Stadt Ochtrup
Der Bürgermeister
Bauamt

BESCHLUSSVORLAGE

ÖFFENTLICH

DN.: 2018/0204 vom 20.02.2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	01.03.2018	vorberatend
Stadtrat	01.03.2018	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC
hier: Erneuter Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

1.
Der Beschluss über die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup vom 28.09.2017 wird aufgehoben.

2.
Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wird auf Grund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 5 und 6 Baugesetzbuch die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC einschließlich Begründung beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Sonderbauflächen zur Erweiterung des DOCs.

Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Textilfabrik OTV und nördlich sowie östlich angrenzende Freiflächen.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 123, 193, 194, 195 und 196.
im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 196 und 126, die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 620, die östlichen Grenzen der Flurstücke 613, 614, 615, 616, 566 und 563, die nördliche Grenze der Straße An den Teichen tlw. und die östlichen Grenzen der Flurstücke 464, 537, 580 und 74,
im Süden: durch den Postdamm, die Straße Am Webstuhl sowie die Laurenzstraße tlw., die nordwestliche Grenze des Flurstückes 579, die östliche, nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 501, die westliche Grenze des Flurstückes 500, die südliche Grenze des Flurstückes 534 tlw., die Verbindung zum Flurstück 547, die östliche und nördliche Grenze des Flurstückes 547, die nördliche Grenze des Flurstü-

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

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

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

Sachdarstellung:

Verfahrensübersicht

-	Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW	am 01.08.2016
-	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB	am 04.10.2016
-	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	am 04.10.2016
-	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) und § 3 (1) BauGB	am 08.10.2016
-	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	am 08.10.2016
-	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	vom 10.10.2016 bis 10.11.2016
-	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB	vom 06.10.2016 bis 10.11.2016
-	Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 25.04.2017
-	Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 (5) LPlG NRW	am 27.04.2017
-	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	am 29.04.2017
-	Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom 08.05.2017 bis 08.06.2017
-	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	vom 03.05.2017 bis 08.06.2017
-	Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB	am 13.07.2017
-	Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB	am 15.07.2017
-	Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a (3) BauGB	vom 24.07.2017 bis 24.08.2017
-	Erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 a (3) BauGB	vom 19.07.2017 bis 24.08.2017
-	Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung	am 28.09.2017
-	Landesplanerische Stellungnahme	vom 01.03.2018

I.) Erneuter Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Die Stadt Ochtrup hat die 94. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochtrup im Bereich DOC bereits mit Ratsbeschluss vom 28.09.2017 beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung wurde der Bezirksregierung Münster am 16.11.2017 zur Genehmigung gem. § 6 BauGB vorgelegt.

Im Rahmen einer Besprechung am 13.02.2018 wies die Bezirksregierung Münster die Stadt Ochtrup auf eine nach Auffassung der Bezirksregierung Münster erforderliche Klarstellung der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 5 hin. Konkret sei es erforderlich, in den Darstellungen

des Flächennutzungsplans die bauliche Nutzung auf ein „Hersteller-Direktverkaufszentrum“ zu beschränken und die zur Vermeidung von unzulässigen städtebaulichen Auswirkungen erforderlichen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen ebenfalls bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans darzustellen. Der Rat der Stadt Ochtrup beschließt vor diesem Hintergrund eine entsprechende Anpassung der Zweckbestimmung des Sondergebiets SO 5.

Die Durchführung einer erneuten öffentlichen Auslegung und die erneute Einholung von Stellungnahme gem. § 4a Abs. 3 BauGB ist hinsichtlich dieser Anpassung der Zweckbestimmung nicht erforderlich. Es war in der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplans bereits bisher ausdrücklich erläutert, dass die Änderung des Flächennutzungsplans dem Zweck dient, das bestehende Designer Outlet Center zu erweitern. Auch die maßgeblichen sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen waren in der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplans im Einzelnen genannt. Sämtliche im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen gingen davon aus, dass die Änderung des Flächennutzungsplans zum Zwecke der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für genau dieses Vorhaben erfolgen solle. Sie befassten sich daher sämtlich mit der Erweiterung des bestehenden DOC auf die genannten höchstzulässigen Verkaufsflächen. Die Durchführung einer erneuten Beteiligung würde daher für den mit dem Beteiligungsverfahren verfolgten Zweck nichts erbringen.

Alle sonstigen Darstellungen des Flächennutzungsplans bleiben im Vergleich zu der Fassung, die Gegenstand des Änderungsbeschlusses vom 28.09.2017 war, unverändert. Dem Rat der Stadt Ochtrup sind weder Änderungen der Rechtslage noch Änderungen der Sachlage bekannt, die das Ergebnis der Abwägung vom 28.09.2017 in Frage stellen. Der Rat der Stadt sieht deshalb keine Veranlassung, einzelne Belange, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden, einer veränderten Bewertung zu unterziehen. Er hält an der Abwägung und an den Ergebnissen der Abwägung des Beschlusses vom 28.09.2017 fest. Er stellt im Rahmen der heutigen nochmaligen Abwägung klar, dass er sich im Rahmen der Abwägung auch die Ergebnisse der Untersuchung „Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup (2006-2015)“ des Büros Junker + Kruse Stadtforschung – Planung vom November 2015 zu eigen macht. Darüber hinaus billigt der Rat der Stadt Ochtrup die Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der im Vergleich zur Vorversion vorgenommenen Änderungen.

II.) Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 (1) LPlG NRW

Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016

Text der Stellungnahme:

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

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

   Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 soll im Wesentlichen die Erweiterung des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum sowie des Sondergebiets Stellplätze werden. Es soll im Einzelnen festgesetzt werden, dass nur ein Herstellerdirektverkaufszentrum für Markenartikel zulässig ist. Hinzukommen sollen Festsetzungen zur Bestimmung DOC-typischer Waren.
   Die höchstzulässige Verkaufsfläche für das erweiterte DOC soll im Bebauungsplan entsprechend der Ergebnisse der landesplanerischen städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse vom November 2015 festgesetzt werden. Auch die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen dieses Gutachtens sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

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

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

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

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

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

   Für Ihr Vorhaben sind folgende Vorgaben einschlägig:

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

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

   Ziel 3 des LEP Einzelhandel, Ziel 6.5-3 des LEP-Entwurfs:
   Nach dieser Vorgabe dürfen die Darstellungen und Festsetzungen von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweise[1] des Dez. 35:
Der östliche Bereich des im FNP-Entwurf dargestellten SO 5 ist als Stellplatzanlage vorgesehen. Daher wäre für diesen Bereich analog zur Darstellung des S 9 im Norden des Plangebiets eine entsprechende Darstellung als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Stellplatzanla-

ge für SO 5, vorzusehen. Beim SO 10 sollte die Zweckbestimmung spezifiziert werden (Gastronomie für SO 5).
Darüber hinaus sind für das SO 5 die Verkaufsflächenobergrenzen auf der Planzeichnung zu vermerken.

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

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

III.) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) BauGB vom 06.10.2016 bis 10.11.2016

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

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

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

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

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr

Text der Stellungnahme vom 19.10.2016:
von der im Betreff genannten Maßnahme ist die Bundeswehr berührt und betroffen. Weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Hubschraubertiefflugkorridor liegt.
Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Konkrete Höhenbestimmungen für bauliche Anlagen werden nicht getroffen.
Die Stellungnahme wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Handwerkskammer Münster

