional unverträglichen Projekten führen könnten).

5. Fazit

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 Versorgungsbereiches 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, attraktivier-

ter Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt müssen die Nachbargemeinden durch die Schwächung ihrer Zentren zahlen. Die im 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 Ochtrup. 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup 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 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 die Nachbargemeinden, weil nicht klar ist, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken.

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 er von der Stadt Ahaus grundsätzlich abgelehnt.

Diese Stellungnahme ergeht vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Ahaus.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum wird weitaus differenzierter vorgenommen als von der Stadt Ahaus dargestellt (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstärkung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]“

2) Die Erwartung der Chancen und Risiken wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausführlich erörtert. Die Stadt Ahaus begründet ihre Skepsis sehr vage.

3) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

4) Richtig ist, dass Gegenstand der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ochtrup ist. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Daher erfolgt die Überprüfung der konkreten Auswirkungen einzelner künftiger Einzelhandelsentwicklungen und insbesondere ihre interkommunale Verträglichkeit im jeweiligen Planungs- oder Genehmigungsverfahren. Die Stadt Ochtrup hat keine Veranlassung für die Annahme, dass künftige weitere Einzelhandelsentwicklungen aufgrund des Gesamtkonzepts für die Einzelhandelsnutzung von vornherein unzulässig wären.

5) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Insofern wird für die Teilfortschreibung des EHK von einer regionalen Verträglichkeit ausgegangen.

6) Die Gutachter haben festgestellt, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen, um die Einzelhandelsstandorte und deren Versorgungsfunktion in diesen Bereichen zu sichern. Diese positive Wirkung auf die Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt war und ist eines der mit dem Einzelhandelskonzept und der Entwicklung des DOC verbundenen Ziele. Daran hält die Stadt Ochtrup auch weiterhin fest. Landeplanerische Festlegungen stehen dem nicht entgegen. Die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte in den Innenstadtlagen geht nach Überzeugung der Stadt Ochtrup im Übrigen nicht über die eines Mittelzentrums hinaus. Daran ändert auch die besondere Funktion des DOC nichts.

7) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

8) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Es handelt sich nicht um eine willkürliche Erweiterung, die den hypothetischen Einbezug weiterer Flächen ohne städtebauliche Begründung rechtfertigt.

9) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

10) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedin-

gungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

11) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

12) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

13) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Gemeinde Spelle vom 23.05.2016

Text der Stellungnahme

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 22.04.2016 nehme ich zur geplanten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wie folgt Stellung:

Der Fortschreibungsentwurf sieht u.a. eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches am bestehenden FOC vor. Grund hierfür wird die geplante Erweiterung des FOC sein.

Da sich die geplante Erweiterung des FOC bzw. DOC wesentlich auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des DOC auswirken wird, wäre dies in der Teilfortschreibung zu untersuchen und zu bewerten. Stattdessen wird ausschließlich auf die Interessen der Stadt Ochtrup und die Auswirkungen des bestehenden FOC sowie des zukünftig erweiterten DOC im Hinblick auf die eigene Innenstadt abgestellt. Die Auswirkungen auf die Kommunen im Einzugsbereich des DOC werden dagegen ausgeblendet.

Der Fortschreibungsentwurf wird daher **grundsätzlich abgelehnt**.

Die der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches zugrundeliegende Erweiterungsplanung des FOC ist regional nicht verträglich, weil es die Innenstädte und Ortszentren in der Region unnötig schwächt. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen können, sind nicht ersichtlich. Auch eine Argumentation mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup ist nicht gerechtfertigt, da bereits das bestehende FOC mit 11.500 qm Verkaufsfläche weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht. Die geplante DOC-Erweiterung wird sogar noch verstärkt auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein.

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung des DOC noch wesentlich mehr als bislang seinen zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreiten wird, ist eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches ein Verstoß gegen das raumordnerische Ziel des Landes, die Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System der zentralen Orte auszurichten.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Gegenstand der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist demgegenüber die Festlegung einer (u.a. auch städtebaulich) sinnvollen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ochtrup unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des DOC.

2) Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des ZVB im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen (u.a. auch einer Zurücknahme des ZVB an anderer Stelle).

Gemeinde Neuenkirchen vom 24.05.2016

Text der Stellungnahme

Die Stadt Ochtrup plant, das im Jahre 2012 erstellte Einzelhandelskonzept teilfortzuschreiben. Dazu hat das Büro Stadt + Handel einen Entwurf vorgelegt und diesen in der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup am 13. April 2016 vorgestellt. Der Ausschuss hat dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, die Öffentlichkeit, Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen zu beteiligen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 30.04.2016 bis zum 29.05.2016 nehme ich dazu wie folgt Stellung:

Da der Fortschreibungsentwurf sich ausschließlich nur mit den Vorteilen für die Ochtruper Innenstadt befasst, damit verbundenen Nachteile für die Ortszentren der im Einzugsbereich gelegenen Kommunen dagegen nicht in den Blick nimmt und damit nicht hinreichend auf die Interessen der benachbarten Kommunen Rücksicht nimmt, lehne ich den Entwurf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ab.

Begründung:

1. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup dient ausschließlich der Erweiterung und Attraktivierung des bestehenden FOC als DOC mit einer Verkaufsfläche von bisher 11.500 m² auf eine zukünftige Verkaufsfläche von 19.800 m².
2. Gemäß der vom Büro Junker + Kruse vorgelegten Wirkungsanalyse für die FOC-Erweiterung und Attraktivierung als DOC führt dies zu einer erheblichen Umsatzumverteilung in der Innenstadt von Ochtrup.
3. An der Annahme im Teilfortschreibungsentwurf, dass die vorgesehene Erweiterung dennoch zu einer insgesamt positiven Entwicklung für die Innenstadt von Ochtrup kommt, sind erhebliche Zweifel angebracht.

4. Noch kritischer ist die Erwartung des Teilfortschreibungsentwurfs zu bewerten, dass durch die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Ochtruper Altstadt verbunden sind.
5. Ungeachtet dieser Einschätzung für die Stadt Ochtrup ist die vorgesehene räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ochtrup mit negativen Folgen für die Nachbarorte im Einzugsbereich der Stadt Ochtrup, so auch für die Gemeinde Neuenkirchen, verbunden, denn:
 - Die Auswirkungen der FOC-Erweiterung und Attraktivierung als DOC auf die Ortszentren der Nachbarkommunen werden völlig ausgeblendet, obwohl es klar ist, dass es hier zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt.
 - Mit der Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC werden die Zentren der Nachbarkommunen nicht nur geschwächt, sondern in ihrer zukünftigen Entwicklung völlig beeinträchtigt.
 - Die von der Stadt Ochtrup angestrebte Vergrößerung und Attraktivierung des FOC als DOC wird einen weiteren Konzentrationsprozess zu Lasten der Nachbarkommunen in Gang setzen.
 - Mit einer Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches und einer damit verbundenen Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC wird gegen das raumordnerische Ziel des Landes, die Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System zentraler Orte auszurichten, verstoßen.

Da alle diese Auswirkungen auf die Zentren der Orte im Einzugsbereich der Stadt Ochtrup, so auch auf den Ortskern von Neuenkirchen, im Entwurf der Teilfortschreibung erst gar nicht in den Blick genommen wurden, lehne ich die Teilfortschreibung mit dem Ziel der Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ochtrup ab.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Die Teilfortschreibung des EHK liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

2) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Die prägende Position des DOC innerhalb des Innenstadtzentrums sowie die zu erwartenden negativen wie positiven Auswirkungen des DOC sind Anlass der Teilfortschreibung des EHK. Die Teilfortschreibung des EHK liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen

sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

3) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum wird differenzierter vorgenommen als von der Gemeinde Neuenkirchen dargestellt (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstärkung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]“

4) Die Erwartung der Chancen und Risiken wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausführlich erörtert. Die Gemeinde Neuenkirchen begründet ihre Skepsis nicht.

5) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Die Ausweitung des ZVB fügt sich in die Gesamtkonzeption der künftigen Innenstadtentwicklung Ochtrups ein. Die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens wird in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse geprüft.

Landkreis Emsland vom 25.05.2016

Text der Stellungnahme

Vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie den Landkreis Emsland über die geplante Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup informieren und zu der ich wie folgt Stellung nehme:

Das von Ihnen beauftragte Gutachterbüro schätzt die Auswirkungen des bestehenden Factory Outlet Centers (FOC) auf die Entwicklung der Altstadt vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungsziele und –konzeptionen der Stadt Ochtrup insgesamt positiv ein.

Diese Einschätzung wird in quantitativer Hinsicht vor allem auf die Zunahme der Verkaufsfläche in der Altstadt um rd. 570 m² gestützt. Angesichts der allgemeinen Zunahme an Verkaufsflächen bestehen aus Sicht des Landkreises Emsland Zweifel, ob hier ein ursächlicher Zusammenhang mit dem bestehenden FOC besteht. Auf die Schließung mehrerer Betriebe mit Sortimentsbereichen, die im FOC angeboten werden, wird zudem ausdrücklich hingewiesen.

Es sind also Zweifel an der überwiegend positiven Einschätzung des Einflusses des bestehenden FOC auf die Altstadtentwicklung angebracht.

Noch kritischer ist die Erwartung des Fortschreibungsentwurfs zu werten, dass die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als D(esigner)OC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Altstadt bringen würde.

Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessenten der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden dabei ausgeblendet. Dieses DOC lässt in Verbindung mit der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße und der autobahnnahen Lage eine signifikant höhere Kundenfrequenz aus dem weiteren Umland erwarten mit der Folge, dass die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigt werden.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfs ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten Attraktivierung der Altstadt und der „Aufrüstung“ der Bereiche an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf benannten „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsaufwand von Ochtrup als kleines Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Beispiel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt. (S. 40). Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil es die Innenstädte und Ortszentren in der Region unnötig schwächt. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die von der Stadt Ochtrup angestrebten Konzentrationsprozesse zu Lasten der Nachbarkommunen sind unverhältnismäßig und nehmen nicht hinreichend Rücksicht auf die kommunalen und regionalen Belange im Einzugsbereich.

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.

Mit der vorgetragenen Argumentation können ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen ausgeblendet werden und die Frage der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird. Aus fachlicher Sicht ist diese nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete Betrachtungsweise nicht akzeptabel.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbe- reich keineswegs erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsangebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplan „Großflächiger Einzelhandel, nicht reicht, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrups hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

Sorge bereitet aber nicht nur die konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße. Welche konkreten Vorhaben diese Zielvorstellungen umsetzen sollen, ist nicht ausgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus der Sicht des Landkreises Emsland nicht nur sinnvolle auch regional verträgliche, sondern durchaus auch regionale unverträgliche Vorhaben fallen.

Der Landkreis Emsland wird daher sehr kritisch verfolgen, welche konkreten Projekte das Ziel der Attraktivierung der Altstadt umsetzen sollen. Sollten diese Projekte die Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren emsländischer Kommunen erheblich beeinträchtigen, wird der Landkreis in enger Abstimmung mit den betroffenen Kommunen auch gegen die diese Projekte umsetzenden Bebauungspläne entgegentreten.

Weil der Fortschreibungsentwurf sich 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 umliegenden, auch emsländischen Kommunen zur Erhaltung und Entwicklung ihrer Innenstädte und Ortszentren Rücksicht nimmt, wird die geplante Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup vom Landkreis Emsland grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum wird weitaus differenzierter vorgenommen als vom Landkreis Emsland dargestellt (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] *Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstetigung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]*“

2) Der Fortschreibungsentwurf blendet die Auswirkungen auf Nachbarkommunen nicht aus: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des ZVB im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen (u.a. auch einer Zurücknahme des ZVB an anderer Stelle).

3) Die Teilfortschreibung bezieht u.a. die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse mit ein (siehe Teilfortschreibung des EHK, S. 3). In dieser wurden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Demnach werden die Auswirkungen auf Nachbarkommunen im Rahmen der EHK Fortschreibung auch nicht ausgeblendet.

4) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

5) Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Mögliche künftige Einzelhandelsentwicklungen werden hinsichtlich ihrer interkommunalen Verträglichkeit im jeweiligen Fall überprüft.

6) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Erweiterung des ZVB hat demnach keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

7). Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Für den Bereich Laurenzstraße wird auf eine mit den anderen Lagebereichen abgestimmte Handelsentwicklung hingewiesen: (Teilfortschreibung EHK S. 41): *„Im Zusammenhang mit der Entwicklung einzelhandelsbezogener Nutzungen in diesen Bereichen ist die Herleitung des städtebaulichen Nutzungsumfangs hinsichtlich des Warenangebotes, der Qualitäten und der Verkaufsfläche empfehlenswert. Eine Entwicklung sollte dabei in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den anderen innerstädtischen Einzelhandelslagen erfolgen.“* Künftige Nutzungskonzepte sollen diesen Empfehlungen entsprechend folgen.

8) Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Mögliche künftige großflächige Einzelhandelsentwicklungen werden hinsichtlich ihrer interkommunalen Verträglichkeit im jeweiligen Fall überprüft.

9) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

Gemeinde Wettringen vom 25.05.2016

Text der Stellungnahme:

Die Gemeinde Wettringen nimmt zum Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wie folgt Stellung:

Das vorgelegte Gutachten begründet die Änderung des zentralen Versorgungsbereichs, der im Ergebnis für die Vergrößerung der Verkaufsfläche des DOC geändert werden soll. Die Auswirkungen der DOC-Erweiterung im Zusammenspiel mit der Attraktivierung der Altstadt auf die Innenstädte und Ortszentren im Einzugsbereich, so auch der Gemeinde Wettringen, werden nicht dargestellt.

Durch die Erweiterung des DOC, die Attraktivierung der Altstadt und die Aufwertung der Laurenzstraße wird ein Gesamtkonzept geschaffen, das weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum hinausgeht. Es sollen als Ziel bestmögliche Synergieeffekte geschaffen werden. Insofern fehlt die interkommunale Abwägung des Gesamtkonzepts. Die Belange der Gemeinde Wettringen werden durch das Konzept der Stadt Ochtrup im Hinblick auf die Erhaltung und Entwicklung des hiesigen zentralen Versorgungsbereichs (Ortskern) nachhaltig beeinträchtigt.