Text der Stellungnahme vom 10.11.2016
Sie bitten uns mit Schreiben vom 6. Oktober darum, zu obengenannten Planungen in Sachen DOC Stellung zu nehmen.
Die Planungen beruhen im Wesentlichen auf den Einschätzungen des Gutachterbüros Junker und Kruse. Sie bzw. das genannte Büro attestieren dem DOC Erweiterungsvorhaben, mit den Anforderungen des LEP Sachlicher Teilplan Einzelhandel übereinzustimmen, und zwar auch hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots, wie es hier in Ziel 3 formuliert ist.
Wir nutzen die Gelegenheit gerne, um zu diesem Punkt noch einmal etwas zu sagen.
Bestände/Vorschädigung
Junker und Kruse weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei ihren Überlegungen um eine sogenannte Delta-Analyse handelt. Man gehe davon aus, dass sich die in 2012 vollzogene letzte große Erweiterung des Outletcenters bereits vollständig niedergeschlagen habe, sodass Vorschädigungen hinsichtlich der Stabilität der Wettbewerber bei der Auswirkungsanalyse nicht zu berücksichtigen seien.
Die Gutachter verweisen in ihrer Analyse in diesem Zusammenhang - wie auch in anderen Zusammenhängen - auf den ebenfalls von ihnen erstellten Monitoring-Bericht, in dem über die Veränderungen der relevanten Versorgungsstrukturen in der Region vor dem Hintergrund der Entwicklung des Ochtruper Outlet-Centers Buch geführt wird. Relevant können dabei nur die beiden nach 2012 liegenden Messpunkte 2013 und 2015 sein. Ein dermaßen kurzer Beobachtungszeitraum ist nach unserer Auffassung nicht hinreichend, um marktliche Anpassungen von der Investition bis hin zu konkreten städtebaulichen Auswirkungen messen zu können. Wir empfehlen vor diesem Hintergrund dringend, entweder die Entwicklung zunächst noch länger zu beobachten oder bei der Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von einer bestehenden Vorschädigung auszugehen.
Dafür, dass man besser von einer ausgesprochen angespannten Konkurrenzsituation mit zahlreichen Anbietern am Rande der Rentabilitätsschwelle ausgehen sollte, spricht nach unserer Auffassung übrigens insbesondere die Tatsache, dass sich für die Umsatz-Kaufkraft-Relation für Bekleidung im Untersuchungsraum nach den Berechnungen der Gutachter ein Wert von 144 % ergibt. Die Gutachter ziehen aus dieser verblüffenden Zahl jedoch nicht die richtigen Schlüsse, sondern halten sie für das Zeichen eines entsprechenden Netto-Kaufkraftzuflusses in die Region. Das ist angesichts der Größe des betrachteten Raumes schon nicht glaubwürdig. Letztlich muss sich dieser Wert mit zunehmender Ausdehnung eines Untersuchungsraumes stets 100 % annähern. Wenn überhaupt, würde man angesichts der Tatsache, dass das Oberzentrum Münster und Angebote wie etwa das Centro in Oberhausen knapp außerhalb des betrachteten Gebietes liegen, eher einen Netto-Kaufkraft-Abfluss in das Umland erwarten. Da wäre die Interpretation der 144 % als Zeichen eines starken Überbesatzes in der Bekleidungsbranche und eines entsprechend vorgeschädigten Wettbewerbs mit Flächenproduktivitäten, die in Wirklichkeit deutlich geringer ausfallen als die veranschlagten Durchschnittswerte, plausibler gewesen.

Parallelvorhaben
Die Gutachter haben nicht nur die Bestandssituation nicht angemessen berücksichtigt. Auch die Tatsache, dass es parallel zum DOC-Vorhaben zahlreiche ähnliche Projekte in der Region gab bzw. gibt, ist in keiner Weise in die Beurteilungen eingeflossen. Und das obwohl die wichtigsten dieser Entwicklungen ebenfalls von Junker und Kruse betreut wurden, so dass die Möglichkeit für eine Gesamtbetrachtung bis zu einem gewissen Grad durchaus gegeben gewesen wäre. Stattdes-

sen wurden eine Reihe von entwarnenden Delta-Analysen abgegeben, wohlwissend, dass die Gesamtwirkung durchaus bedrohlich sein würde.
Natürlich sind uns die sachlichen und rechtlichen Probleme, die mit einer summarischen Betrachtung von Einzelhandelsvorhaben einhergehen, durchaus bewusst. Andererseits kann es aber unserer Meinung nach auch keineswegs zielführend sein, öffentliche Mittel für Gutachter auszugeben und die Kapazitäten der Träger öffentlicher Belange zu strapazieren, um sich mit sinnlosen Einzelanalysen zu beschäftigen, die uns am Ende allesamt nicht in die Lage versetzen, den großflächigen Einzelhandel mit Blick auf eine ausgewogene Gesamtstruktur der Versorgung einer Region wirkungsvoll zu steuern.

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

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

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

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

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

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen.
Bestände/Vorschädigung
Pauschal von einer Vorschädigung auszugehen, wie es die Einwenderin vorschlägt, ist weder sachgerecht noch plausibel. Die Ergebnisse des Monitoring-Berichts haben gezeigt, dass es bisher nicht zu den negativen Auswirkungen gekommen ist, wie sie einst im Rahmen der Verträglich-

keitsuntersuchungen 2006 und 2010 befürchtet wurden. Auch eine zwischenzeitlich vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten (J+K 2017) liefert dafür keine neuen Anhaltspunkte.
Auch die hohen Zentralitäten im Untersuchungsraum in den innenstadtrelevanten Leitsortimenten sind kein Indiz für Vorschädigungen. Im Gegenteil, diese Zentralitäten lassen sich auf die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen attraktiven Mittelzentren, u. a. Ahaus, Ibbenbüren, Lingen, Nordhorn, Rheine, Stadtlohn und Steinfurt, zurückführen, deren Zentralitäten in diesen Warengruppen deutlich über Werten von 1,2 liegen.
Zudem ist ein monokausaler Nachweis zwischen Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgängen im Untersuchungsraum, die es in den Kommunen im Untersuchungsraum in den vergangenen Jahren gegeben hat, und dem DOC Ochtrup nicht zu erbringen. Es lässt sich weder objektiv herleiten noch begründen, dass diese auf das DOC Ochtrup zurückzuführen sind. Zu den Gründen für Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgänge gehören Entwicklungen, die in ganz Deutschland zu beobachten sind. Die zunehmenden Konzentrationsprozesse und der erhöhte Filialisierungsgrad im Einzelhandel, der steigende Wettbewerb in branchenfremden Betriebskonzepten (z. B. Bekleidungsangebot bei Lebensmitteldiscountern) und die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels führen unweigerlich zu Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgängen im stationären Einzelhandel. In der Folge steigt der Druck insbesondere auf inhabergeführte Geschäfte, die jedoch neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Die zunehmende Wettbewerbssituation auch im Münsterland, z. B. durch die Entwicklungen in Rheine (Ems-Galerie) und Münster, hat weiteren Druck auf die inhabergeführten Betriebe in der Region ausgelöst. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ ist dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Wehmeyer, Strauss Innovation) ablesbar.

Parallelvorhaben

Kumulierende Auswirkungen absehbar parallel realisierbarer Vorhaben sind nur zu berücksichtigen, wenn deren Umsetzung und parallele Realisierung in dem vergleichbaren Prognosehorizont hinreichend konkret zu erwarten, planungsrechtlich abgesichert oder genehmigt sind. Des Weiteren bedarf es einer Überschneidung des Warensortimentes.
Im Rahmen der Beteiligung der Nachbarkommunen wurde um die Berücksichtigung weiterer Vorhaben gebeten. Sofern sich die genannten Standorte im Untersuchungsraum befinden wurden die Vorhaben im Zuge der Überarbeitung der gutachterlichen Untersuchung berücksichtigt.
Mit der Thematik der Marktveränderungen im Untersuchungsraum, wozu die von der Einwenderin genannten „Parallelvorhaben“ zählen, hat sich der Gutachter in der im November 2016 vorgelegten ergänzenden Stellungnahme[1] eingehend beschäftigt. Diese wurde in die Überarbeitung der Wirkungsanalyse integriert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.
Unklar ist, was genau die Einwenderin mit „entwarnenden Delta-Analysen“ meint. Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft wurde der Bestandsumsatz mit Hilfe der sogenannten „□-Betrachtung“ in Ansatz gebracht. Diesbezüglich handelt es sich um ein sachgerechtes Vorgehen. Dabei wird berücksichtigt, dass der Umsatz des derzeit bestehenden DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam ist und sich in der wirtschaftlichen wie städtebaulichen Realität weitgehend niedergeschlagen hat. Da mit der Erweiterung auch eine Attraktivitätssteigerung des gesamten DOC angenommen wird, wird eine im Vergleich zur derzeitigen Leistungsfähigkeit erhöhte Flächenproduktivität im Bestand in die Berechnung eingestellt.
Abschließend bleibt festzuhalten, dass eine Wirkungsanalyse keine „sinnlose Einzelanalyse“ darstellt. Es handelt sich dabei um eine wichtige Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren, welche sich gemäß den Vorgaben des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit der Prognose der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und ihrer Bewertung befasst.

Streuumsatz

Für die Annahmen des umverteilungsrelevanten Anteils dienen die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup als Grundlage. Allerdings ist der Kundenanteil nicht gleichbedeutend mit dem Umsatzanteil. In der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) wird dazu Folgendes ausgeführt:
„Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht

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

gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.