Die Änderung des zentralen Versorgungsbereichs mit dem Ziel der Erweiterung des DOC auf 19.800 m² lässt sich meines Erachtens nicht durch die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup begründen, da bereits das bestehende DOC mit einer Verkaufsfläche von 11.500 m² weit über den Versorgungsauftrag der Stadt Ochtrup hinausgeht. Durch die Ausweitung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Waren wird künftig verstärkt eine Kaufkraftumverteilung aus der Region und somit auch aus der Gemeinde Wettringen zu erwarten sein. Diese Umverteilung wird im Gutachten weder dargestellt noch bewertet. Das vorgelegte Gutachten widerspricht insoweit dem Interesse des Landes, dem der umliegenden Kommunen und der Gemeinde Wettringen. Die Daseinsvorsorgefunktion jeder einzelnen Gemeinde ist auf das funktional gegliederte System zentraler Orte auszurichten.

Das vorgelegte Gutachten legt nur unzureichend dar, welche konkreten Vorhaben die Attraktivierung der Altstadt und die Aufwertung der Laurenzstraße beinhalten. Es sind nur abstrakt dargestellte Ziele, aus denen nicht zu erkennen ist, ob sie regional verträglich sind.

Aus den zuvor genannten Gründen wird die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup in der dargestellten Form abgelehnt.

Ich bitte Sie, mich über den weiteren Verlauf der Beratungen zu informieren.

Die Gemeinde Wettringen wird im Rahmen des noch ausstehenden Bauleitplanverfahrens eine gesonderte Stellungnahme abgeben.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Die Schaffung bestmöglicher Synergieeffekte mit den anderen Lagen im Innenstadtzentrum ist bereits als beschlossene Zielstellung im kommunalen Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 verankert. Insofern ist das Ziel im Zuge der Teilfortschreibung des EHK nicht neu formuliert worden, zudem war es als Grundlage für die Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse bekannt. Vor diesem Hintergrund hat die bereits bestehende Zielstellung Eingang in die Abwägung zu den derzeit relevanten Planwerken (Teilfortschreibung EHK und DOC) gefunden.

2) Die interkommunale und landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC.

3) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Stadt Gronau vom 25.05.2016

Text der Stellungnahme:

Der Rat der Stadt Gronau hat in seiner Sitzung vom 24.05.2016 über den Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup beraten und hierzu die folgende Stellungnahme beschlossen:

Der Rat der Stadt Gronau lehnt die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wegen grundlegender Mängel ab.

Der Fortschreibungsentwurf beinhaltet ausschließlich eine isolierte Betrachtung der Auswirkungen einer Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches auf das Innenstadtgefüge der Stadt Ochtrup.

Weil aber die Teilfortschreibung ausschließlich dadurch motiviert ist, die verfahrensrechtlichen Grundlagen für die Bauleitplanung zur Erweiterung des DOC in Ochtrup zu schaffen, wäre es naheliegend, sich bereits auf der Ebene des Einzelhandelskonzeptes mit den regionalen Negativauswirkungen einer DOC-Erweiterung auseinanderzusetzen.

Zu kritisieren sind weiterhin die Folgerungen aus den an sich folgerichtigen Annahmen, ein erweitertes DOC würde die Attraktivität der Stadt Ochtrup soweit erhöhen und zusätzliche Kaufkraft in einem solchen Umfang generieren, dass auch in anderen zentralen Lagen Investitionen in nicht unerheblichem Umfang generieren, dass auch in anderen zentralen Lagen Investitionen in nicht unerheblichem Umfang zu erwarten sind. Bemerkenswerterweise bleiben diese Aussagen jedoch sehr abstrakt und zeigen, dass hier keine konkreten, konzeptionellen Zielsetzungen entwickelt wurden, sondern wiederum möglicherweise regional unverträglichen Entwicklungen Vorschub geleistet wird.

Beide Bestandteile der angestrebten Entwicklungen in und im Umfeld der Ochtruper Innenstadt werfen nicht nur die Frage nach der regionalen Verträglichkeit auf, sondern hätten auch vor dem Hintergrund des landesplanerischen Zielsystems einer Prüfung unterzogen werden müssen.

Die in der Teilfortschreibung teils konkret und teils abstrakt beschriebenen Maßnahmen gehen weit über die legitime Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup hinaus. Im Hinblick auf den überregionalen Einzugsbereich können sie hierin keine Rechtfertigung finden.

Die Teilfortschreibung verstößt damit gegen die Grundprinzipien der zentralörtlichen Gliederung und die hieraus abgeleiteten Grundregeln eines geordneten interkommunalen Wettbewerbs.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des ZVB im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen (u.a. auch einer Zurücknahme des ZVB an anderer Stelle).

2) Es ist nicht Aufgabe des Einzelhandelskonzeptes, konkrete Entwicklungsempfehlungen für innerstädtische Investoren oder Bestandhalter zu erarbeiten. Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

3) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die landesplanerische Verträglichkeit von möglichen künftigen Vorhaben ist jeweils entsprechend der genehmigungs- und/oder planungsrechtlichen Ausgangslage zu beurteilen.

4) Die in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschriebenen Maßnahmen folgen dem innerstädtischen Leitbild der Verknüpfung des DOC mit der Altstadt und der Stärkung der einzelnen Lagebereiche. Die Verträglichkeit der aus dem Einzugsbereich des DOC resultierenden Auswirkungen werden in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse beurteilt. Die Erweite-

rung des ZVB führt diesbezüglich zu keiner Veränderung der benannten überörtlichen Auswirkungen. Die Ausweitung des ZVB erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

5) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der dort beschlossenen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Erweiterung des ZVB hat demnach keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Entsprechende Verträglichkeitsnachweise sind der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse zu entnehmen.

Gemeinde Emsbüren vom 26.05.2016

Text der Stellungnahme:

Die Gemeinde Emsbüren lehnt die Teilfortschreibung und damit beabsichtigte Erweiterung des FOC bzw. zukünftig DOC ab. Sie schließt sich inhaltlich voll umfänglich den Ausführungen der Stadt Lin- gen (Ems) in ihrer Stellungnahme an.

Es bestehen große Zweifel an den Einschätzungen der Gutachter zu den Auswirkungen des bestehenden FOC auf die Entwicklung der Altstadt Ochtrups. Auch wird eine erhebliche Beeinträchtigung aller Nachbarkommunen einschließlich Emsbürens durch die von der Stadt Ochtrup angestrebte Entwicklung erwartet. 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. Die vorgesehene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches dient in erster Linie überwiegend nur der geplanten DOC-Erweiterung und wird von hier als landesplanerisch unzulässig angesehen, da sie gegen das raumordnerische Ziel des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten verstößt.

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 -und damit auch Emsbürens - aber nicht in den Blick nimmt und damit nicht hinreichend auf die Interessen der benachbarten Kommunen Rücksicht nimmt, wird er von der Gemeinde Emsbüren grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Teilfortschreibung bezieht u.a. die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse mit ein (siehe Teilfortschreibung des EHK, S. 3). In dieser wurden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Demnach werden die Interessen der Nachbarkommunen hinreichend gewahrt.

2) Die Teilfortschreibung bezieht u.a. die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse mit ein (siehe Teilfortschreibung des EHK, S. 3). In dieser wurden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Demnach werden die Interessen der Nachbarkommunen hinreichend gewahrt. Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt.

3) Der Fortschreibungsentwurf blendet die Auswirkungen auf Nachbarkommunen nicht aus: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Ver-

träglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des ZVB im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen (u.a. auch einer Zurücknahme des ZVB an anderer Stelle).

Stadt Nordhorn vom 26.05.2016

Text der Stellungnahme

Die Stadt Nordhorn spricht erhebliche Bedenken gegen das Konzept aus.

Es ergeben sich erhebliche Zweifel an der positiven Einschätzung der Gutachter, wie die Erweiterung des DOCs auf die Entwicklung der Altstadt wirken soll. Die Gutachter schätzen die Auswirkungen des bestehenden FOC auf die Entwicklung der Altstadt vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungsziele und –konzeptionen der Stadt Ochtrup insgesamt positiv ein.

Diese Einschätzung wird in quantitativer Hinsicht vor allem auf die Zunahme der Verkaufsfläche in der Altstadt um rd. 570 m² gestützt. Angesichts der allgemeinen Zunahme an Verkaufsflächen bestehen aus Sicht des Landkreises Emsland Zweifel, ob hier ein ursächlicher Zusammenhang mit dem bestehenden FOC besteht. Auf die Schließung mehrerer Betriebe mit Sortimentsbereichen, die im FOC angeboten werden, wird zudem ausdrücklich hingewiesen.

In qualitativer Hinsicht muss auch das Gutachten ein „differenziertes Bild“ einräumen. Misst man etwa die Entwicklung in der nördlichen Altstadt entlang der Weinerstraße an den einschlägigen Entwicklungszielen von 2012, die dort einen Vorrangraum für beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel und für Spezialanbieter vorsehen, ergibt eine Ortsbesichtigung schnell ein ganz anderes Bild mit etlichen Leerständen und vielen Mindernutzungen. Auch zu den Hauptgeschäftszeiten sind hier keine beeindruckenden Passantenfrequenzen zu beobachten.

Insgesamt dürfte der Zustand dieses Altstadt-Bereiches wohl kaum Kunden aus dem FOC in nennenswerter Zahl anlocken. Insgesamt sind also Zweifel an der überwiegen positiven Einschätzung des Einflusses des bestehenden FOC auf die Altstadtentwicklung angebracht.

Noch kritischer ist die Erwartung des Fortschreibungsentwurfes zu werten, dass die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Altstadt bringen würde. Die von den Gutachtern dafür genannten Voraussetzungen einer Attraktivierung der Altstadt und der Entwicklung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt zur Nutzung der erhöhten Frequenzen eines erweiterten DOC für die Innenstadtentwicklung sind zum Teil nur sehr vage umschrieben und leben zum anderen auch stark vom Prinzip Hoffnung, das sich auf die Konzentration der Eigentümerstruktur und auf künftige Großinvestoren gründet. Letztlich kann die im Fortschreibungsentwurf vorgenommene positive Einschätzung der DOC-Erweiterung dahingestellt bleiben, weil diese jedenfalls nicht die vorgesehene räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches mit negativen Folgen für die Nachbarstädte im Einzugsgebiet rechtfertigen kann.

Überdies ist die grundsätzliche Erweiterung des Versorgungsbereiches in Frage zu stellen. Im Konzept wird dargestellt, dass ein Zusammenwachsen der beiden Bereiche Innenstadt und DOC über den Bereich Laurenzstraße essentiell wichtig ist. Da stellt sich die Frage, warum der Bereich entlang der Laurenzstraße, westlich des DOC, nicht als Erweiterungsfläche für das DOC genutzt wird. Eine nördliche Erweiterung des Versorgungsbereiches bewertet die Stadt Nordhorn als unzulässig. Dieses ist eine Gefälligkeitsplanung zur Kostenoptimierung für den Investor. Und das nur, weil der Investor Eigentümer der nördlichen Flächen ist und die westlichen Flächen einem Dritten gehören.

Anmerkung der Verwaltung: An dieser Stelle ist die Abbildung 2, Seite 6, aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom Büro Stadt + Handel von April 2016 von der Stadt Nordhorn in das Schreiben eingefügt worden.

Des Weiteren wird die Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung von der Stadt Nordhorn als unzureichend dargestellt gesehen. Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden einfach ausgeblendet. Dieses DOC wird in Verbindung mit der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigen.

Den Preis für die Kombination eines erweiterten DOC im Zusammenspiel mit einer attraktivierten Altstadt werden also die Städte und Gemeinden in deren Einzugsbereich in der Form einer Schwächung ihrer Zentren zu zahlen haben.

Dies werden die benachbarten Kommunen allerdings nicht einfach hinnehmen und deshalb gegen die Bauleitplanung für die DOC-Erweiterung mit allen rechtsstaatlichen Mitteln vorgehen.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfes ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten Attraktivierung der Altstadt und „Aufrüstung“ des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Ziel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt (S. 40).

Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil es die Innenstädte und Ortszentren der Region unnötig schwächt, die es ohnehin bereits wegen des Vordringens des Online-Handels schwer genug haben. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Das bereits auf Seite 1 des Entwurfs betonte Ziel, „die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen“, kann (entgegen der Meinung der Gutachter von Stadt + Handel) nicht mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden, weil bereits das bestehende FOC mit 11.500 m² VKF weit über den konkreten zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht. Mit einer solchen Argumentation nun auch noch die Erweiterung und Attraktivierung des DOC mit überregionaler Reichweite begründen zu wollen, erscheint schon fast zynisch.

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 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.

Die Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes sehen offenbar die beabsichtigte DOC-Erweiterung schon als gesetzt an und werfen daher die Frage nach der Regionalverträglichkeit dieses Vorhabens erst gar nicht auf.

Bei ihrem Vorschlag zur nördlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches zu Gunsten der DOC-Erweiterung (S. 41/42) sehen sie nur die positiven Auswirkungen des erweiterten DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere auch auf die Altstadt, die von der erhöhten Frequenz des erweiterten und attraktivierten DOC profitieren kann. Es werden die Synergien zwischen Altstadt und DOC beschworen. Als zentrale Aufgaben werden die Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt benannt. Da die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung den Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teil-lagen nicht negativ tangiere, werde diese Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Mit einer derartigen Argumentation können auch ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen ausgeblendet werden und die Frage der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird.

Aus fachlicher Sicht ist diese, nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete, Betrachtungsweise in keiner Weise akzeptabel.

Des Weiteren sieht die Stadt Nordhorn, vor allem als landesgrenzübergreifende Nachbarkommune, die landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches als unzureichend betrachtet und abgestimmt.