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

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

Metelen

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

Das Ergebnis des Monitorings zeigt, dass in Metelen bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Ansiedlung und Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Der Anbieter Ernsting's Family weist mit seinem niedrigpreisigen Angebot lediglich eine geringe Angebotsüberschneidung mit dem DOC Ochtrup auf. Das Modenhaus Wesseler hat sich überwiegend auf Herrenbekleidung spezialisiert, wobei die angebotenen niedrig- bis mittelpreisigen Marken nicht im DOC Ochtrup vertreten sind und auch keine gängigen Marken im Markenportfolio von McArthurGlen darstellen. Somit ist auch hier eine geringe Angebotsüberschneidung festzustellen. Zudem werden im Modenhaus verschiedene Dienstleistungen angeboten (u. a. Textilreinigung und Digitaldruck) und Onlineshops – sowohl für das Bekleidungs- als auch das Digitaldruckangebot – betrieben. Somit geht das Angebot von Modenhaus Wesseler über den rein stationären Einzelhandel hinaus.
Beide Anbieter übernehmen quantitativ eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich von Metelen. Insgesamt ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 14 %. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von rund 0,2 Mio. Euro. Der Wert bewegt sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Die monetär geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden auch aufgrund der spezifischen Angebotsstrukturen in Metelen nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Metelen führen.

Ein Verstoß gegen das Ziel 3 des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel" kann anhand der Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse nicht erkannt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an.
Die von der Handwerkskammer Münster vorgebrachten Aspekte Vorschädigung, Parallelvorhaben und Streuumsatz werden – wie oben dargestellt – im Gutachten entsprechend der aktuellen rechtlichen und fachlichen Anforderungen berücksichtigt.

Innenstadt Ochtrup

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

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Text der Stellungnahme vom 10.11.2016

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

1. Standort

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

2. Vorhaben

Die Stadt Ochtrup plant die Weiterentwicklung des DOC auf den Restflächen der ehemaligen Textilfabrik OTV, nördlich des Einkaufszentrums, deren Erhalt und die städtebauliche funktionale Integration in das gewachsene Hauptgeschäftszentrum erklärtes Ziel des Rates der Stadt ist. Die

Sondergebietsfestsetzung für den großflächigen Einzelhandel sieht eine Erweiterung von 8.300 m² Verkaufsfläche vor, am Standort werden dann 19.800 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Zusätzlich sollen ca. 2.000 m² Nutzflächen für gastronomische Betriebe mit angeboten werden, sodass ca. 21.800 m² Verkaufs- und Nutzflächen das zukünftige Einkaufszentrum/DOC umfassen werden. Da Designer Outlet Center Einkaufszentren im Sinne des § 11 Absatz 3, Satz 1, Nr. 1 BauNVO darstellen, können sie nur in Kern- oder Sondergebieten planungsrechtlich zugelassen werden. Es gibt keine speziellen Sondervorgaben für DOC-Planungen in Nordrhein-Westfalen.
Das Dortmunder Planungs- und Stadtforschungsbüro Junker + Kruse (J+K) wurde beauftragt, eine landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC sowie einen Monitoringbericht für die Kommunen des Einzugsgebiets zu erstellen.
3. Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsanalyse
a.) projektrelevante Rahmendaten
Die Gutachter (J+K) sind von einer maximalen Verkaufsflächenerweiterung von 11.100 m² ausgegangen. Die zugrunde gelegten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze werden in Tabelle 4, S. 22 dargestellt.
Die derzeitige Flächenproduktivität liegt – sowohl in der Entwicklung der letzten drei Jahre als auch in der Prognose für 2015 – unterhalb von 5.000 Euro/m² – daher Steigerung angenommen und somit realistisch.
b.) Definition des Einzugsbereiches und Abgrenzung des Untersuchungsraumes
Das aus den empirischen Studien sowie insbesondere aus der Wettbewerbssituation abgeleitete Einzugsgebiet ist grundsätzlich plausibel; insbesondere die in östlicher Richtung vor-genommene Begrenzung wird nachvollziehbar begründet (Einzugsgebiete bestehender FOC, Attraktivität der Oberzentren Münster und Osnabrück).
Die Beschränkung des Untersuchungsraumes auf die Mittel- und Grundzentren innerhalb des Naheinzugsgebietes (30min-Fahrzeit) ist sinnvoll und nachvollziehbar, auch die zusätzlichen Untersuchungen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Niederlanden sind zu begrüßen, da insbesondere in diesem Bereich zusätzliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.
Die Definition und Abgrenzung des Naheinzugsgebietes ist nachvollziehbar und plausibel. Inwieweit außerhalb dieses Bereichs gelegene Städte und Gemeinden dem mittleren Einzugsgebiet oder dem Ferneinzugsgebiet zuzuordnen sind, ist im Hinblick auf die Ergebnisse des Gutachtens von untergeordneter Bedeutung.
Die Beschränkung des Untersuchungsraumes auf das Naheinzugsgebiet (inklusive der Niederlande) ist – ausgehend von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen – sachgerecht.
c.) Grundlagenermittlung (Angebots- und Nachfrageanalyse)
Bewertung der Nachfrageanalyse-Prognose
Die Ausführungen zur prognostizierten Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet des Vorhabens sind plausibel. Steigerungen der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben beliefen sich in den letzten 10 Jahren auf durchschnittlich 10 – 20 Prozent; mit einem deutlichen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ist zukünftig nicht zu rechnen. Folge: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird tendenziell stagnieren und der Wettbewerb um Kunden und Kaufkraft weiter zunehmen.
Bewertung der Angebotsanalyse – Allgemeines
Es handelt sich um eine sehr umfangreiche Darstellung der aktuellen Angebots- und Wettbewerbssituation im potenziellen Naheinzugsgebiet des Vorhabens. Eine Fokussierung auf untersuchungsrelevante Wettbewerbsstrukturen wäre, insbesondere im Hinblick auf die Lesbarkeit der Angebotsanalyse, ausreichend gewesen. Die Fokussierung auf die im Naheinzugsgebiet lokalisierten Angebote in den Mittel- und Grundzentren ist sachgerecht und nachvollziehbar.
Soweit davon ausgegangen werden kann, dass die in die Angebotsanalyse eingestellten Rahmendaten korrekt sind (insbesondere die Verkaufsflächen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen), ist die Angebotsanalyse weitestgehend transparent.
Die IHK Nord Westfalen beanstandet jedoch, dass die sich in Planung befindenden großflächigen Handelsansiedlungen im Untersuchungsraum

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

nicht in die absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit aufgenommen wurden.

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

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

d.) Annahmen zum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz

Bewertung umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

Die Gutachter gehen davon aus, dass die voraussichtlichen Kaufkraftströme (ermittelt auf Basis eines sogenannten Marktanteilkonzeptes) zu:

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

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

Fazit zum umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz

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

4. Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben gemäß dem LEP NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel)
Die Gutachter (J+K) kommen zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans nur dann gegeben sein kann, wenn eine Verkaufsflächenreduzierung vorgenommen wird. Siehe hierzu Tabelle 10, Seite 44.
Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen (in m²) zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit:

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

Durch die Erweiterung um etwa 8.300 m² ist es erforderlich, die warengruppenspezifische Verkaufsfläche zu begrenzen, um die regionale Verträglichkeit auch in Zukunft weiter gewährleisten zu

können. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel ist eine Verkaufsflächenreduzierung erforderlich, um Umsatzumverteilungen zu minimieren. Laut J+K liegt die maximale Verträglichkeit des FOCs in den untersuchten Warengruppen bei insgesamt 18.800 m².

Städtebauliche Auswirkungen in Ochtrup selbst

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

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden

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

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

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

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

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

Bezogen auf die Kundenfrequenz in den Innenstädten gaben 90 % der Rückläufe an, dass diese in den letzten zehn Jahren insgesamt abgenommen hat. Gründe dafür seien insbesondere die fehlende Attraktivität der Innenstädte, die Verlagerung der Nachfrage ins Internet sowie der starke regionale Wettbewerb, v. a. durch im Umland liegende Einkaufszentren als auch durch das FOC.

86 % der befragten Unternehmen gaben an, dass das FOC in Ochtrup eher negative bis stark negative Auswirkungen auf die Kundenfrequenz in ihrer Innenstadt/ihrem Ortskern gehabt hat. Knapp zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass sich die Entwicklung ihres Standortes auch in Zukunft weiterhin verschlechtern wird. Auch hier wird die fehlende Attraktivität der Innenstädte als Hauptgrund angeführt. Damit einhergehen Faktoren wie zunehmende innerstädtische Leerstände, uneinheitliche Öffnungszeiten, der Bedeutungsverlust inhabergeführter Geschäfte sowie teure Parkplätze. Durch die steigende Mobilität der Bevölkerung werden nach Ansicht der Händler vermehrt auch weiter entfernte Standorte aufgesucht. Dadurch kommt es zu Kaufkraft- und Frequenzabflüssen in vielen Innenstädten, v. a. Grund- und Mittelzentren verlieren immer mehr an Bedeutung. Erneut wird auch der immer bedeutsamer werdende Internethandel von 73 % der Händler als Konkurrenz für den stationären Einzelhandel angesehen.

Insgesamt werden von 80 % der befragten Einzelhändler großflächige Handelsansiedlungen als negativ angesehen, sowohl für ihr eigenes Unternehmen als auch allgemein für ihren Standort. Hierbei sei die Erweiterung des FOCs zu nennen als auch die Innenstädte von Münster, Enschede, Osnabrück, Rheine, Lingen und Bocholt, die von vielen Händlern als Konkurrenzstandorte aufgeführt wurden. Selbst durch den Limbecker Platz in Essen als auch durch das CentrO in Oberhausen, die außerhalb des Untersuchungs-/Einzugsgebietes liegen, seien Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Betrachtet man die Passantenfrequenzen in den Mittelzentren des Einzugsgebietes des FOCs, so wird deutlich, dass zwischen 2014 und 2016 die Anzahl der Passanten überwiegend zugenommen hat. Besonders heraus stechen die Städte Borken, Rheine und Coesfeld, die samstags eine Frequenz von durchschnittlich 1.840 Besucher pro Stunde vorweisen können. Auch die Innenstadt von Ochtrup, in der das FOC liegt, konnte an Frequenz zulegen.

Zwar liegt Ochtrup mit durchschnittlich 170 Passanten pro Stunde deutlich hinter den zuvor genannten Städten, jedoch hat sich die Passantenfrequenz zwischen 2014 und 2016 erstaunlicherweise etwa verfünffacht. Insgesamt muss bei der Betrachtung der Passantenfrequenzen jedoch berücksichtigt werden, dass es sich dabei nur um punktuelle Momentaufnahmen handelt, die nicht generalisiert werden dürfen. Die Passantenfrequenzen werden meist Anfang Mai oder Juni eines Jahres an einem Donnerstag und einem Samstag erhoben.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen des FOCs in Ochtrup von den Einzelhändlern im Einzugsgebiet als überwiegend negativ wahrgenommen werden, wohingegen die Untersuchungen von J+K bisher noch keine gravierenden Auswirkungen auf die Umsätze und Verkaufsflächengröße feststellen konnten. Auch die Momentaufnahme der Passantenfrequenzen konnten keine großen Auswirkungen auf die Kundenströme belegen.
6. Zukunftserwartung
Obwohl die Umfrage nicht repräsentativ ist, muss darauf hingewiesen werden, dass es bei den Einzelhändlern bezüglich der geplanten Erweiterung des DOC-Ochtrup eine breite Verunsicherung gibt. Nicht nur die beabsichtigte Verkaufsflächenerhöhung, sondern ebenfalls der vollzogene Betreiberwechsel wird sich nach Auffassung der Befragten qualitativ auf die Angebote im Outlet auswirken. Einige Unternehmen im Einzugsbereich befürchten sogar existenzielle Probleme.
7. Designer Outlet Center (DOC) und Tourismus
Die Hotel- und Übernachtungsbetriebe im Einzugsgebiet des DOC Ochtrup bewerten nach Experteneinschätzungen die Existenz eines großen, interessanten Outlets eher positiv.
Das DOC soll nach Auskunft des Betreibers ein Imageträger für die Region „Münsterland/Emsland“ sein. Besucher des DOCs sind potenzielle Besucher der umliegenden touristischen Ziele. Die Hotelbetriebe erhoffen sich eine Erhöhung der Aufenthaltsdauer vorhandener Tagesausflügler und die Gewinnung zusätzlicher Übernachtungsgäste und dadurch insgesamt eine Steigerung der Umsätze aus dem Tourismusgeschäft.
8. Fazit
Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup auf die Kaufkraftströme im Untersuchungsraum sind anhand der vorgelegten Gutachten von Junker und Kruse deutlich erkennbar. Demzufolge würde sich das DOC aus absatzwirtschaftlicher Sicht mit seinem hohen Anteil innenstadtrelevanter Sortimente als direkter Konkurrent zu den gewachsenen Zentrenstrukturen entwickeln.
Wir halten es für wahrscheinlich, dass das angedachte Planobjekt negative Auswirkungen auf die gewachsenen Geschäftsbereiche der Stadt Ochtrup sowie insbesondere auch auf die Städte und Gemeinden des gesamten Marktgebietes haben wird.
Inwieweit durch eine deutliche Reduzierung der geplanten Erweiterungsflächen den Anforderungen an städtebauliche Belange sowie die Zentrenstruktur im Untersuchungsraum Rechnung getragen werden könnte, ist auf der Basis der vorliegenden Fakten schwer ab-schätzbar und kann daher an dieser Stelle nicht weiter vertieft werden.
Wir empfehlen dringend, bei zukünftigen Erweiterungsabsichten, im Rahmen eines „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ ein abgestimmtes Vorgehen mit den Kommunen im Einzugsbereich zu erzielen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
1.) Die Darstellungen werden zur Kenntnis genommen und bestätigt.
2.) Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
Die zukünftige Nutzfläche für gastronomische Betriebe wird auf in Summe 900 m² als Bestandteil des Einkaufszentrums festgelegt. Zusätzlich werden die im SO10 bereits auf einer Fläche von 700 m² vorhandenen gastronomische Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

3.)

a) Wie bereits eingangs erwähnt, erfolgte – aufgrund aktueller Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup – eine Überarbeitung der Wirkungsanalyse von 2015. Zu den Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.

Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)

b) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

c) Die sich in Planung befindlichen bzw. bereits realisierten Handelsansiedlungen EMS-Galerie in Rheine und Kaufhaus Berken in Ahaus werden im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung in die gutachterliche Untersuchung aufgenommen und berücksichtigt. Im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse erfolgte eine Aktualisierung der Datengrundlage sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite. Da die Ems-Galerie zwischenzeitlich eröffnet wurde, wird diese als Einzelhandelsbestand mit aufgenommen. Anders verhält es sich mit derzeit noch nicht realisierten Vorhaben, wie u. a. das geplante Kaufhaus Berken in Ahaus. Dazu wird an dieser Stelle auf Kapitel 8.3 der überarbeiteten Wirkungsanalyse verwiesen (J+K 2017, S. 67ff.).

d) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4)

Wie in Punkt 2 bereits dargestellt, haben sich im Ergebnis der überarbeiteten Wirkungsanalyse die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).

In der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse wurden auch die Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Ochtrup untersucht. Für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup ergeben sich mit der geplanten Erweiterung des bestehenden FOCs in allen untersuchungsrelevanten Warengruppen Umsatzumverteilungen. Es wird für alle Warengruppen – mit Ausnahme von Lederwaren – eine erhöhte Umsatzumverteilung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von der Altstadt in das FOC prognostiziert.