Weil Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese künftig sogar verstärkt auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein soll.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsangebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reicht, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrup hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

In diesem Zusammenhang ist in Niedersachsen eine Zusammenarbeit mit den angrenzenden Ländern Tradition:

„Die Zusammenarbeit Niedersachsens mit Hamburg auf dem Gebiet der Raumordnung hat Tradition: Sie besteht über die Gemeinsame Landesplanung Hamburg/Niedersachsen bereits seit 1957. Seither ist diese Zusammenarbeit kontinuierlich erweitert und gefestigt worden. Mit Wirkung zum 01. Mai 2012 besteht im Rahmen der Metropolregion Hamburg eine quadrilaterale (vierseitige) Zusammenarbeit mit den Ländern Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern.

Die Zusammenarbeit innerhalb der Projektpartnerschaft Nord (PPNord) ist eine weitere aktuelle Initiative, den über die Metropolregion hinausgehenden Verflechtungsbezügen gerecht zu werden und die großräumige Zusammenarbeit in Norddeutschland zu stärken. Ziel der großräumigen Partnerschaft ist es darüber hinaus auch, die wichtigen internationalen Verbindungen in Richtung

Dänemark/Schweden (Jütland und Öresund-Region) und den weiteren Ostseeraum projektbezogen mit einzubeziehen.“ (http://www.ml.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=30981&article_id=106716&psmand=7)

Ein solches Abstimmungsgebot, welches die länderübergreifenden Großprojekte miteinander abstimmt, fordern wir als niedersächsische Nachbarkommune ein.

Die Verunsicherung der Nachbarkommunen durch fehlende Klarheit der Vorstellungen zur Attraktivierung der Altstadt und zur Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße steht aus niedersächsischer Sicht vor allem das Agglomerationsverbot entgegen.

Sorge im Umland bereiten aber nicht nur die jetzt konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße.

Für den nördlichen Altstadtbereich werden die bisherigen Entwicklungsziele ausdrücklich bestätigt, dort einen „Erlebnisraum“ zu schaffen und zur funktionalen Weiterentwicklung beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel, Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, Dienstleistungsanbieter, gastronomische Einrichtungen und auch Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Welche konkreten Vorhaben diese Zielstellungen umsetzen sollen, ist nicht ausgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus der Sicht der Stadt Lingen (Ems) nicht nur sinnvolle und auch regional verträgliche, sondern sehr wohl auch höchst gefährliche Vorhaben fallen.

Großes Misstrauen der Nachbargemeinden muss die mehrfache Erwähnung der Konzentration der Eigentümerstruktur in der Altstadt (S. 25, 30, 31, 33, 37) erzeugen. Diese wird durchweg positiv bewertet, etwa als Indikator für anstehende Investitionen und als Möglichkeiten für die Etablierung neuer Nutzungen. Auf S. 37 wird herausgestellt, dass erfolgte Investitionen in die Immobilienstruktur der Altstadt zeigen würden, dass Großinvestoren die Chance erkennen würden, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Hier fragt sich natürlich, welche durch die Konzentration der Eigentümerstruktur begünstigten Investitionen hier angestrebt werden. Soll hier ein größeres Einkaufszentrum mit regionaler oder im Verbund mit dem DOC sogar überregionaler Reichweite entstehen? Auch wenn wegen des Grundrisses der Altstadt ein größeres Einkaufszentrum ausscheiden dürfte, könnte sich hier eine abgestimmte Agglomeration nicht großflächiger Lagen mit Dienstleistungsbetrieben und anderen zentrenergänzenden Nutzungen entwickeln, die zwar nicht die begrifflichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufweist, die aber in ihrer Wirkung einem solchen Einkaufszentrum gleichkommt.

Die Nachbargemeinden werden daher sehr kritisch verfolgen, welche konkreten Projekte das Ziel der Attraktivierung der Altstadt umsetzen sollen. Sollten diese Projekte die Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und der Ortszentren benachbarter Kommunen erheblich beeinträchtigen, werden diese Kommunen sich mit Sicherheit auch gegen die diese Projekte umsetzenden Bebauungspläne mit allen rechtsstaatlichen Mitteln zur Wehr setzen. Entsprechendes gilt für eine die Zentren der Nachbarkommunen beeinträchtigende Aufrüstung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen Altstadt und DOC (siehe die derzeit noch sehr abstrakten Empfehlungen auf Seite 41 des Entwurfes, die auch zu regional unverträglichen Projekten führen könnten).

Als niedersächsisches Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen ist bei der Prüfung eines solchen großen Einzelhandelsvorhabens nicht nur das Beeinträchtigungsverbot zu prüfen, sondern auch das Agglomerationsverbot. Die Agglomeration der einzelnen Warengruppen aus der Innenstadt, dem Bereich Laurenzstraße und des DOC sieht die Stadt Nordhorn als unzureichend geprüft.

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 Einzelhan-

delsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelhandelsvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens.

Am Beispiel der Warengruppe Sportartikel sieht die Stadt Nordhorn hier erhebliche Auswirkungen, welche im gesamten Zusammenhang nicht geprüft wurden.

Vom südlichen Teil der Stadt Ochtrup mit dem Laden „Fansation“ über den Dränkelkessel/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.

Die Stadt Nordhorn sieht die Auswirkungen von Agglomerationen als nicht ausreichend geprüft.

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 Versorgungsbereiches 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 im 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 kleinerem Mittelzentrum hinaus und führen zu einer regional nicht verträglichen Konzentration des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Nutzungen in Ochtrup. Dieses 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup 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 das Ziel 2 (Integrationsgebot) des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“.

Die betroffenen Nachbargemeinden werden in dem für die DOC-Erweiterung notwendigen Bauleitplanverfahren Ihre Bedenken zum Ausdruck bringen und bei unzureichenden oder fehlerhaften Abwägungen bzw. fehlendem Einvernehmen auch rechtliche Schritte prüfen.

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 die Nachbargemeinden verunsichern, weil nicht klar ist, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken. Wenn diese Projekte ebenfalls die Erhaltung und Entwicklung der eigenen Innenstädte und Ortszentren beeinträchtigen können, werden die betroffenen Nachbarkommunen auch die entsprechenden Bauleitplanungen für diese Projekte und deren Genehmigungen hinterfragen müssen.

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 er von diesen grundsätzlich abgelehnt. Es kann nicht hingenommen werden, dass die Stadt Ochtrup ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag als kleineres Mittelzentrum bei weitem überschreitet und dabei die Belange der Nachbarkommunen an der Erhaltung und Entwicklung ihrer Innenstädte und Ortszentren erheblich beeinträchtigt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum differenziert vorgenommen (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] *Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstetigung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]*“ Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts hat die Aufgabe eine Perspektive für die Innenstadt Ochtrups aufzuzeigen, in der neben den eingetretenen Veränderungen auch absehbare Entwicklungen beachtet werden. Insbesondere auch die zu beobachtenden Investitionen (private/öffentliche) im Innenstadtbereich lassen für die Zukunft Entwicklungen und intensivere Synergieeffekte erwarten. Dies wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts als wesentliche Voraussetzung für das Eintreten stärkerer Synergien entsprechend anerkannt.

2) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts hat die Aufgabe, eine Perspektive für die Innenstadt Ochtrups aufzuzeigen, in der neben den bereits eingetretenen Veränderungen auch absehbare Entwicklungen beachtet werden. Im Hinblick auf den Bereich Laurenzstraße werden entsprechende bereits stattgefundene und geplante Maßnahmen in der Teilfortschreibung des EHK beschrieben. Insofern kann von einer „vagen“ Umschreibung nicht die Rede sein. Insbesondere auch die zu beobachtenden Investitionen (private/öffentliche) im Innenstadtbereich lassen für die Zukunft Entwicklungen und intensivere Synergieeffekte erwarten. Dies wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts als wesentliche Voraussetzung für das Eintreten stärkerer Synergien entsprechend anerkannt.

3) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

4) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

5) Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Mögliche

künftige großflächige Einzelhandelsentwicklungen werden hinsichtlich ihrer interkommunalen Verträglichkeit im jeweiligen Fall überprüft.

6) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Insofern wird für die Teilfortschreibung des EHK von einer regionalen Verträglichkeit ausgegangen.

7) Die Gutachter haben festgestellt, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen, um die Einzelhandelsstandorte und deren Versorgungsfunktion in diesen Bereichen zu sichern. Diese positive Wirkung auf die Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt war und ist eines der mit dem Einzelhandelskonzept und der Entwicklung des DOC verbundenen Ziele. Daran hält die Stadt Ochtrup auch weiterhin fest. Landeplanerische Festlegungen stehen dem nicht entgegen. Die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte in den Innenstadtlagen geht nach Überzeugung der Stadt Ochtrup im Übrigen nicht über die eines Mittelzentrums hinaus. Daran ändert auch die besondere Funktion des DOC nichts.

8) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

9) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Es handelt sich nicht um eine willkürliche Erweiterung, die den hypothetischen Einbezug weiterer Flächen ohne städtebauliche Begründung rechtfertigt.

10) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

11) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

12, 13 und 14) Gegenstand der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ist nicht die Untersuchung der Verträglichkeit einzelner konkreter Einzelhandelsvorhaben, sondern die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ochtrup. Daher werden die mit der geplanten Erweiterung des DOC verbundenen Auswirkungen (z.B. auf zentrale Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden) im Einzelhandelskonzept nicht unmittelbar erfasst und bewertet. Dessen grundsätzli-

che Zulässigkeit wurde von den Gutachtern unterstellt, um daraus weitere Schlussfolgerungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs zu ziehen. Die landesplanerische Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die Gutachter konnten daher davon ausgehen, dass dem Vorhaben jedenfalls keine von vornherein unüberwindlichen Hindernisse entgegenstehen.

15) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

16) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

17) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Gemeinde Salzbergen vom 26.05.2016

Text der Stellungnahme:

Mit Schreiben vom 22.04.2016 haben Sie mir die Teilfortschreibung Ihres Einzelhandelskonzeptes zur Stellungnahme übersandt. Nach Durchsicht der Unterlage 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 Versorgungsbereiches 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, attraktiverer Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt müssen die Nachbargemeinden durch die Schwächung ihrer Zentren zahlen.

Die im 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 kleinerem Mittelzentrum hinaus und führen zu einer regional nicht verträglichen Konzentration des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Nutzungen in Och-

trup. Dieses 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup 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 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.

Ergebnis der Prüfung:

1) Eine von der Gemeinde Salzbergen angesprochene Schwächung der Nachbarkommunen durch die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Ochtrup und die angestrebte Innenstadtentwicklung ist nicht ersichtlich. Im "Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup (2006-2015), Junker und Kruse, 2015" wurde für die bisherige Entwicklungsstufe des FOC festgestellt, dass negative Auswirkungen durch die Ansiedlung des FOC Ochtrup auf das zentrenprägende Sortiment bisher ausgeschlossen werden können (Monitoring des FOC Ochtrup, S. 116). Die nun geplante DOC Erweiterung – in der gemäß Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse als überörtlich verträglich erachteten Größenordnung – ist bereits innerhalb der 2012 beschlossenen Abgrenzungen des ZVB möglich. Die aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Erweiterung des ZVB hat demnach keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Die seitens der Gemeinde Salzbergen angesprochene Verbindung zwischen Altstadt und DOC entlang der Laurenzstr. sowie die Stärkung der Altstadt sind etablierte städtebauliche Zielstellungen der Stadt Ochtrup. Mögliche künftige großflächige Einzelhandelsentwicklungen werden hinsichtlich ihrer interkommunalen Verträglichkeit im jeweiligen Fall überprüft.

2) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der dort beschlossenen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Erweiterung des ZVB hat demnach keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Entsprechende Verträglichkeitsnachweise sind der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse zu entnehmen.

3) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt.

4) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Erweiterung des ZVB hat demnach keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB

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 zu entnehmen (S. 41 f.).

5) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Mögliche künftige großflächige Einzelhandelsentwicklungen werden hinsichtlich ihrer interkommunalen Verträglichkeit im jeweiligen Fall überprüft.

6) Die Teilfortschreibung bezieht u.a. die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse mit ein (siehe Teilfortschreibung des EHK, S. 3). In dieser wurden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Demnach werden die Interessen der Nachbarkommunen hinreichend gewahrt.

Gemeente Enschede vom 27.05.2016

Text der Stellungnahme:

Per Brief vom 13. Mai 2016 erhielten wir die Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung für die Teilfortschreibung Einzelhandelskonzept. Hierzu möchten wir folgendermaßen Stellung nehmen.

Obwohl wir nicht an der Vorbereitung Ihres Plans beteiligt sind, haben wir beim Lesen der Dokumente folgendes feststellen müssen:

1. Ihre Gemeinde behauptet, im Zuge der Erweiterung des Factory Outlet Centers (FOC) eine überregionale Funktion zu haben, die unserer Meinung nach nicht im Einklang mit dem Umfang der Stadt Ochtrup steht. Mit seinen heutigen Abmessungen übt das FOC, im Vergleich zur Anzahl der Einwohner Ihrer Stadt, unseres Erachtens schon jetzt einen erheblichen Druck auf die umliegenden Einzelhandelsstrukturen aus. Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups soll der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrups hinausgeht als das derzeitige FOC widerspricht unseres Erachtens deutscher Gesetzgebung.
2. Zusätzlich zum Genannten unter Punkt 1. stellen wir fest, dass in der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ auf Seite 25 und im „Monitoring Endbericht Ochtrup“ (Seite 14) die Abgrenzung des Untersuchungsraums problematisch ist. Die Grenze des Untersuchungsraums ist mit der Landesgrenze erreicht. Dies ist in Anbetracht der sehr geringen Entfernung zwischen Enschede und Ochtrup sehr verwunderlich. Der Einfluss der genannten Entwicklungen auf unsere Stadt hat in Ihren Plänen und Vorstellungen offensichtlich keine Rolle gespielt. Ebenso wenig wurde dabei unsere Sichtweise berücksichtigt. Daher bezweifeln wir die qualitative Einschätzung der Gutachter.
Wir stellen fest, dass der Prozentsatz niederländischer Besucher des FOC schon heute bedeutend ist. Dieser wird mit der vorgenommenen Erweiterung nur noch größer werden. In Anbetracht des schon jetzt vorhandenen Drucks auf unsere eigene Einzelhandelsstruktur und der damit verbundenen Wohn- und Lebensqualität in der Stadt Enschede sind wir der Meinung, dass genannter Einfluss berücksichtigt werden sollte.
3. Es wird angegeben, dass mit der Erweiterung des FOC und der Entwicklung des DOC von einer organischen Innenstadtentwicklung gesprochen werden kann. Bei einer dermaßen großen Erweiterung, wie sie jetzt geplant ist, kann man jedoch nicht von einer organischen Entwicklung sprechen. Die Bedeutung von „organisch entwickeln“ steht unseres Erachtens im Widerspruch zur geschilderten Situation.