Auch der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass Betriebsschließungen nicht per se auszuschließen sind, eine signifikante negative Beeinträchtigung der Ochtruper Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich ist jedoch unwahrscheinlich. Es zeigt sich, dass außerhalb des DOC weitere Einzelhandelsentwicklungen stattfinden, die offensichtlich mit einer Abstimmung auf das Angebot des DOC reagieren und spezialisierte Angebote schaffen. Diese Entwicklung des DOC erfolgt als bewusste städtebauliche Zielsetzung der Stadt Ochtrup und hat bereits in der Vergangenheit zu einer Veränderung von Lagequalitäten und Angebotsschwerpunkten geführt, ohne jedoch den gesamten zentralen Versorgungsbereich in seiner Ausprägung und Funktionalität zu gefährden.
Eine Gefährdung der Funktion zentraler Versorgungsbereiche durch das Wegbrechen ganzer Branchen in benachbarten Gemeinden, wie die genannten Gemeinden Neuenkirchen, Wettringen und Metelen, kann im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse nicht erkannt werden.
Im zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchen ist eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rund 2.100 m² lokalisiert. Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen wird ein geschätzter Umsatz von rund 6 Mio. Euro erzielt. Innerhalb der Neuenkirchener Innenstadt kann in der Warengruppe Bekleidung eine relative Umverteilungsquote von 6 % prognostiziert werden, was einer monetären Umsatzumverteilung von 0,3 Mio. Euro entspricht. Diese gliedert sich auf ein kleinteiliges Angebot von zwölf Anbietern auf. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung von monetär maximal 0,3 Mio. Euro in dieser Warengruppe resultiert gemäß der gutachterlichen Untersuchung kein strukturelles Problem für den Hauptgeschäftsbereich von Neuenkirchen.
Der zentrale Versorgungsbereich Wettringens verfügt über 1.400 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche. Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen wird ein geschätzter Umsatz von rund 5 Mio. Euro erzielt. Innerhalb der Wettringer Innenstadt kann in der Warengruppe Bekleidung eine relative Umverteilungsquote von 8 % prognostiziert werden, was einer monetären Umsatzumverteilung von 0,2 Mio. Euro entspricht. Damit bewegt sich die absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Es existieren acht Anbieter mit der Warengruppe Bekleidung. Die frequenzbringenden Magnetbetriebe sind jedoch nahversorgungsrelevanter Warengruppen zugehörig (insbesondere Lebensmittel) und nicht den Vorhabenauswirkungen ausgesetzt. Es ist entsprechend davon auszugehen, dass vorhandene Betriebe aufgrund von Mitnahmeeffekten weiterhin frequentiert werden. Eine strukturelle Beeinträchtigung des Versorgungsbereiches ist, auch aufgrund der geringen prognostizierten Umsatzumverteilungen von 0,2 Mio nicht zu erwarten.

Für die Metelener Innenstadt ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 14 %, was einer monetären Umverteilung von rund 0,2 Mio. Euro entspricht und sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegt. Insgesamt wurden in der Innenstadt von Metelen rund 700 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche erfasst. Dabei entfallen rund 400 m² auf zwei Hauptanbieter. Der Anbieter Ernsting's Family weist mit seinem niedrigpreisigen Angebot lediglich eine geringe Angebotsüberschneidung mit dem FOC Ochtrup auf.
Das Modenhaus Wesseler hat sich überwiegend auf Herrenbekleidung spezialisiert, wobei die angebotenen niedrig- bis mittelpreisigen Marken nicht im DOC Ochtrup vertreten sind und auch keine gängigen Marken im Markenportfolio von McArthurGlen darstellen. Somit ist auch hier eine geringe Angebotsüberschneidung festzustellen. Zudem werden im Modenhaus verschiedene Dienstleistungen angeboten (u. a. Textilreinigung und Digitaldruck) und Onlineshops – sowohl für das Bekleidungs- als auch das Digitaldruckangebot – betrieben. Somit geht das Angebot von Modenhaus Wesseler über den rein stationären Einzelhandel hinaus.
Beide Anbieter übernehmen quantitativ eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich von Metelen. Die monetär geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden auch aufgrund der spezifischen Angebotsstrukturen in Metelen nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Metelen führen.

5) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
6) Die Hinweise zur Zukunftserwartung der Einzelhändler werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und dort vorhandene Einzelhandelsbetriebe verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Dies wird im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse bestätigt.
7) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

8) Im Zuge des Planverfahrens wurde die landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse ergänzt und angepasst. In diesem Zuge wurde auch der Betreiberwechsel in Bezug auf die eingestellten Umsatzerwartungen berücksichtigt. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich benachbarter Gemeinden nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Ochtrup wurden – wie zuvor dargestellt – berücksichtigt.
Der Hinweis auf das „Regionale Einzelhandelskonzept“ wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

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

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

Bewertungen des Planvorhabens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Zulässigkeit und raumordnerischer Steuerungsvorgaben
FOC oder DOC sind Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 1 BauNVO. Sie sind damit kern- oder sondergebietspflichtig. Der am 13. Juli 2013 in Kraft getretene Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) hat auf spezielle Ziele zur Planung von FOC/DOC verzichtet. Zuvor hatte der § 24 a Abs. 1 des LEPro ausdrücklich vorgegeben, dass Sondergebiete für FOC/DOC mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen. Diese Spezialbestimmung ist vom Verfassungsgerichtshof NRW durch Urteil vom 26. Aug. 2009 zum FOC-Erweiterungsvorhaben in Ochtrup mit dem Hinweis auf Begründungsdefizite und auf die Verletzung des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts für unwirksam erklärt worden.
Da FOC/DOC Einkaufszentren i. S. d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind, gelten die allgemeinen raumordnerischen Vorgaben für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Bei der Standortwahl sind die Ziele 1 und 2 des LEP-Teilplanes zu beachten.

(1) Nach Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Einzelhandelsgroßbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Diese Voraussetzung ist beim Vorhaben der DOC-Erweiterung in Ochtrup erfüllt.
(2) Nach Ziel 2 dürfen solche Gebiete nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale (d. h. über den Nahbereich hinausgehende) Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen, festgesetzt werden. Dieses Integrationsgebot lässt in NRW die Planung solcher Vorhaben also nur in zentralen Versorgungsbereichen zu. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Standort trotz der Randlage zur historischen Innenstadt auch nach Auffassung des OVG Münster (im Urteil vom 30.09.2009 zur damaligen Erweiterung von 3.500 auf 11.500 qm Verkaufsfläche) dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist.
In unserer Stellungnahme vom 29. Mai 2016 zur „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup“ haben wir bereits Folgendes angemerkt und halten dies in o. g. Verfahren ebenfalls aufrecht:
„[…] Wir halten es nach wie vor nicht für plausibel, inwiefern ein zentraler Versorgungsbereich mit den vorgenannten Ausstattungskriterien in unmittelbarer Nähe einer Kläranlage (lt. Planzeichnung) zur Durchmischung und Attraktivitätssteigerung von Altstadt und anderen Lagen führen kann. Es erschließt sich unseres Erachtens nicht, dass die Teilfortschreibung weiterhin eine überdimensionierte Verbindung zwischen Laurenzstraße und übrigen Lagen favorisiert (vgl. Stadt+Handel 2016, S. 42/43). Wie durch eine „mäßige Erweiterung“ in nördlicher, nicht-siedlungsstrukturell besonderer Lage sowie unter Berücksichtigung der Größenordnung des Mittelzentrums Ochtrups eine lebendige und städtebauliche Verbesserung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs entstehen soll, bleibt unbegründet“ und ebenfalls nicht ausreichend in den Begründungen zum FNP- und BPlan-Änderungen gewürdigt.
(3) Im Hinblick auf Art und Umfang (Betriebs- und Sortimentsstruktur sowie Verkaufsflächengröße) eines FOC/DOC-Vorhabens ist in NRW ebenfalls das Beeinträchtigungsverbot des Zieles 3 des LEP-Teilplanes zu beachten. Danach dürfen durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die vorgenannten gutachterlichen Expertisen gehen in ihrer Bewertung davon aus, dass „ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen infolge der Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächen weder im deutschen Untersuchungsraum noch in den Niederlanden zu erwarten“ sei und damit eine regionale Verträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden könne. (vgl. Junker+Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse 2015, S. 56 f.). Diese Einschätzung teilen wir ausdrücklich nicht. Vielmehr halten wir die Analyse der Auswirkungen der geplanten Erweiterung für unzureichend. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen der Landkreise, Städte und Gemeinden auch im niedersächsischen Wirkungsbereich des Vorhabens.
(4) Anders als im Entwurf des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2016) ist ein Kongruenzgebot in dem Sinne, dass die Kaufkraftbindung des jeweiligen Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Standortgemeinde nicht überschreiten darf, nicht Gegenstand der Prüfung.
Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Mittelzentrum Ochtrup im Zuge der Erweiterungsplanungen von mehr als 60% der Bestandsflächen seinen Einzugsbereich überproportional erweitert und über den zentralörtlichen Verflechtungsauftrag eines Mittelzentrums deutlich hinausgeht. Auch wenn der LEP-Teilplan auf ein Kongruenzgebot als Ziel verzichtet, muss die Ausrichtung auf die zentralörtliche Gliederung gemäß § 2 II Nr. 3 ROG wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung als wichtiger Belang insbesondere bei der Bewertung der Interessen der Stadt Ochtrup im Verhältnis zu den betroffenen Nachbarkommunen und unter Berücksichtigung grenznaher Versorgungsstrukturen berücksichtigt werden. Angesichts der unmittelbaren Grenzlage ist jedoch aus unserer Sicht auch eine planerische Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der in benachbarten und im Wirkungsbereich des Vorhabens gelegenen Gebieten geltenden Landesplanung unabweisbar geboten. Dem wird jedoch weder in der Begründung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC noch in der Begründung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ ausreichend Rechnung getragen.