Zudem kann hier keine Rede von einer Entwicklung der Innenstadt an sich sein, sondern vielmehr von einem Aneinanderwachsen der Innenstadt mit dem außerhalb der Innenstadt gelegenen FOC.

Wir bitten Sie, obengenannte 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 künftige Entwicklungen mit einzubeziehen.

Ihre Kontaktperson in dieser Angelegenheit ist Herr P.B.H. Schildkamp, erreichbar unter p.schildkamp@enschede.nl oder unter der Telefonnummer +31-6-83 23 75 17.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Teilfortschreibung bezieht u.a. die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse mit ein (siehe Teilfortschreibung des EHK, S. 3). In dieser wurden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht, und zwar auch für die niederländische Gemeinde Enschede. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist, auch im Hinblick auf die in Enschede zu erwartenden Auswirkungen. Demnach werden die Interessen der Nachbarkommunen hinreichend gewahrt.

2) Die Abgrenzung des Untersuchungsraums im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung des DOC ist für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts nicht unmittelbar von Bedeutung. Grundsätzliche Zweifel an der Verträglichkeit der Erweiterung des DOC ergeben sich daraus nicht; die Stadt Ochtrup hat keine Veranlassung, an den Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung zu zweifeln.

3) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

Stadt Emsdetten vom 27.05.2016

Text der Stellungnahme

Zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup (Stadt + Handel 2016) werden folgende Bedenken vorgetragen:

1. Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung

Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC – zu denen auch die Stadt Emsdetten zählt – werden ausgeblendet. Dieses DOC wird in Verbindung mit der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigen.

Den Preis für Kombination eines erweiterten DOC im Zusammenspiel mit einer attraktivierten Altstadt (siehe Punkt 3) werden also Städte und Gemeinden in deren Einzugsbereich in der Form der Schwächung ihrer Zentren zu zahlen haben.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfs ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten At-

traktivierung der Altstadt und der „Aufrüstung“ des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleines Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Beispiel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt (S. 40).

Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil es den Einzelhandel in den Innenstädten und Ortszentren in der Region, die aufgrund des Wandels im Einzelhandel (insbesondere Online-Handel, Filialisierung, Zentralisierung) ohnehin angeschlagen sind, zusätzlich schwächt. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese rechtfertigen könnte, sind nicht ersichtlich. Im Gegenteil: eine signifikante Schwächung, die zu einem weiteren Rückgang zentrenrelevanter Leitsortimente in Emsdetten in den Bereich Bekleidung/ Textil und Schuhe führen würde, kann zu städtebaulichen Auswirkungen auf Emsdetten und seine mittelzentrale Versorgungsfunktion führen.

Mit über 36.000 Einwohnern hat die Stadt Emsdetten aktuell rund 16.000 Einwohner mehr als die Stadt Ochtrup (ca. 20.000 Einwohner). Beide Städte übernehmen die Funktion eines Mittelzentrums.

Im Vergleich der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) fällt hingegen auf, dass die Stadt Ochtrup bereits aktuell deutlich mehr Verkaufsfläche aufweist als die Stadt Emsdetten. Nach aktueller Planung soll sich die Verkaufsfläche in Ochtrup – durch Erweiterung des DOC – um 8.300 qm erhöhen. Diese Erhöhung ist unter Anbetracht der Versorgungsfunktion unverhältnismäßig und widerspricht den aus der Raumordnung zugewiesenen Funktionen der beiden Städte.

	ZVB Emsdetten 2014 (Junker + Kruse 2014)	ZVB Ochtrup 2016 mit DOC (Stadt+ Handel 2016)	Erweiterungsabsicht DOC (Junker + Kruse 2015)
Anzahl Betriebe	128	130	-
Verkaufsfläche Innenstadt	23.750	31.470	8.300
- Davon Bekleidung	7.150	10.030	4.500
- Davon Schuhe/ Lederwaren	1.400	3.400	1.600

Die Zentralität des Emsdettener Einzelhandels ist in den vergangenen rund 10 Jahren deutlich gesunken. So lag sie gem. Einzelhandelskonzept 2004 noch bei einem Wert von 1,1 und wurde im aktuellen Einzelhandelskonzept (Junker + Kruse 2014) nur noch mit 0,97 beurteilt. Noch deutlicher wird dies, wenn man die Zentralitätskennziffern der GfK für Emsdetten analysiert: hier zeigt sich der gleiche Trend, nur dass nach den GfK-Berechnungen die Zentralität Emsdettens sogar von 1,1 im Jahr 2003 auf unter 0,7 im Jahr 2015 gesunken ist. Es sind somit per Saldo Kaufkraftabflüsse an Einzelhandelsstandorte in der Region nachweisbar. Dies entspricht zunächst – unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen – nicht der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt Emsdetten als Mittelzentrum und ist – jedoch unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z.B. zum Oberzentrum Münster, aber auch dem benachbarten Mittelzentrum Rheine) grundsätzlich als ausbaufähiger Wert einzuordnen. Daher befinden sich gerade zwei größere Innenstadtprojekte in Emsdetten in der konkreten Planung, um durch zusätzliche Verkaufsflächen in der Innenstadt diesem Trend entgegenzuwirken.

Untypischerweise werden aber in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auf Aussagen zur Zentralität der Stadt Ochtrup verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass die Zentralität

deutlich über 1 liegt und die Versorgungsfunktion – insbesondere der klassischen Innenstadtsortimente – der Stadt Ochtrup bereits mehr als erfüllt ist. Hierzu sind nähere Analysen erforderlich.

Das bereits auf S. 1 des Entwurfs betonte Ziel, „die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen“ kann entgegen der Meinung der Gutachter von Stadt + Handel nicht mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden, weil bereits das bestehende FOC mit 11.500 m² VKF weit über den konkreten zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht.

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.

Die Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes sehen offenbar die beabsichtigte DOC-Erweiterung schon als gesetzt an und werfen daher die Frage nach der Regionalverträglichkeit dieses Vorhabens erst gar nicht auf.

Bei ihrem Vorschlag zur nördlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches zu Gunsten der DOC Erweiterung (S. 41-42) sehen sie nur die positiven Auswirkungen des erweiterten DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere auch auf die Altstadt, die von der erhöhten Frequenz des erweiterten und attraktivierten DOC profitieren kann. Es werden die Synergien zwischen Altstadt und DOC beschworen. Als zentrale Aufgaben werden die Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt benannt. Da die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC Erweiterung den Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teillagen nicht negativ tangiere, werde diese Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Mit einer derartigen Argumentation können auch ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen ausgeblendet werden und die Frage nach der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird. Aus Sicht der Stadt Emsdetten ist diese nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete Betrachtungsweise in keiner Weise akzeptabel.

2. Landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches

Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese künftig sogar verstärkt auf einer überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein soll. Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht ausreicht, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versor-

gungsfunktion der Stadt Ochtrup hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Neben den funktionalen Abgrenzungskriterien sind städtebauliche Kriterien für eine Abgrenzung des ZVB:

Hierzu zählen die Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.) Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Landesgestaltung / -präsentation.

Ergebnis der Teilfortschreibung des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes ist im Wesentlichen die räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des DOC. Eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches in nördliche Richtung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu begründen. Die Erweiterung erfolgt in die vom Siedlungsschwerpunkt abgewandte Richtung und ist umgeben von Grün- und ehemaligen Gewerbeflächen.

3. Verunsicherung der Nachbarkommunen durch fehlende Klarheit der Vorstellung zur Attraktivierung der Altstadt und zur Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße

Zur DOC-Erweiterung wird die Stadt Emsdetten im Rahmen des notwendigen Bauleitplanverfahrens eine Stellungnahme abgeben. Sorge bereiten aber nicht nur die jetzt konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße. Für den nördlichen Altstadtbereich werden die bisherigen Entwicklungsziele ausdrücklich bestätigt, dort einen „Erlebnisraum“ zu schaffen und zur funktionalen Weiterentwicklung beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel, Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, gastronomische Einrichtungen und auch Beherbergungsbetriebe anzusiedeln. Welche konkreten Vorhaben diese Zielstellungen umsetzen sollen, ist nicht aufgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus Sicht der Stadt Emsdetten nicht nur sinnvolle und auch regional verträgliche, sondern sehr wohl auch höchst gefährliche Vorhaben fallen. Großes Misstrauen erzeugt die mehrfache Erwähnung der Konzentration der Eigentümerstruktur in der Altstadt (S. 25, 30, 31, 33, 37). Diese wird durchweg positiv bewertet, etwa als Indikator für anstehende Investitionen und als Möglichkeit für die Etablierung neuer Nutzungen. Auf S. 37 wird herausgestellt, dass erfolgte Investitionen in die Immobilienstrukturen der Altstadt zeigen würden, dass Großinvestoren die Chance erkennen würden, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Hier fragt sich natürlich, welche durch die Konzentration der Eigentümerstruktur begünstigten Investitionen hier angestrebt werden. Soll hier ein größeres Einkaufszentrum mit regionaler oder im Verbund mit dem DOC sogar überregionaler Reichweite entstehen? Auch wenn wegen des Grundrisses der Altstadt ein großes Einkaufszentrum ausscheiden dürfte, könnte sich hier eine abgestimmte Agglomeration nicht großflächiger Läden mit Dienstleistungsbetrieben und anderen zentren-ergänzenden Nutzungen entwickeln, die zwar nicht die begrifflichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufweist, die aber in ihrer Wirkung einem solchen Einkaufszentrum gleichkommt.

4. Fazit

Die vom Fortschreibungsentwurf vorgenommenen positiven Einschätzungen der Auswirkungen des bestehenden FOC und des erweiterten DOC für die Ochtruper Innenstadtentwicklung werden von der Stadt Emsdetten angezweifelt. Weil eine solche Einschätzung die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches nicht rechtfertigen kann, kann dahingestellt bleiben, ob und inwieweit diese Einschätzung realistisch ist. Zu kritisieren ist das vollständige Ausblenden der Negative Auswirkungen 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, attraktiverer Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt müssen die Stadt Emsdetten und andere 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 zentralergänzenden Nutzungen in Ochtrup. 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, 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 die Nachbargemeinden verunsichern, weil nicht klar ist, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken.

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 und damit auch für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Emsdetten aber nicht in den Blick nimmt, wird er von der Stadt Emsdetten grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

2) Die „Synergieeffekte“ sollen nicht der Wahrnehmung überörtlicher oder regionaler Versorgungsaufgaben dienen, sondern die Wirkungen/Ausstrahlung des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich nutzbar machen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden bei dieser Betrachtung nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

3) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Dies gilt auch für Emsdetten. Die Stadt Emsdetten führt Zentralitätswerte und Verkaufsflächenvergleiche an, die bereits in der Stellungnahme z.T. erhebliche (unerklärte) Unterschiede aufweisen. Die Daten sind

daher wenig belastbar. Ihre Interpretation widerspricht auch dem Monitoringbericht von Junker und Kruse: Dieser verdeutlicht eine Verkaufsflächenzunahme in den DOC relevanten Sortimenten seit 2006. Insofern kann kein inhaltlicher Bezug zu den Entwicklungen in Ochtrup und schon gar nicht zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup bzw. dessen Teilfortschreibung hergestellt werden.

4) Es ist anzunehmen, dass die Zentralität in einigen Sortimentsbereichen – wie für Mittelzentren erwünscht und vorgesehen – über 1 liegt. Dies begründet sich maßgeblich im DOC, welches bestehende Defizite in Ochtrup kompensiert hat. Die Teilfortschreibung des EHK liefert nunmehr Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

5) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

6) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen (S. 41 f.). Es handelt sich nicht um eine willkürliche Erweiterung, die den hypothetischen Einbezug weiterer Flächen ohne städtebauliche Begründung rechtfertigt.

7) Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen (S. 41 f.). Die Ausweitung des ZVB fügt sich in die Gesamtkonzeption der künftigen Innenstadtentwicklung Ochtrups ein.

8) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden. Für den Bereich Laurenzstraße wird auf eine mit den anderen Lagebereichen abgestimmte Handelsentwicklung hingewiesen: (Teilfortschreibung EHK S. 41): *„Im Zusammenhang mit der Entwicklung einzelhandelsbezogener Nutzungen in diesen Bereichen ist die Herleitung des städtebaulichen Nutzungsumfangs hinsichtlich des Warenangebotes, der Qualitäten und der Verkaufsfläche empfehlenswert. Eine Entwicklung sollte dabei in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit den anderen innerstädtischen Einzelhandelslagen erfolgen.“* Künftige Nutzungskonzepte sollen diesen Empfehlungen entsprechend folgen.

9) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Die Ausweitung des ZVB fügt sich in die Gesamtkonzeption der künftigen Innenstadtentwicklung Ochtrups ein. Die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens wird in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse geprüft.

10) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Gemeinde Metelen vom 27.05.2016

Text der Stellungnahme:

Anregungen und Bedenken zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden an dieser Stelle nicht vorgetragen. Hinsichtlich der Erweiterung des DOC werde ich eine Stellungnahme im entsprechenden Planverfahren abgeben.

Ergebnis der Prüfung:

Keine Anregungen oder Hinweise.

Stadt Lingen vom 27.05.2016

Text der Stellungnahme

Ich nehme Stellung zu dem Entwurf der Teilfortschreibung Ihres Einzelhandelskonzeptes.

Die Stadt Lingen (Ems) lehnt die Teilfortschreibung und damit beabsichtigte Erweiterung des FOC bzw. zukünftig DOC ab.

1. Zweifel an den Einschätzungen des Gutachtens

Die Gutachter schätzen die Auswirkungen des bestehenden FOC auf die Entwicklung der Altstadt vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungsziele und –konzeptionen der Stadt Ochtrup insgesamt positiv ein.

Diese Einschätzung wird in quantitativer Hinsicht vor allem auf die Zunahme der Verkaufsfläche in der Altstadt um rd. 570 m² gestützt. Angesichts der allgemeinen Zunahme an Verkaufsflächen bestehen aus Sicht des Landkreises Emsland Zweifel, ob hier ein ursächlicher Zusammenhang mit

dem bestehenden FOC besteht. Auf die Schließung mehrerer Betriebe mit Sortimentsbereichen, die im FOC angeboten werden, wird zudem ausdrücklich hingewiesen.

In qualitativer Hinsicht muss auch das Gutachten ein „differenziertes Bild“ einräumen. Misst man etwa die Entwicklung in der nördlichen Altstadt entlang der Weinerstraße an den einschlägigen Entwicklungszielen von 2012, die dort einen Vorrangraum für beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel und für Spezialanbieter vorsehen, ergibt eine Ortsbesichtigung schnell ein ganz anderes Bild mit etlichen Leerständen und vielen Mindernutzungen. Auch zu den Hauptgeschäftszeiten sind hier keine beeindruckenden Passantenfrequenzen zu beobachten. Insgesamt dürfte der Zustand dieses Altstadt-Bereiches wohl kaum Kunden aus dem FOC in nennenswerter Zahl anlocken.

Insgesamt sind also Zweifel an der überwiegen positiven Einschätzung des Einflusses des bestehenden FOC auf die Altstadtentwicklung angebracht.

Noch kritischer ist die Erwartung des Fortschreibungsentwurfes zu werten, dass die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Altstadt bringen würde. Die von den Gutachtern dafür genannten Voraussetzungen einer Attraktivierung der Altstadt und der Entwicklung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt zur Nutzung der erhöhten Frequenzen eines erweiterten DOC für die Innenstadtentwicklung sind zum Teil nur sehr vage umschrieben und leben zum anderen auch stark vom Prinzip Hoffnung, das sich auf die Konzentration der Eigentümerstruktur und auf künftige Großinvestoren gründet.

Letztlich kann die im Fortschreibungsentwurf vorgenommene positive Einschätzung der DOC-Erweiterung dahingestellt bleiben, weil diese jedenfalls nicht die vorgesehene räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches mit negativen Folgen für die Nachbarstädte im Einzugsgebiet rechtfertigen kann.

2. Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung

Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden einfach ausgeblendet. Dieses DOC wird in Verbindung der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigen.

Die Kombination eines erweiterten DOC im Zusammenspiel mit einer attraktivierten Altstadt wird erhebliche Auswirkungen auf die Stadt Lingen (Ems) haben.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfes ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten Attraktivierung der Altstadt und „Aufrüstung“ des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Ziel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt (S. 40).

Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil es die Innenstädte und Ortszentren der Region unnötig schwächt, die es ohnehin bereits wegen des Vordringens des Online-Handels schwer genug haben. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Das bereits auf Seite 1 des Entwurfs betonte Ziel, „die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen“, kann (entgegen der Meinung der Gutachter von Stadt + Handel) nicht mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden, weil bereits das bestehende FOC mit 11.500 m² VKF weit über den konkreten zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht. Mit einer solchen Argumentation nun auch noch die Erweiterung und Attraktivierung des DOC mit überregionaler Reichweite begründen zu wollen, ist fachlich in keinsten Weise zu begründen.

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 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.

Die Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes sehen offenbar die beabsichtigte DOC-Erweiterung schon als gesetzt an und werfen daher die Frage nach der Regionalverträglichkeit dieses Vorhabens erst gar nicht auf.

Bei ihrem Vorschlag zur nördlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches zu Gunsten der DOC-Erweiterung (S. 41/42) sehen sie nur die positiven Auswirkungen des erweiterten DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere auch auf die Altstadt, die von der erhöhten Frequenz des erweiterten und attraktivierten DOC profitieren kann. Es werden die Synergien zwischen Altstadt und DOC beschworen. Als zentrale Aufgaben werden die Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt benannt. Da die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung den Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teilagen nicht negativ tangiere, werde diese Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Mit einer derartigen Argumentation können auch ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen ausgeblendet werden und die Frage der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird. Aus fachlicher Sicht ist diese, nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete, Betrachtungsweise in keiner Weise akzeptabel.

3. Landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches

Weil Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese künftig sogar verstärkt auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein soll.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC-Erweiterung nach Nor-

den hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsangebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reicht, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrup hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

4. Fehlende Klarheit der Vorstellungen zur Attraktivierung der Altstadt und zur Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße

Die Stadt Lingen (Ems) sieht nicht nur die konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße als bedenklich an.

Für den nördlichen Altstadtbereich werden die bisherigen Entwicklungsziele ausdrücklich bestätigt, dort einen „Erlebnisraum“ zu schaffen und zur funktionalen Weiterentwicklung beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel, Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, Dienstleistungsanbieter, gastronomische Einrichtungen und auch Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Welche konkreten Vorhaben diese Zielstellungen umsetzen sollen, ist nicht ausgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus der Sicht der Stadt Lingen (Ems) nicht nur sinnvolle und auch regional verträgliche, sondern sehr wohl auch höchst problematische Vorhaben fallen.

Großes Misstrauen muss die mehrfache Erwähnung der Konzentration der Eigentümerstruktur in der Altstadt (S. 25, 30, 31, 33, 37) erzeugen. Diese wird durchweg positiv bewertet, etwa als Indikator für anstehende Investitionen und als Möglichkeiten für die Etablierung neuer Nutzungen. Auf S. 37 wird herausgestellt, dass erfolgte Investitionen in die Immobilienstruktur der Altstadt zeigen würden, dass Großinvestoren die Chance erkennen würden, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Hier fragt sich natürlich, welche durch die Konzentration der Eigentümerstruktur begünstigten Investitionen hier angestrebt werden. Soll hier ein größeres Einkaufszentrum mit regionaler oder im Verbund mit dem DOC sogar überregionaler Reichweite entstehen? Auch wenn wegen des Grundrisses der Altstadt ein größeres Einkaufszentrum ausscheiden dürfte, könnte sich hier eine abgestimmte Agglomeration nicht großflächiger Lagen mit Dienstleistungsbetrieben und anderen zentrenergänzenden Nutzungen entwickeln, die zwar nicht die begrifflichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufweist, die aber in ihrer Wirkung einem solchen Einkaufszentrum gleichkommt.

Die Stadt Lingen (Ems) wird daher sehr kritisch verfolgen, welche konkreten Projekte das Ziel der Attraktivierung der Altstadt umsetzen sollen. Sollten diese Projekte die Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt und des Ortszentrums vom Lingen erheblich beeinträchtigen, behalte ich mir vor, gegen die diese Projekte umsetzenden Bebauungspläne vorzugehen.

Entsprechendes gilt auch für eine Lingen beeinträchtigende Aufrüstung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen Altstadt und DOC (siehe die derzeit noch sehr abstrakten Empfehlungen auf Seite 41 des Entwurfes, die auch zu regional unverträglichen Projekten führen könnten).

5. Zusammenfassung

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 Versorgungsbereiches 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 an-

gestrebte Innenstadtentwicklung in Ochtrup mit der Kombination von erweitertem DOC, attraktiverer Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt müssen die Nachbargemeinden durch die Schwächung ihrer Zentren zahlen.

Die im 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 kleinerem Mittelzentrum hinaus und führen zu einer regional nicht verträglichen Konzentration des Einzelhandels und der zentrenergänzenden Nutzungen in Ochtrup. 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup 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 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. Hier wird nicht klar, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken.

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 – und damit auch Lingen - aber nicht in den Blick nimmt und damit nicht hinreichend auf die Interessen der benachbarten Kommunen Rücksicht nimmt, wird er von der Stadt Lingen grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum wird weitaus differenzierter vorgenommen als von der Stadt Lingen dargestellt (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstärkung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]“

2) Die Erwartung der Chancen und Risiken wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausführlich erörtert. Die Stadt Lingen (Ems) begründet ihre Skepsis sehr vage.

3) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlun-

gen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

4) Richtig ist, dass Gegenstand der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ochtrup ist. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Daher erfolgt die Überprüfung der konkreten Auswirkungen einzelner künftiger Einzelhandelsentwicklungen und insbesondere ihre interkommunale Verträglichkeit im jeweiligen Planungs- oder Genehmigungsverfahren. Die Stadt Ochtrup hat keine Veranlassung für die Annahme, dass künftige weitere Einzelhandelsentwicklungen aufgrund des Gesamtkonzepts für die Einzelhandelsnutzung von vornherein unzulässig wären.

5) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Insofern wird für die Teilfortschreibung des EHK von einer regionalen Verträglichkeit ausgegangen.

6) Die Gutachter haben festgestellt, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen, um die Einzelhandelsstandorte und deren Versorgungsfunktion in diesen Bereichen zu sichern. Diese positive Wirkung auf die Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt war und ist eines der mit dem Einzelhandelskonzept und der Entwicklung des DOC verbundenen Ziele. Daran hält die Stadt Ochtrup auch weiterhin fest. Landesplanerische Festlegungen stehen dem nicht entgegen. Die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte in den Innenstadtlagen geht nach Überzeugung der Stadt Ochtrup im Übrigen nicht über die eines Mittelzentrums hinaus. Daran ändert auch die besondere Funktion des DOC nichts.

7) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

8) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Es handelt sich nicht um eine willkürliche Erweiterung, die den hypothetischen Einbezug weiterer Flächen ohne städtebauliche Begründung rechtfertigt.

9) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

10) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze

des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

11) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.

12) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB 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 Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen (S. 41 f.).

13) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Kreis Borken vom 27.05.2016

Text der Stellungnahme:

Die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup von 11.500 m² auf 19.800 m² Verkaufsfläche und die Attraktivierung dieses FOC zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) sind der Anlass einer auf das Innenstadtzentrum bezogenen Teilfortschreibung des aus dem Jahr 2012 stammenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup. Hierzu hat das Büro Stadt + Handel im April 2016 einen Entwurf vorgelegt, dem der Ausschuss für Planen und Bauen in Ochtrup am 19. April 2016 zugestimmt hat und zu dem die Öffentlichkeit und die Behörden (einschließlich der Nachbarkommunen) bis zum 29. Mai 2016 Stellungnahmen vorbringen können.

Mit Blick auf eine Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung ist festzustellen, dass der Fortschreibungsentwurf, ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup abstellt. Auswirkungen eines etwaigen erweiterten DOC werden im Hinblick auf die Innenstadt Ochtrup beleuchtet. Die maßgeblichen Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden nicht adäquat berücksichtigt. Das geplante DOC wird in Verbindung der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC – also auch im Kreis Borken - erheblich beeinträchtigen. Insofern konterkariert die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup die gewaltigen Anstrengungen und Investitionen, die in der Vergangenheit zur Stärkung der kommunalen Zentren erfolgten bzw. künftig weiter erfolgen.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfes ist, wie angeführt, nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abge-

stimmten Attraktivierung der Altstadt und der Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen. Durch die im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinausgehen. Eine regional verträgliche Lösung muss von der Vorstellung einer sinnvollen funktionalen Arbeitsteilung bei der Versorgung der Bevölkerung auf 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.

Das geplante Gesamtvorhaben ist nicht regional verträglich, weil es die Innenstädte und Ortszentren in der Region unnötig schwächt. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich. Die von der Stadt Ochtrup angestrebten Konzentrationsprozesse nehmen im Ergebnis keine Rücksicht auf die gemeindenachbarlichen Belange. Die Frage nach der Regionalverträglichkeit des Vorhabens wird seitens der Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes nicht adäquat aufgegriffen.

Darüber hinaus scheint eine landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben. Weil Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen noch wesentlich mehr als heute seinen zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, bildet eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches einen Verstoß gegen das raumordnerische Ziel des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten. Dies widerspricht einem geordneten interkommunalen Wettbewerb auf der Basis der zentralörtlichen Gliederung. Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden.

Im Sinne der künftigen Regionalentwicklung des Kreises Borken wird das geplante Erweiterungsvorhaben insgesamt abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des ZVB im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen (u.a. auch einer Zurücknahme des ZVB an anderer Stelle).

2) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Mögliche künftige großflächige Einzelhandelsentwicklungen werden hinsichtlich ihrer interkommunalen Verträglichkeit im jeweiligen Fall überprüft.

3) Die Teilfortschreibung bezieht u.a. die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse mit ein (siehe Teilfortschreibung des EHK, S. 3). In dieser wurden die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen untersucht. Die Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Demnach werden die Interessen der Nachbarkommunen hinreichend gewahrt.

4) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die aus städtebaulichen Gründen vorgesehene Erweiterung des ZVB hat demnach keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB

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 zu entnehmen (S. 41 f.).

Kreis Steinfurt vom 27.05.2016

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Planungsvorhaben werden keine Anregungen vorgetragen.

Grundsätzlich begrüßen wir, dass die Stadt Ochtrup durch eine kontinuierliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die Ansiedlungs- und Entwicklungsgrundlagen für den Handel transparent und aktuell aufbereitet und somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB leistet.