Im Ergebnis halten wir die oben genannten Planungsziele nicht hinreichend begründet und die Auswirkungen der Größenordnung der geplanten Erweiterung nicht ausreichend analysiert. Letzteres betrifft insbesondere auch die unterstellte Verträglichkeit der größeren Ausstrahlung und Sogkraft nach Erweiterung des DOC auf Kommunen im benachbarten Niedersachsen. Aufgrund der Randlage des DOC im nordrhein-westfälischen Grenzraum halten wir zudem eine Berücksichtigung der im benachbarten Niedersachsen festgelegten bzw. in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Zielsetzungen für zwingend erforderlich. Hierfür bieten wir gern unsere Mitwirkung an.
Wir stehen für Fragen gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihres Beteiligungsverfahrens mit.
Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die IHK Nord Westfalen, Träger der Regionalplanung in Niedersachsen, namentlich Landkreis Emsland und Landkreis Grafschaft Bentheim sowie der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e. V. zeitgleich zur Kenntnisnahme.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
Der im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommene Bereich wird aus städtebaulichen Gründen aufgenommen und schmiegt sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und steht in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den ZVB sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016 zu entnehmen (S. 41 f.).
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als dessen östlichen Abschluss vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen. Die Stadt ist davon überzeugt, dass sich diese positive Entwicklung auch weiterhin fortsetzt, wenn die Erweiterung des DOC realisiert werden kann. Die von der Einwenderin im Bereich der geplanten Erweiterungsfläche erwähnte Kläranlage war im Übrigen Bestandteil der der industriellen Vornutzung dieses Geländes. Sie wurde im Zusammenhang mit der umfangreichen Altlastensanierung zurückgebaut und der Boden saniert. Auch dies ist ein Aspekt, der die städtebaulichen Vorteile der Umnutzung der Industriebrache veranschaulicht.

Ein Verstoß gegen das Ziel 3 des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ kann anhand der Ergebnisse der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse nicht erkannt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung angesprochenen Kritikpunkte an den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse wurde die Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereichen der relevanten Gemeinden auch in Niedersachsen untersucht. Die betroffenen niedersächsischen Gemeinden werden im Zuge des Abstimmungsgebotes gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und die vorgebrachten Stellungnahmen werden berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist als nordrhein-westfälische Gemeinde an die landesrechtlichen Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen gebunden. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der niedersächsischen Landesraumordnung Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Ein Verstoß gegen solche Vorgaben liegt jedenfalls nicht vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse je-

doch nicht zu erwarten, auch nicht in Niedersachsen. Sind keine städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, dann ist – ebenfalls – ausgeschlossen, dass diese Nachbargemeinden in der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen beeinträchtigt werden. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Wie bereits zuvor dargestellt, ist eine Prüfung der Ziele und Grundsätze der niedersächsischen Landesraumordnung - entgegen der vorgebrachten Einwendungen - nicht erforderlich und somit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

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

Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW weitgehend gefolgt.
Im Zuge der Umsetzung der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ soll zur Bewältigung des durch die vorgesehene Planung induzierten Verkehrsaufkommens der Knotenpunkt Bentheimer Straße / Gronauer Straße zu einem Kreisverkehrsplatz erfolgen. Im Rahmen des Planverfahrens und der weitergehenden Umsetzungsplanungen wird eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW erfolgen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor des DOC und der Stadt Ochtrup wird der Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gesichert.
In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW erfolgte im Nachgang zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der Verkehrsuntersuchung eine ergänzende Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße. Von weitergehen-

den Untersuchungen des umliegenden Straßennetzes bis zur Autobahn wurde seitens des Trägers Abstand genommen.
Folglich sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine weiteren Regelungen zu treffen.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

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

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

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

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Regelungen zu treffen.
Die Ermittlung und Abstimmung des erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das in Rede stehende Flurstück 124 der Flur 107 wurde zwischenzeitlich in die Flurstücke 192 und 194 geteilt. Die Stellungnahme wird nach Abstimmung mit Wald und Holz so verstanden, dass es um die Flächen des Flurstückes 194 geht, die innerhalb der Sonderbaufläche S9 liegen. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Sonderbaufläche S 9 im Bereich des Flurstückes 194 geringfügig angepasst. Für die nunmehr im Bereich der Sonderbaufläche gelegene Fläche des Flurstückes 194 von rund 63 m² ist eine Grunddienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch eingetragen. Eine Aufforstung im Bereich dieser Fläche ist nicht vorgesehen.

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

LWL-Archäologie für Westfalen

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

Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird soweit möglich gefolgt.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan wird ein Hinweis zum Bodendenkmale Schultenhof aufgenommen. Es wird dargelegt, dass bei einem Eingriff von mehr als 0,30 m in den Boden im Bereich des ehemaligen Schultenhofes Pröbsting archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Weitergehende Regelungen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht zu treffen.

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

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

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

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

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

liegende Untersuchungsgebiet. Er dürfte bei überschlägiger Betrachtung nicht über 50.000 Einwohner liegen. Es ist damit offensichtlich, dass das dem o. g. Vorhaben zugrunde liegende Einzugsgebiet im krassen Missverhältnis zum mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Ochtrup steht. Nur ein Bruchteil des Vorhabenumsatzes wird mit Kaufkraft aus diesem Verflechtungsbereich zu erzielen sein. Der weitaus größte Umsatzanteil des Vorhabens wird mit Kaufkraft aus anderen Verflechtungsbereichen zu erwirtschaften sein. Diese Abschöpfung erheblicher Kaufkraftanteile auch aus Verflechtungsbereichen niedersächsischer Zentraler Orte ist als wesentliche Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit zu bewerten, die auch gemäß § 2 Abs. 2 BauGB geltend zu machen ist.

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

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

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

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

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

Die Abschöpfung von Kaufkraftanteilen und einer damit einhergehenden Umsatzumverteilung in Nachbargemeinden zugunsten des DOC Ochtrup führt erst dann zu einer wesentlichen Beeinträchtigung, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Reduzierung und entsprechenden Festsetzung der ursprünglich geplanten Verkaufsflächenerweiterung (bezogen auf die einzelnen vor-

gesehenen Sortimente) sind im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse schädliche städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden oder ihrer zentralörtlichen Funktion kann nicht festgestellt werden.

Stadtwerke Ochtrup

Text der Stellungnahme vom 27.10.2016
zur o. g. 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Bedenken oder Anregungen.

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

Für die Beantwortung von Fragen steht lhnen Herr Bätker unter 02553/71-23 gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

VVV Stadt- und Citymarketing Nordhorn

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

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

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

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

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

Dem Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben ist daher die Zustimmung zu verweigern.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen. Im Ergebnis haben sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert (J+K 2017, S. 50ff.).
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall

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

Westnetz GmbH

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

Die ungefähre Trasse der im Bereich des Plangebietes verlaufenden Versorgungs-einrichtungen entnehmen Sie bitte dem Auszug aus unserem Planwerk.

Zur verbindlichen Bauleitplanung dieses Geltungsbereiches haben wir mit Schreiben vom heutigen Tage unsere Stellungnahme abgegeben.

Änderungen und Erweiterungen unserer Versorgungseinrichtungen behalten wir uns vor.

Im Übrigen sind unsere früheren Stellungnahmen zum v. g. Flächennutzungsplan und zu den Änderungen weiterhin maßgebend.

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

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

Kommunen:
Folgende Kommunen haben mitgeteilt, keine Einwendungen geltend zu machen:
1. Gemeinde Südlohn
2. Gemeinde Hengelo

3. Gemeinde Altenberge
4. Horstmar

Folgende Kommunen und Landkreise haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

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

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Gemeinde Emsbüren

Text der Stellungnahme vom 23.11.2016

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

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

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Fachbüros

Junker + Kruse (Nov. 2015).

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

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

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

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

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskon-

zept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

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

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

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

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

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

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

die Flächenproduktivitäten des Vorhabens – insbesondere im Hinblick auf den Anfang 2016 erfolgten Betreiberwechsel,

die Annahmen zur Umsatzherkunft,

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

folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

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

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

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

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

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

Die potentielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potentielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.

3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

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

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

Gemeinde Heek

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

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

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

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

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

zentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

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

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

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

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

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

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

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

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

c)

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

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

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

4.

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

Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung

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

Gemeinde Metelen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)

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

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

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

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

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

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

„Für die Metelener Innenstadt ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzumverteilung von 14 %, was einer monetären Umverteilung von rund 0,2 Mio. Euro entspricht und sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze bewegt. In der Innenstadt von Metelen bestehen mit dem Textilanbieter Ernsting's Family und dem Fachgeschäft Modenhaus Wesseler zwei Hauptanbieter in der Warengruppe Bekleidung (rund 400 m² Verkaufsfläche). Ernsting's Family befindet sich in zentraler Lage am Sendplatz, der mit einem kompakten Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbesatz die Hauptlage der Metelener Innenstadt bildet. Der Textilanbieter weist mit seinem niedrigpreisigen Angebot lediglich eine geringe Angebotsüberschneidung mit dem DOC Ochtrup auf. Das Modenhaus Wesseler liegt im westlichen Bereich der Innenstadt in

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

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

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

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

für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

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

Gemeinde Neuenkirchen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

%ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)

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

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

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

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

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

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

In Neuenkirchen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 6 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Diese vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen verteilen sich dabei auf rund ein Dutzend Anbieter. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

2.

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

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

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

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

welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

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

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

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

Gemeinde Salzbergen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemeinde Wettringen

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist zumindest zu hinterfragen. Ein plausibler Nachweis, dass die angestrebte Erweiterung von 11.500 m2 auf 19.800 m² Verkaufsfläche zur Sicherung des bestehenden DOC notwendig ist, liegt jedenfalls für diese Größenordnung nicht vor.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 1 0 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

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

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

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

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

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

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

folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Wettringen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 8 % bzw. 0,2 Mio. Euro. Diese vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen verteilen sich dabei auf rund sieben Anbieter. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

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

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

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

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

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

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

Gemeinde Wietmarschen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

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

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

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

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

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

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

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup

beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.

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

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

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

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

Gemeinde Schöppingen

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

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

Diesem Antrag sind Sie wiederum mit Schreiben vom 10.11.2016 insofern nachgekommen, als Sie einer Verlängerung bis zum Beginn der 49. KW zugestimmt haben.
Nicht zugestimmt wurde dagegen der beantragten Verlängerung bis zum 20.12.2016, da die Bauleitplanungen von Ihnen bereits Anfang Januar 2017 in den Fachausschüssen weiter beraten werden sollen.
Entsprechend dieser Vorgaben nimmt die Gemeinde Schöppingen zur Fristwahrung hiermit zu den Planungen nachfolgend wie folgt Stellung:

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

Stellungnahmen zu konkret die Gemeinde Schöppingen betreffenden Einzelpunkten:

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

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

Wie in den meisten kleinen Kommunen werden auch die meisten Läden in Schöppingen als inhabergeführte Geschäfte betrieben. Diese Geschäfte sehen sich schon heute einer immer größeren Konkurrenz durch den stetig wachsenden Internethandel und durch ebenfalls in den letzten Jahren erweiterte Verkaufsflächen in den Zentren wie Münster und Rheine ausgesetzt. In diesem Umfeld werden erfahrungsgemäß auch schon weitere Umsatzumverteilungen unterhalb des von Ihnen berücksichtigten Schwellenwertes für eine Entscheidung über die längerfristige Geschäftsfortführung relevant sein, zumal in der Realität eben nicht eine monolithische Betrachtung eines einzelnen Faktors, sondern immer eine Gesamtbetrachtung der relevanten Faktoren (Summe der insgesamt erwarteten Umsatzrückgänge) vorgenommen wird.

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

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

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

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

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

tern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar."

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

2016 vorgelegten ergänzenden Stellungnahme eingehend beschäftigt. Diese wird in die Überarbeitung der Wirkungsanalyse integriert, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (J+K 2017, S. 67).
Der von der Einwenderin angeführte Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet wer-den. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

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

Landkreis Grafschaft Bentheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

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

In diesem Zuge wurden

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

überprüft und aktualisiert.

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

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

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

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung

anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.). In dem Landkreis Grafschaft Bentheim liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den betrachteten Warengruppen bei maximal 5 % (Nordhorn und Schüttdorf). In Bad Bentheim liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisschwelle. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

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

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

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

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

Kreis Borken

Text der Stellungnahme vom 04.11.2016

wie bereits in meiner "Stellungnahme zum Entwurf der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup" vom 27.05.2016 dargestellt, lehnt der Kreis Borken die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup von 11.500 m² auf 19.800 m² Verkaufsfläche und die Entwicklung zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) ab.
Inzwischen liegen die Vorentwürfe für die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I Azur Erweiterung des DOC Ochtrup vor. Im weiteren Verfahren bitte ich um Berücksichtigung der nachfolgenden Stellungnahme:

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

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

nichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene Topmarkenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

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

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

reiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

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

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

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

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den o. g. raumordnerischen Grundsatz

des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass das geplante Erweiterungsvorhaben unzulässig ist und durch den Kreis Borken insgesamt weiterhin abgelehnt wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.

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

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

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

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

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

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

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

Landkreis Emsland

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

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

Fehlende plausible Rechtfertigung für Beeinträchtigungen benachbarter Städte, Gemeinden und Landkreise
Die in den Vorentwurfsbegründungen genannten Planziele können eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.
a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf Seite 9 unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972 selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für

Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nachweislich nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups noch massiver als bisher schon überschreiten.
Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u. a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups, demzufolge grundsätzlich dem Zentrale-Orte-Konzept, damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für den in Aufstellung befindlichen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge „auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten“.
Die zentralörtliche Gliederung entspricht der in § 1 Abs. 2 ROG enthaltenen Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnisse in den Teilräumen führt. Dazu gehört insbesondere auch gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG die Vermeidung zusätzlichen motorisierten Individualverkehrs und damit auch der Vermeidung von unnötigem Energieverbrauchs und Schadstoffausstoß. Der mit dem Erweiterungsvorhaben verbundene zusätzliche Einkaufstourismus mit bis zu 2 Stunden Fahrentfernung wird den Anteil des Einkaufs- und Freizeitverkehrs am motorisierten Individualverkehr noch weiter ansteigen lassen. Außerdem besteht die Gefahr, dass das Netz der zentralen Versorgungsbereiche durch die einseitige Ausrichtung auf den motorisierten Individualverkehr weiter zu Lasten der nicht „automobilen“ Bevölkerungsteile geschwächt wird.
Selbst wenn eine exakte räumliche Abgrenzung des mittelzentralen Versorgungsbereiches dem Gutachter im Detail schwierig erscheinen sollte, so ist doch unstrittig, dass alle naheliegenden Mittelzentren mit eigenem mittelzentralen Versorgungsauftrag (Stadt Lingen/Ems sogar mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel) nicht vom gutachterlich zugrunde gelegten Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup belegt werden können und demzufolge nicht dem Versorgungsauftrag Ochtrups rechnerisch hinzugefügt werden dürfen.
Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse Ober die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“.
Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.
Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung und jedwede sonstige Erweiterung strikt aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten emsländischen Städten und Gemeinden.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, überzeugt nicht. Mit Sicherheit ist nicht davon auszugehen, dass die DOC-Erweiterung für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt zwingend erforderlich ist.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist grundsätzlich zu hinterfragen. Ein solches Planziel wäre nur dann von berechtigtem Belang, wenn diesem Verfahren eine Reduzierung der planungsrechtlich abgesicher-

ten Verkaufsfläche zugrunde läge. Bei der beabsichtigten Erweiterung von 11.500 auf 19.800 m² Verkaufsfläche ist das Planziel nicht von Belang.
Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf Seite 10 der Bebauungsplanbegründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck, auch hinsichtlich der beeinträchtigten Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstädte und Ortszentren emsländischer Kommunen zu widersprechen.
Es gibt für Industriebrachen nachweislich auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos.