Ergebnis der Prüfung:

Keine Anregungen oder Hinweise.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim vom 29.05.2016

Text der Stellungnahme:

Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 22. April 2016, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zum o.g. Vorhaben in der Stadt Ochtrup eine Stellungnahme abzugeben.

Vorbemerkung

Städte und Gemeinden sollen und wollen vitale Handels-, Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Kultur- und Wohnstandorte sein. Dabei kommt dem Einzelhandel eine Schlüsselrolle zu, um diesen vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden. Doch der Einzelhandel und seine Standorte unterliegen fortwährenden Strukturveränderungen: Filialisierung, Internethandel, demografischer Wandel, Unternehmensnachfolge oder Internationalisierung, so lauten einige ausgewählte Herausforderungen und Problemfelder. Sichtbar wird dies an zahlreichen leerstehenden Geschäften oder fehlendem Branchenmix. Mit einem Einzelhandelskonzept können Kommunen vor Ort städtebauliche Entwicklungen aktiv begleiten und die Ortskerne und andere Einkaufslagen strategisch entwickeln. Darüber hinaus bieten sich Investitions- und Planungssicherheit für ansässige und potentielle Betriebe.

Städtebauliche Entwicklungskonzepte sind schon seit langem in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als „besonders zu berücksichtigender Abwägungsbelang“ verankert. Mit der Novelle des BauGB 2007 wurde die Bedeutung kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung weiter gestärkt. Nun bilden sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB eine wesentliche Abwägungsgrundlage. Im Zusammenhang mit der Frage, ob bestimmte Nutzungen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden zulässig sind, heißt es dort: „Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept ... zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche ... enthält.“ Auch die zentralen Versorgungsbereiche sind bereits länger Bestandteil des Planungsrechts. Hier ist insbesondere § 11 Abs. 3 BauNVO als zentrale Norm zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels hervorzuheben.

Grundsätzlich wird daher eine (Teil-)Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten von Seiten unserer IHK ortsunabhängig begrüßt. Gerne verweisen wir in diesem Kontext auf den Leitfaden der niedersächsischen IHKs (2014): „Kommunale Einzelhandelskonzepte – Ein wirkungsvolles Instrument für lebendige Städte und Gemeinden in Niedersachsen“, Link: <http://bit.ly/1WuLAXV.de>

Bewertungen des Vorhabens

Die Stadt Ochtrup plant, das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 fortzuschreiben. Im Fokus soll ein innenstadtbezogener Entwicklungsansatz stehen. Mit Blick auf die auch an anderer Stelle kommunizierten Erweiterungsplanungen des Designer Outlet Centers (DOC) ist eine Anpassung an den Zentralen Versorgungsbereich vorrangig erforderlich.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass nach Meinung des OVG Münster (im Urteil vom 30.09.2009 zur damaligen Erweiterung von 3.500 auf 11.500 m² Verkaufsfläche) das DOC Ochtrup dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist. Dennoch ist die konkrete Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche dabei unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Kriterien vorzunehmen. Funktionale Multifunktionalität beinhaltet öffentliche und private Dienstleistungen und/oder Gastronomieanbieter. Weiterhin beinhalten städtebauliche Kriterien z.B. die siedlungsräumliche Lage im Stadtgebiet, die städtebauliche Einheit und Gestaltung des öffentlichen Raumes (Pflasterung, Begrünung etc.).

Flächen für den Gemeinbedarf, wie z.B. Schulen, Kindergärten und auch Kirchen können dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind.

Dabei sollen die unterschiedlichen Lagebereiche, bestehend aus Altstadt, Nebenlage Professor-Gärtner-Straße, der Laurenzstraße (und angrenzenden Bereichen) sowie dem DOC einerseits als eigenständige Lage mit individuellen Qualitäten anerkennt und andererseits einen möglichst intensiven Austausch der Lagen fördern soll (vgl. Stadt + Handel 2016, S. 9).

Hier halten wir eine ergänzende Stellungnahme des Büros Stadt + Handel für erforderlich, inwieweit 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 Versorgungsbereiches entstehen soll, bleibt unbegründet.

Wir werden im Rahmen weiterer Planverfahren, z.B. durch die Erweiterung des DOC Ochtrup, uns ausführlich mit dem Standort unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen auseinandersetzen können. Aus unserer Sicht ist es notwendig, dass die konkreten Erweiterungsflächen und Sortimente, die angestrebt werden, während offizieller Verfahren benannt sind.

Wir stehen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihres Beteiligungsverfahrens mit. Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die IHK Nord Westfalen und des Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. zur Kenntnisnahme.

Ergebnis der Prüfung:

Der in den ZVB 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 Einzelhandelskonzeptes zu entnehmen (S. 41 f.).

Die Verbindung zwischen DOC und der Altstadt entlang der Laurenzstraße ist nicht überdimensioniert. Sie folgt im Wesentlichen den ohnehin bereits vorhandenen Strukturen beidseitig der Laurenzstraße. Die bereits im Jahre 2012 im EHK formulierten Entwicklungsempfehlungen für diesen Bereich bleiben unverändert (EHK Entwurf S. 41: „Aus Sicht von Stadt + Handel haben die Empfehlungen für die Laurenzstraße weiterhin Bestand.“), denn an der Zielstellung zur Verknüpfung der DOC mit der Altstadt hat sich nichts verändert. Die in der Teilfortschreibung des Einzelhandels-

konzepts aufgenommene Bewertung zum Erreichungsgrad der Zielstellung für die Laurenzstraße verdeutlicht, dass eine Funktionsausweitung bspw. zu Lasten der Altstadt nicht empfohlen (bzw. hier als positiv bewertet wird) wird und insbesondere Wert auf die Verknüpfung der Lagen gelegt wird.

Teilfortschreibung EHK, S. 33: „Negative Effekte, bspw. eine Funktionsausweitung zu Lasten der Altstadt, sind erfreulicherweise nicht eingetreten. [...] Die Neupflasterung des Gehweges an der Nordseite der Laurenzstraße ist als wichtiger Bestandteil der Verknüpfung des DOC mit dem Bereich Altstadt herauszustellen.“

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 29.05.2016

Text der Stellungnahme:

Der aktuelle Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ochtrup liegt nun vor; die Gutachter der Firma Stadt + Handel, Dortmund, haben nach unserer Auffassung die empirische Erhebung (Bestand und Prognose) korrekt durchgeführt.

Das Ergebnis der Potenzialanalyse zeigt überdeutlich, wie wichtig ein abgestimmtes Konzept in Sachen Zentren- und Nahversorgungsstruktur ist, denn das gesamtstädtische Flächenpotenzial ist in weiten Bereichen äußerst gering, sodass Fehler im Sinne „unpassender“ Ansiedlungen oder Erweiterungen nicht verziehen werden, weil sie unmittelbare Auswirkungen hervorrufen.

Aufgrund tatsächlicher und zukünftiger Entwicklungen im westlichen Teil der Innenstadt (Professor-Gärtner-Straße) ist es nachvollziehbar, dass hier der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) zurückgenommen werden soll, allerdings empfohlen wird der Stadt Ochtrup den Bereich westlich der Professor-Gärtner-Straße gänzlich aus dem Zentralen Versorgungsbereich zunehmen. Bekanntlich soll hier Wohnbebauung realisiert werden.

Die Erweiterung des ZVB im nordöstlichen Stadtbereich wird erforderlich, da der großflächige Einzelhandel (FOC/ DOC) Verkaufsflächenenerweiterungen plant. Die verbindliche Bauleitplanung hierfür wird in einem gesonderten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zu beurteilen sein.

Bereits im Termin zur Vorstellung der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes am 08. April 2016 bei der Bezirksregierung Münster, haben wir die Aussagen/ Prognosen des Gutachters auf den Seiten 39 ff. stark in Frage gestellt. Wir glauben nicht, dass durch die Erweiterung des FOC/ DOC eine „optimierte Anbindung des FOC Ochtrup an die gewachsenen Einzelhandelslagen der Altstadt“ stattfinden wird.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden von uns nicht vorgebracht.

Ergebnis der Prüfung:

Es werden keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Gemeinde Heek vom 30.05.2016

Text der Stellungnahme:

Unter Bezugnahme auf Ihr obiges Schreiben teile ich mit, dass seitens der Gemeinde Heek erhebliche Bedenken gegen die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup mit Ausweitung der Verkaufsflächen des jetzigen FOC von 11.500 m² auf dann 19.800 m² bestehen. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes betrachtet lediglich die Auswirkungen auf den innerstädtischen Bereich der Stadt Ochtrup.

In Ihrer Teilfortschreibung wird auf Seite 36 weiter darauf verwiesen, dass sich der Anteil der Kunden aus dem weiteren Einzugsbereich signifikant erhöhen wird. Auswirkungen auf die umliegen-

den Kommunen werden hierbei nicht erörtert. Es steht deshalb zu befürchten, dass deutliche Kaufkraftverluste auch für die Gemeinde Heek zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des ZVB im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen (u.a. auch einer Zurücknahme des ZVB an anderer Stelle).

2) Die Auswirkungen auf die Nachbarkommunen werden in der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.

Stadt Coesfeld vom 15.06.2016

Text der Stellungnahme:

Die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup von 11.500 m² auf 19.800 m² Verkaufsfläche und die Attraktivierung dieses FOC zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) sind der Anlass einer auf das Innenstadtzentrum bezogenen Teilfortschreibung des aus dem Jahr 2012 stammenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup.

Hierzu hat das Büro Stadt + Handel im April 2016 einen Entwurf vorgelegt, dem der Ausschuss für Planen und Bauen in Ochtrup am 19. April 2016 zugestimmt hat und zu dem die Öffentlichkeit und die Behörden (einschließlich der Nachbarkommunen) bis zum 29. Mai 2016 Stellungnahmen vorbringen können.

Krankheitsbedingt wird die Stellungnahme der Stadt Coesfeld mit heutigem Datum nachgereicht.

I. Wesentlicher Inhalt des Fortschreibungsentwurfes

1. Zielstellungen zur Entwicklung des Innenstadtzentrums

Im Abschnitt 3 führt der Entwurf (S. 4 bis 9) die für die Ochtruper Innenstadtentwicklung in den letzten Jahren erarbeiteten Planungskonzepte und Zielvorstellungen (Einzelhandelskonzeptes 2012, Leitbildprozess für die Altstadt 2013 sowie Fachbeitrag Einzelhandel zum städtebaulichen und funktionalen Rahmenplan für die Altstadt 2014) auf und beschreibt kurz die dafür relevanten Inhalte.

Diese Konzepte verfolgen einen innenstadtbezogenen Entwicklungsansatz, der die unterschiedlichen Lagebereiche (Altstadt, Nebenlage der Professor-Gärtner-Straße, Bereich Laurenzstraße und FOC) einerseits als eigenständige Lagen mit individuellen Qualitäten anerkennt und andererseits einen möglichst intensiven Austausch der Lagen fördern soll.

Wörtlich heißt es dann im Fazit (S.9): *„Maßgebliches Ziel der Entwicklung war und ist es, die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen.“*

2. Relevante nachfrageseitige Entwicklungen

Im Abschnitt 4 (9 - 11) werden die nachfrageseitigen Entwicklungen mit folgendem Fazit aufgeführt: *„Die Nachfragesituation für die Ochtruper Innenstadt hat sich in den vergangenen Jahren trotz der rückläufigen Kaufkraftkennziffer - insbesondere aufgrund einer positiven Einwohnerentwicklung und der allgemein wachsenden Einzelhandelsausgaben positiv entwickelt.*

Für die Zukunft ist von einem noch größeren Anteil der online ausgegebenen Kaufkraft auszugehen, was für den stationären Einzelhandel bisher positiven Trend absehbar bremsen wird.“

3. Entwicklung der Angebotsstrukturen im Innenstadtzentrum

Im Abschnitt 5 (S. 13-19) werden im Rahmen einer **Gesamtbetrachtung** die aktuelle Angebotssituation und die Angebotsentwicklung seit 2012 im **Innenstadtzentrum** aufgezeigt, und zwar einmal einschließlich des DOC und einmal ohne DOC.

Im Fazit dazu heißt es dazu: *„Insgesamt zeigt sich somit - nicht nur aufgrund der Verkaufsfächenausweitung im Bereich des DOC - eine quantitativ positive Entwicklung für das Ochtruper Innenstadtzentrum.“*

Als Fazit (S. 19). aus der Analyse der sortimentsspezifischen Angebotsentwicklung im Innenstadtzentrum ohne DOC wird festgehalten: *„Insgesamt ist für das Innenstadtzentrum demnach eine bezogen auf die dort verorteten Verkaufsfächen leicht positive Entwicklung zu attestieren. Auch eine Zunahme der Anzahl an zentrenergänzenden Nutzungen deutet einen positiven Trend an. Erfreulicherweise ist eine - wenngleich geringfügige - Zunahme der Betriebsanzahl in den Sortimentsbereichen zu erkennen, die im DOC nicht angeboten werden.“*

Im Abschnitt 6 (S. 20 - 29) werden die **lagebezogenen Entwicklungen der Angebotsstrukturen** im Innenstadtzentrum dokumentiert. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden Bereichen: Altstadt, Professor-Gärtner-Straße, Laurenzstraße und DOC.

Danach zeigt sich eine positive Verkaufsfächenentwicklung in allen Lagebereichen. Insbesondere in der Hauptlage der Altstadt konnte gleichzeitig die Anzahl zentrenergänzender Nutzungen gesteigert werden. Bei der quantitativen Ausstattung ergibt sich für den Altstadt-Bereich im mittelfristigen Bedarfsbereich ein Plus von 900 m² VKF und für die Nebenlage Professor Gärtner-Straße im kurzfristigen Bedarfsbereich ein Plus von 700 m² VKF. Was die qualitative Ausstattung in der Altstadt angeht, zeigt der Entwurf ein differenzierteres Bild. Die Zahl der Betriebe habe sich hier seit 2012 um drei reduziert. Der Betriebsrückgang umfasse vor allem Sortimentsbereiche, welche im DOC angeboten werden. Unter Berücksichtigung der anstehenden Intersport-Ansiedlung ergebe sich in der Altstadt im Leitsortiment Bekleidung sogar ein Plus um rd. 270 m² VKF. Erwähnt werden auch signifikant positive Entwicklungen in anderen Sortimentsbereichen und bei den zentrenergänzenden Nutzungen

Als Fazit hält der Entwurf fest:

„Die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2012 beschriebene Grundstruktur des Innenstadtzentrums hat weiterhin Bestand. Erste Profilierungsansätze im Sinn der getroffenen Empfehlungen sind für die einzelnen Lagebereiche erkennbar. Insgesamt blieben bisher signifikantere Entwicklungen, die insbesondere in der Weinerstraße wünschenswert wären, aus. Jedoch deuten aktuelle größere Entwicklungsprojekte (wie z.B. die Entwicklungen am Dränke Kreisel) an, dass sich die Entwicklungsdynamik künftig beschleunigen könnte.“

Im Abschnitt 7 (S. 30 - 31) werden Maßnahmen zur Altstadtentwicklung aufgeführt, die bereits abgeschlossen sind oder sich in der Realisierung befinden.

In diesem Zusammenhang weist der Entwurf (S.30) auf die Veränderung in der Eigentümerstruktur der Altstadt hin, die durch deutliche Konzentrationsprozesse auf einige wenige Eigentümer gekennzeichnet ist und als Indikator für in naher Zukunft anstehende Investitionen bewertet wird.

Verwiesen wird insbesondere darauf, dass sich mittlerweile fast 50 % der Grundstücksflächen an der Weinerstraße in der Hand eines Eigentümers befinden, dem auch große Flächenanteile im Bereich des Dränke Kreisels gehören. Zudem befinden sich überwiegende Anteile der nördlich der Laurenzstraße gelegenen Grundstücke in der Hand eines einzigen Eigentümers.

Im Abschnitt 8 (S. 32 - 34) bewertet der Entwurf den Erreichungsstand der sich aus den Entwicklungskonzepten ergebenden Ziele insgesamt positiv. Er verweist im Fazit auch auf die begleitenden öffentlichen Investitionen, die die Aufenthaltsqualität gesteigert haben. Entsprechende Ziele konnten - insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt - überwiegend bereits erreicht werden. Im Fazit (auf S. 33) heißt es: *Im „Hinblick auf den Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist die seit dem Jahr 2012 verfolgte Entwicklung noch nicht abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundenen Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstetigung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen“.*

4. Chancen und Risiken der DOC-Erweiterung für die Innenstadtentwicklung

Im Abschnitt 9 (S. 35 - 37) zeigt der Entwurf die **Chancen und Risiken der geplanten Erweiterung und Attraktivierung des DOC** für die künftige Entwicklung der Ochtruper Innenstadt auf.

Dabei befasst er sich zunächst mit den erhöhten Umsatzumverteilungen, die als Folge der geplanten DOC-Erweiterung in der Auswirkungsanalyse von Junker & Kruse (Nov. 2015) prognostiziert werden. Diese zu Lasten der Bestandsbetriebe (insbesondere in der Weinerstraße) zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden als Risiko bewertet, das aber durch die dann auf der S. 36 aufgeführten Positivaspekte kompensiert wird. Die Erweiterung und Attraktivierung des DOC wird die Besucherzahl des DOC und den Anteil der Kunden, die aus dem weiteren Einzugsbereich kommen, nach Einschätzung der Gutachter nochmals signifikant erhöhen.

Wörtlich heißt es dann (auf S. 36 - 37):

Da sich bereits aktuell positive Entwicklungen in der Altstadt absehen lassen, lässt die Erweiterung zukünftig eine Verstärkung des positiven Synergieeffektes für die Altstadt erwarten.

Vor diesem Hintergrund ist trotz der festgestellten Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel auch mit deutlich positiven Impulsen für die gewachsenen Lagen der Innenstadt zurechnen, die neben einem angepassten Einzelhandelsangebot vermehrt auch in den Bereichen Gastronomie und Gastgewerbe verortet sein dürften.“

Im Fazit (S. 37) heißt es dann u.a.:

„Die Ochtruper Altstadt lebt seit mehreren Jahren mit dem DOC. Zahlreiche Untersuchungen haben gezeigt, dass Koppelungspotentiale zwischen Altstadt und DOC bestehen. Bereits erfolgte Investitionen in die Immobilienstrukturen der Altstadt zeigen, dass Großinvestoren die Chance erkennen, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Gelingt eine Attraktivierung des Branchenmix, der Aufenthaltsqualität und letztlich der Profilierung als attraktive Altstadt, zeichnet sich bereits jetzt ab, dass diese Rechnung aufgehen wird.“ Bei entsprechender Attraktivität der Altstadt könnten die bereits bestehenden und künftig noch erhöhten Frequenzen des DOC für die Ochtruper Innenstadtentwicklung intensiver nutzbar gemacht werden.

5. Schlussfolgerungen und Empfehlungen für die künftige Innenstadtentwicklung

Im 10. Abschnitt (S. 38 - 43) ziehen der Gutachter von Stadt + Handel Schlussfolgerungen aus ihren Analysen und sprechen Empfehlungen zur zukünftigen Innenstadtentwicklung aus.

Die Analyse der Strukturdaten und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen nach Einschätzung der Gutachter bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen ein **„ambivalentes Bild“**.

Die begleitenden **öffentlichen Investitionen** in die Aufenthaltsqualität werden positiv bewertet. Entsprechende Ziele seien - insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt - überwiegend bereits erreicht worden.

Die Entwicklung des **Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt** sei noch nicht abgeschlossen. Konzentrationen in der Eigentümerstruktur würden für die Zukunft die Etablierung neuer Nutzungen versprechen.

Ein wesentlicher Treiber für die Veränderungen in der Innenstadtentwicklung sei das DOC. Mit der erneuten **Erweiterung des DOC** auf 19.800 m² VKF sei von einer Intensivierung der bereits festgestellten und initiierten Effekte auszugehen. Bei einer den Entwicklungszielen entsprechenden Attraktivierung der Innenstadt könnten die bereits bestehenden und künftig noch erhöhten Frequenzen des DOC für die Ochtruper Innenstadtentwicklung intensiver nutzbar gemacht werden.

Die Gutachter empfehlen sodann, die im Einzelhandelskonzept 2012 aufgezeigte **Grundstruktur der Innenstadt aufrechtzuerhalten** und zu manifestieren.

Für die **nördliche Altstadt** (Hauptlage) stellen die Gutachter durch die Entwicklungen im Übergangsbereich zur Laurenzstraße am Dränke-Platz eine verbesserte Verknüpfung zum DOC fest. Die bisherigen Entwicklungsziele für diese Hauptlage der Altstadt sollten beibehalten werden. Diese sehen hier beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel sowie Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen und zudem Dienstleistungsanbieter und gastronomische Einrichtungen vor. Für diesen Altstadt-Bereich wird *„eine intensivierte und strategisch ausgerichtete Arbeit im Bestand gemeinsam mit den Händlern und Eigentümern“* empfohlen.

Für den **südlichen Altstadt-Bereich** sieht der Entwurf eine Weiterentwicklung in der Funktion als *„konsumige Einzelhandelslage“* vor. Empfohlen wird eine etwas engere räumliche Fassung des zentralen Versorgungsbereichs in diesem Bereich vor.

Für die **Bereiche Laurenzstraße und DOC** bestätigt der Entwurf das bisherige Entwicklungsziel einer optimierten Anbindung des FOC an die gewachsenen Einzelhandelslagen der Altstadt. Hierfür sollen die Potentialflächen beidseitig der Laurenzstraße eine „Brückenfunktion“ wahrnehmen. Die Entwicklung einzelhandelsbezogener Nutzungen soll dabei *„in enger städtebaulich-funktionaler Abstimmung mit anderen innerstädtischen Einzelhandelslagen“* erfolgen.

Für die Erweiterung des DOC wird eine **Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs** (S.43) nördlich der bisherigen Abgrenzung empfohlen, um der DOC Erweiterung „Raum für eine städtebaulich attraktive Konzeption“ zu geben.

Als ein wesentlicher Aspekt werden hierfür die **Synergien zwischen DOC und Altstadt** angeführt, die aus den differenzierten Konzepten der unterschiedlichen Lagebereiche resultierten und die bei der DOC-Erweiterung planerisch und vertraglich gesichert werden sollten. Der Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt wird eine „tragende Rolle“ beigemessen. Die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt wird als „besonderer Belang“ bewertet.

Vor diesem Hintergrund wird die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die **DOC-Erweiterung** nach Meinung der Gutachter (S 42) **die Entwicklungsziele für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teillagen nicht negativ tangieren**.

II. Bewertung des Fortschreibungsentwurfes

1. Zweifel an den positiven Einschätzungen des DOC für die Entwicklung der Altstadt

a) Die Gutachter schätzen die Auswirkungen des bestehenden FOC auf die Entwicklungen der Altstadt vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklungsziele und –konzeptionen der Stadt Ochtrup insgesamt positiv ein.

Diese Einschätzung wird in quantitativer Hinsicht vor allem auf die Zunahme der Verkaufsfläche in der Altstadt um rd. 570 m² gestützt. Angesichts der allgemeinen Zunahme an Verkaufsflächen ist zweifelhaft, ob hier ein ursächlicher Zusammenhang mit dem bestehenden FOC besteht. Auf die Schließung mehrerer Betriebe mit Sortimentsbereichen, die im FOC angeboten werden, wird sogar ausdrücklich hingewiesen.

In qualitativer Hinsicht muss auch das Gutachten ein „differenziertes Bild“ einräumen. Misst man etwa die Entwicklung in der nördlichen Altstadt entlang der Weinerstraße an den einschlägigen

Entwicklungszielen von 2012, die dort einen Vorrangraum für beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel und für Spezialanbieter vorsehen, ergibt eine Ortsbesichtigung schnell ein ganz anderes Bild mit etlichen Leerständen und vielen Mindernutzungen. Auch zu den Hauptgeschäftszeiten sind hier keine beeindruckenden Passantenfrequenzen zu beobachten. Insgesamt dürfte der Zustand dieses Altstadt-Bereiches wohl kaum Kunden aus dem FOC in nennenswerter Zahl anlocken.

Insgesamt sind also Zweifel an der überwiegen positiven Einschätzung des Einflusses des bestehenden FOC auf die Altstadtentwicklung angebracht.

b) Noch kritischer ist die Erwartung des Fortschreibungsentwurfes zu werten, dass die angestrebte Erweiterung und Attraktivierung des FOC als DOC aufgrund von Synergieeffekten mehr Chancen als Risiken für die Entwicklung der Altstadt bringen würde. Die von den Gutachtern dafür genannten Voraussetzungen einer Attraktivierung der Altstadt und der Entwicklung des Bereiches entlang der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt zur Nutzung der erhöhten Frequenzen eines erweiterten DOC für die Innenstadtentwicklung sind zum Teil nur sehr vage umschrieben und leben zum anderen auch stark vom Prinzip Hoffnung, das sich auf die Konzentration der Eigentümerstruktur und auf künftige Großinvestoren gründet.

Letztlich kann die im Fortschreibungsentwurf vorgenommene positive Einschätzung der DOC-Erweiterung dahingestellt bleiben, weil diese jedenfalls nicht die vorgesehene räumliche Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches mit negativen Folgen für die Nachbarstädte im Einzugsgebiet rechtfertigen kann.

2. Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange durch die von Ochtrup angestrebte Entwicklung

Der Fortschreibungsentwurf stellt ebenso wie das Einzelhandelskonzept von 2012 allein auf die Interessen der Stadt Ochtrup ab und bewertet die Auswirkungen des bestehenden FOC und des zukünftigen erweiterten DOC ausschließlich nur im Hinblick auf die eigene Innenstadt.

Die Auswirkungen der DOC-Erweiterungen auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen wie Coesfeld im Einzugsbereich des erweiterten DOC werden einfach ausgeblendet. Dieses DOC wird in Verbindung der vorgestellten Attraktivierung der Ochtruper Altstadt und weiteren Entwicklungen im Bereich der Laurenzstraße die gemeindenachbarlichen Belange und hierbei insbesondere die der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Kommunen im Einzugsbereich des erweiterten DOC erheblich beeinträchtigen.

Den Preis für die Kombination eines erweiterten DOC im Zusammenspiel mit einer attraktivierten Altstadt werden also die Stadt Coesfeld und anderer Städte und Gemeinden in deren Einzugsbereich in Form der Schwächung ihrer Zentren zu zahlen haben.

Dies werden die benachbarten Kommunen allerdings nicht einfach hinnehmen und deshalb gegen die Bauleitplanung für die DOC-Erweiterung mit allen rechtsstaatlichen Mitteln vorgehen.

Gegenstand des Fortschreibungsentwurfes ist nicht nur das Erweiterungsvorhaben als solches, sondern vielmehr das Zusammenspiel eines erweiterten DOC mit einer darauf abgestimmten Attraktivierung der Altstadt und „Aufrüstung“ des Bereiches an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt. Es muss damit das von Ochtrup angestrebte Gesamtkonzept zur Innenstadtentwicklung auf dem Prüfstand der interkommunalen Abwägung stehen.

Durch die in den Entwicklungskonzepten und auch im Fortschreibungsentwurf beschworenen „Synergieeffekte“ zwischen diesen Lagebereichen sollen regionale und sogar überregionale Versorgungsaufgaben wahrgenommen werden, die weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag von Ochtrup als kleineres Mittelzentrum hinausgehen. Als anzustrebendes Beispiel wird das DOC Roermond in Verbindung mit der attraktiven Innenstadt ausdrücklich genannt (S. 40).

Ein solches Gesamtvorhaben ist regional nicht verträglich, weil Innenstädte und Ortszentren in der Region und auch in Coesfeld unnötig schwächt, die es ohnehin bereits wegen des Vordringens

des Online-Handels schwer genug haben. Städtebauliche Belange der Stadt Ochtrup, die diese Schwächung rechtfertigen könnten, sind nicht ersichtlich.

Das bereits auf Seite 1 des Entwurfs betonte Ziel, „die mit dem FOC Ochtrup einhergehenden zusätzlichen Besucherfrequenzen auch in die gewachsenen Innenstadtlagen zu lenken und somit bestmögliche Synergieeffekte auszulösen“, kann (entgegen der Meinung der Gutachter von Stadt + Handel) nicht mit der Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden, weil bereits das bestehende FOC mit 11.500 m² VKF weit über den konkreten zentralörtlichen Versorgungsauftrag hinausgeht. Mit einer solchen Argumentation nun auch noch die Erweiterung und Attraktivierung des DOC mit überregionaler Reichweite begründen zu wollen, erscheint schon fast zynisch.

Die von der Stadt Ochtrup angestrebten Konzentrationsprozesse zu Lasten der Nachbarkommune Coesfeld 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 Basis der zentralörtlichen Gliederung ausgehen und sich an der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsaufgabe orientieren. Dies ermöglicht eine ausgeglichene und nachhaltige Entwicklung für Kommunen wie Coesfeld in einer Region.

Die Gutachter für die Teilfortschreibung des Ochtruper Einzelhandelskonzeptes sehen offenbar die beabsichtigte DOC-Erweiterung schon als gesetzt an und werfen daher die Frage nach der Regionalverträglichkeit dieses Vorhabens erst gar nicht auf.

Bei ihrem Vorschlag zur nördlichen Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches zu Gunsten der DOC-Erweiterung (S. 41 - 42) sehen sie nur die positiven Auswirkungen des erweiterten DOC auf das Ochtruper Innenstadtzentrum als Ganzes und insbesondere auch auf die Altstadt, die von der erhöhten Frequenz des erweiterten und attraktivierten DOC profitieren kann. Es werden die Synergien zwischen Altstadt und DOC beschworen. Als zentrale Aufgaben werden die Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt sowohl im Einzelhandelsbereich als auch im Bereich der ergänzenden Nutzungen sowie die städtebaulich-funktionale Anbindung des DOC an die Altstadt benannt. Da die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung den Entwicklungszielen für das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Teilagen nicht negativ tangiere, werde diese Ausweitung fachgutachterlich befürwortet.

Mit einer derartigen Argumentation können auch ohne weiteres noch zusätzliche künftige Erweiterungen des DOC begründet werden, weil die Auswirkungen auf Nachbarkommunen wie Coesfeld ausgeblendet werden und die Frage der regionalen Verträglichkeit erst gar nicht aufgeworfen wird. Aus fachlicher Sicht ist diese, nur auf die Belange Ochtrups ausgerichtete Betrachtungsweise in keiner Weise akzeptabel.

3. Landesplanerische Unzulässigkeit der Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches

Weil Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC und den sonstigen angestrebten Innenstadtentwicklungen 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup haben die mit der Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung angestrebten Entwicklungen nichts mehr zu tun, da diese künftig sogar verstärkt auf einen überregionalen Einzugsbereich ausgerichtet sein soll.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup muss der zentrale Versorgungsbereich keineswegs mehr erweitert werden. Dieser soll nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsangebotes des 2. Zieles des LEP, Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reicht,

Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen. Eine räumliche Ausdehnung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches für ein Erweiterungsprojekt, das noch weiter über die mittelzentrale Versorgungsfunktion Ochtrup hinausgeht als das derzeitige FOC, dürfte daher gegen dieses Integrationsgebot verstoßen.

4. Verunsicherung der Nachbarkommunen durch fehlende Klarheit der Vorstellungen zur Attraktivierung der Altstadt und zur Entwicklung des Bereiches an der Laurenzstraße

Zur DOC-Erweiterung werden die benachbarten Kommunen noch gesonderte Stellungnahmen im Rahmen der für das Erweiterungsvorhaben notwendigen Bauleitplanverfahren abgeben.

Sorge im Umland bereiten aber nicht nur die jetzt konkret geplante DOC-Erweiterung, sondern auch die Zielstellungen und Empfehlungen im Fortschreibungsentwurf zur Profilierung der Nutzungs- und Angebotsstrukturen in der Altstadt und zur städtebaulich-funktionalen Anbindung des DOC an die Altstadt über eine „Weiterentwicklung“ des Bereiches Laurenzstraße.

Für den **nördlichen Altstadtbereich** werden die bisherigen Entwicklungsziele ausdrücklich bestätigt, dort einen „Erlebnisraum“ zu schaffen und zur funktionalen Weiterentwicklung beratungsintensiven und hochwertigen Einzelhandel, Spezialanbieter in bislang fehlenden Warengruppen, Teilsegmenten und Qualitätsstufen, Dienstleistungsanbieter, gastronomische Einrichtungen und auch Beherbergungsbetriebe anzusiedeln.

Welche konkreten Vorhaben diese Zielstellungen umsetzen sollen, ist nicht ausgeführt. Unter solch abstrakte Ziele und Empfehlungen können aus der Sicht Coesfelds nicht nur sinnvolle und auch regional verträgliche, sondern sehr wohl auch höchst gefährliche Vorhaben fallen.

Großes Misstrauen der Stadt Coesfeld muss die mehrfache Erwähnung der Konzentration der Eigentümerstruktur in der Altstadt (S. 25, 30, 31, 33, 37). Diese wird durchweg positiv bewertet, etwa als Indikator für anstehende Investitionen und als Möglichkeiten für die Etablierung neuer Nutzungen. Auf Seite 37 wird herausgestellt, dass erfolgte Investitionen in die Immobilienstruktur der Altstadt zeigen würden, dass Großinvestoren die Chance erkennen würden, die Frequenzen des DOC in der Altstadt nutzbar zu machen. Hier fragt sich natürlich, welche durch die Konzentration der Eigentümerstruktur begünstigten Investitionen hier angestrebt werden. Soll hier ein größeres Einkaufszentrum mit regionaler oder im Verbund mit dem DOC sogar überregionaler Reichweite entstehen? Auch wenn wegen des Grundrisses der Altstadt ein größeres Einkaufszentrum ausscheiden dürfte, könnte sich hier eine abgestimmte Agglomeration nicht großflächiger Lagen mit Dienstleistungsbetrieben und anderen zentrenergänzenden Nutzungen entwickeln, die zwar nicht die begrifflichen Voraussetzungen eines Einkaufszentrums i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufweist, die aber in ihrer Wirkung einem solchen Einkaufszentrum gleichkommt.

Coesfeld wird daher sehr kritisch verfolgen, welche konkreten Projekte das Ziel der Attraktivierung der Altstadt umsetzen sollen. Sollten diese Projekte die Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren benachbarter Kommunen erheblich beeinträchtigen, wird sich Coesfeld mit Sicherheit auch gegen die diese Projekte umsetzenden Bebauungspläne mit allen rechtsstaatlichen Mitteln zur Wehr setzen.

Entsprechendes gilt für eine die Zentren der Nachbarkommunen und auch Coesfeld beeinträchtigende Aufrüstung des **Bereiches entlang der Laurenzstraße** als Brücke zwischen Altstadt und DOC (siehe die derzeit noch sehr abstrakten Empfehlungen auf Seite 41 des Entwurfes, die auch zu regional unverträglichen Projekten führen könnten).

5. Fazit

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 Versorgungsbereiches 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 Stadt Coesfeld bzw. die Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen. Den Preis für die im Konzept angestrebte Innenstadtentwicklung in Ochtrup mit der Kombination von erweitertem DOC, attraktiverer Altstadt und weiterentwickeltem Bereich an der Laurenzstraße als Brücke zwischen DOC und Altstadt muss die Stadt Coesfeld durch die Schwächung ihrer Zentren zahlen.

Die im 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 Ochtrup. 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, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

Mit der Sicherung der konkreten mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup 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 das Ziel 2 (Integrationsgebot) des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“. Als betroffene Nachbargemeinde wird sich Coesfeld daher in den für DOC-Erweiterungen notwendigen Bauleitplanverfahren zur Wehr setzen und notfalls die gerichtliche Auseinandersetzung um die DOC-Erweiterung nicht scheuen.

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 die Nachbargemeinden verunsichern, weil nicht klar ist, welche konkreten Projekte hinter diesen abstrakten Zielbeschreibungen stecken. Wenn diese Projekte ebenfalls die Erhaltung und Entwicklung der eigenen Innenstädte und Ortszentren beeinträchtigen können, werden die betroffenen Nachbarkommunen und auch Coesfeld gegen die entsprechenden Bauleitplanungen für die Projekte und deren Genehmigungen vorgehen.

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 Coesfeld als benachbarte Kommune Rücksicht nimmt, wird er von der Stadt grundsätzlich abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:

1) Die Einschätzung zu den Auswirkungen des FOC auf das Innenstadtzentrum wird weitaus differenzierter vorgenommen als von der Stadt Coesfeld dargestellt (siehe Einzelhandelskonzept, S. 38). „[...] Die Analyse der Strukturdaten des Innenstadtzentrums und der Erreichungsgrade unterschiedlicher Zielstellungen zur Zentrenentwicklung zeigen bezogen auf das Innenstadtzentrum als Ganzes und die einzelnen Lagen aktuell ein ambivalentes Bild. Die begleitenden öffentlichen Investitionen in die Aufenthaltsqualität sind positiv hervorzuheben. Entsprechende Ziele konnten – insbesondere im Hinblick auf die bessere Verknüpfung zwischen DOC und Altstadt – überwiegend bereits erreicht werden. Der Branchen- und Angebotsmix in der Altstadt ist in einer noch nicht abgeschlossenen Entwicklung. In diesem Zusammenhang ist auf bereits stattgefundene Veränderungen (Konzentrationen) in der Eigentümerstruktur hinzuweisen, die kurzfristig zu einer Verstärkung von bestehenden Situationen (bspw. Leerständen) führen können, für die Zukunft jedoch die Etablierung neuer Nutzungen versprechen. [...]“

- 2) Die Erwartung der Chancen und Risiken wird in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausführlich erörtert. Die Stadt Coesfeld begründet ihre Skepsis sehr vage.
- 3) Die Auswirkungen auf Nachbarkommunen werden nicht ausgeblendet: Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Vor diesem Hintergrund liefert die Teilfortschreibung des EHK Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehören insbesondere die Empfehlungen zur bestmöglichen Ausnutzung möglicher Synergien zwischen den einzelnen Lagebereichen der Ochtruper Innenstadt.
- 4) Richtig ist, dass Gegenstand der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts die strukturelle Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ochtrup ist. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Daher erfolgt die Überprüfung der konkreten Auswirkungen einzelner künftiger Einzelhandelsentwicklungen und insbesondere ihre interkommunale Verträglichkeit im jeweiligen Planungs- oder Genehmigungsverfahren. Die Stadt Ochtrup hat keine Veranlassung für die Annahme, dass künftige weitere Einzelhandelsentwicklungen aufgrund des Gesamtkonzepts für die Einzelhandelsnutzung von vornherein unzulässig wären.
- 5) Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist. Insofern wird für die Teilfortschreibung des EHK von einer regionalen Verträglichkeit ausgegangen.
- 6) Die Gutachter haben festgestellt, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen, um die Einzelhandelsstandorte und deren Versorgungsfunktion in diesen Bereichen zu sichern. Diese positive Wirkung auf die Einzelhandelsstandorte in der Innenstadt war und ist eines der mit dem Einzelhandelskonzept und der Entwicklung des DOC verbundenen Ziele. Daran hält die Stadt Ochtrup auch weiterhin fest. Landeplanerische Festlegungen stehen dem nicht entgegen. Die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte in den Innenstadtlagen geht nach Überzeugung der Stadt Ochtrup im Übrigen nicht über die eines Mittelzentrums hinaus. Daran ändert auch die besondere Funktion des DOC nichts.
- 7) Die DOC Erweiterung wird bei der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als politisch gewollte Planungsabsicht vorausgesetzt. Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Ochtrup greift die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse zur DOC Erweiterung von Junker und Kruse auf. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei einer maximalen VKF von 19.800 m² VKF interkommunal verträglich ist.
- 8) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.). Es handelt sich nicht um eine willkürliche Erweiterung, die den hypothetischen Einbezug weiterer Flächen ohne städtebauliche Begründung rechtfertigt.
- 9) Die landesplanerische Verträglichkeit der Erweiterung des DOC wurde in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse dargelegt. Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die in-

terkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB aufgenommene Bereich 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

10) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

11) Die geplante DOC Entwicklung – inkl. der in der Verträglichkeitsanalyse von Junker und Kruse festgestellten überörtlichen Wirkungen – ist innerhalb der bisherigen Abgrenzungen des ZVB bereits möglich. Die vorgesehene Erweiterung des ZVB wird aus städtebaulichen Gründen vorgenommen und hat keine Konsequenzen im Hinblick auf die interkommunale Verträglichkeit des DOC. Der in den ZVB 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 zu entnehmen (S. 41 f.).

12) Das Einzelhandelskonzept definiert Positiv- und Negativräume für Einzelhandelsentwicklungen. Das Innenstadtzentrum ist eindeutiger Positivraum für Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der lagebezogenen Empfehlungen. Einzelne Entwicklungen sollen im Rahmen der Leitsätze des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Innenstadtzentrums und der dortigen unterschiedlichen Lagen sowie nach Maßgabe der landesplanerischen und bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Die interkommunale Verträglichkeit wird entsprechend der jeweiligen Planungs- und Abstimmungserfordernisse untersucht werden.

Umweltrelevanz:

Entfällt.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes stehen unter dem Sachkonto 61000.65500 zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Nur durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung lässt sich die Attraktivität der Innenstadt auch für künftige Generationen aufrechterhalten und steigern.

Im Auftrage:

Korten