Verstoß gegen das Integrationsgebot (Ziel 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“)
Die Bebauungsplanbegründung weist auf den Seiten 10 und 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 8.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentraren Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In der Stellungnahme des Landkreises Emsland zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wurde bereits vorgetragen, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich bereits unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit dem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.
Weil die Stadt Ochtrup mit der Erweiterung und Attraktivierung des DOC noch wesentlich massiver als heute ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag überschreitet, verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich gegen den o.g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.
Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups als vergleichsweise kleines Mittelzentrum hätte der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden müssen. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht·reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot widerspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.
Weil die beabsichtigte Bauleitplanung der Stadt Ochtrup trotz der gutachterlichen Ausführungen grundsätzliche raumordnerische und über die betroffenen emsländischen Städte und Gemeinden auch städtebauliche Ziel- und Rechtsverstöße beinhaltet, werden die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Ochtrup vom Landkreis Emsland grundsätzlich abgelehnt.

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

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

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

- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

überprüft und aktualisiert.
Zu den vom Einwender kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z.B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“
(J+K 2017, S. 24f.)
Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom

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

Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

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

province Overijssel

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016

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

1. Die Auswirkungen, die der Ausbau des FOC Ochtrup zu einem DOC mit einem Umfang von 19.800 m² auf die Provincie Overijssel und die Einkaufszentren in der Provincie Overijssel hat, wurden ungenügend untersucht und dargestellt.

1.1

Das Einzugsgebiet des FOC in Bezug auf die niederländischen Kommunen in Overijssel wurde unrichtigerweise auf 35 Minuten Fahrtzeit von Ochtrup aus begrenzt. Wir sind der Ansicht, dass Besucher, die aus einem weiter gefassten Gebiet stammen, nämlich aus dem Gebiet mit einer Fahrtzeit von 60 oder 90 Minuten, unrichtigerweise nicht berücksichtigt wurden. Wir stützen uns dabei unter anderem auf eine Entscheidung des Raad van State vom 18. Mai 2016
im Zusammenhang mit der Realisierung eines Factory Outlet Viilage (FOV) in Zevenaar. In dieser Entscheidung urteilte die Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Abteilung für Verwaltungsrecht des Staatsrates) folgendermaßen:
„Bei der Marktnachfrage wurde eine Mindestfahrtzeit für Besucher von 60-90 Minuten berücksichtigt. Untersuchungen haben ergeben, dass man bereit ist, diese Entfernung zurückzulegen und dass der Besuch eines Factory Outlet Centers eine beliebte Freizeitbeschäftigung ist."
Darüber hinaus verweisen wir auf den Bericht „Monitoring des FOC in Ochtrup 2006-2015". Auf Karte 3 auf Seite 14 werden die Entfernungen von 30, 45, 60 und 90 Minuten Fahrtzeit von Ochtrup aus dargestellt. Dabei wurden die Niederlande/Overijssel unrichtigerweise nicht berücksichtigt. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich sämtliche dort genannten Fahrtentfernungen auch auf die Provincie Overijssel beziehen. Damit erstreckt sich das Einzugsgebiet über ein größeres Gebiet als den Entfernungsradius von 35 Minuten Fahrtzeit.

1.2

In der Wirkungsanalyse (Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup) wurde mit einem Umsatzanteil von 10 % aus den Niederlanden gerechnet, wohingegen auf der Grundlage der Einwohnerzahl im niederländischen Untersuchungsraum mit einem Umsatzanteil von 21% zu rechnen ist. Diese 10%-prognostiziert nach Erweiterung des FOC Ochtrup - ist eine Annahme, die auf Kundenumfragen in der Situation des Jahres 2014 beruht, als 6,5 % der Kunden aus den Niederlanden stammte. Mit der Erweiterung werden eine andere Marketingstrategie und ein anderes Angebot angestrebt, nämlich ein Design Outlet (Premiummarken, höheres Marktsegment) anstelle eines Factory Outlets. In Anbetracht dieses Umstands wird der Umsatzanteil von 10 % aus den Niederlanden möglicherweise unterschätzt und damit auch die Auswirkungen auf die Provincie Overijssel.

1.3

Aus Abschnitt 8.2 der Wirkungsanalyse geht nicht klar genug hervor, ob auch die Folgen des Kaufkraftabflusses zum FOC Ochtrup aus anderen niederländischen Kommunen/Kommunen in der Provincie Overijssel für Enschede, Hengelo und Oldenzaal berücksichtigt wurden. Die Netwerkstad Twente (Aimelo, Borne, Enschede, Hengelo und Oldenzaal) hat nämlich eine Versorgungsfunktion für den (über-) regionalen Bedarf aus den umliegenden Gemeinden. Wenn die Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden nicht zur Netwerkstad Twente abfließt, sondern zum FOC Ochtrup, entsteht dadurch möglicherweise ein größerer negativer Effekt auf die Städte in der Provincie Overijssel als dies laut den Berechnungen in dem Bericht der Fall ist.

1.4

Die Folgen für die niederländischen Städte Enschede, Hengelo und Oldenzaal wurden auf der Grundlage eines Vergleichs mit den deutschen Städten Nordhorn, Rheine und Emsdetten eingeschätzt.
Wir halten diesen Vergleich und somit die eingeschätzten Folgen für diese niederländischen Städte für fraglich. Enschede ist mit 158.351 Einwohnern (Stand: 1. Januar 2016) aus unserer Sicht nicht mit den genannten deutschen Städten vergleichbar. Darüber hinaus wurde die Präsenz der genannten Branchen (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel) in den niederländischen Städten nicht dargestellt. Logischerweise wird in Kommunen mit starkem Modeangebot mehr Kaufkraft zum FOC abfließen.

1.5
Die Politik der Provincie Overijssel, die in der Omgevingsvisie (Umweltplanungsstrategie) und der Omgevingsverordening (Umweltplanungsverordnung) Overijssel 2009 verankert ist, zielt auf die Ansiedlung des Einzelhandels in den Stadt- und Dorfzentren sowie den Einkaufszentren in den Stadtvierteln ab. Aus diesem Grund sind die Innenstädte in Overijssel ausgezeichnete Standorte für die Branchen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel (die im FOC vertretenen Branchen). Die Folgen für die Städte in der Provincie Overijssel wurden in der Wirkungsanalyse lediglich wirtschaftlich beziffert. In Anbetracht der oben stehenden Ausführungen sind wir der Ansicht, dass nicht hinreichend verdeutlicht wurde, mit welchen räumlichen Auswirkungen die (Innen-) Städte in Overijssel rechnen müssen, insbesondere hinsichtlich der Zunahme des Leerstands. Eine weitere Zunahme steht nicht mit unserem Bestreben im Einklang, den Leerstand im bestehenden Siedlungsgebiet, unter anderem in den Innenstädten, zu bekämpfen.

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

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

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

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

erwartet werden. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.

Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Es wird vom Einwender richtig eingeschätzt, dass das Einzugsgebiet des DOC Ochtrup über 35 Minuten PKW-Fahrzeit, welche der Abgrenzung des Untersuchungsraums zugrunde liegt, hinausgeht. Für die Wirkungsanalyse muss allerdings zwischen den Begriffen Einzugsgebiet und Untersuchungsraum unterschieden werden. Factory Outlet Center sind in der Lage, ein Einzugsgebiet von bis zu 90 PKW-Minuten (und z.T. auch darüber hinaus) zu erschließen, so auch das DOC Ochtrup. Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird jedoch aus Gründen der Praktikabilität und im Sinne einer realitätsnahen worst case-Betrachtung nicht das gesamte Einzugsgebiet in die Analyse eingestellt, sondern der Haupteinzugsbereich, indem sich voraussichtlich ein Großteil der Auswirkungen niederschlagen wird. Dabei handelt es sich um eine in städtebaulichen Wirkungsanalysen gängige und sachgerechte Vorgehensweise. Zu der graphischen Darstellung des Einzugsgebietes des DOC Ochtrup im Monitoring-Bericht (Karte 3, S. 14) ist anzumerken, dass es allein technische Gründe dafür gibt, dass sich die Isochronen lediglich auf den deutschen Raum erstrecken. Das Einzugsgebiet mit den 30 bis 90 Pkw-Fahrminuten ist auch auf den niederländischen Raum zu übertragen. Gleichwohl wurde – wie bereits ausgeführt – zur Abgrenzung des niederländischen Untersuchungsraums analog zum deutschen Untersuchungsraum eine 35 Minuten PKW-Fahrzeit wurde zugrunde gelegt.
1.2
Für die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Anteil bilden die Ergebnisse der Kundenwohnorterhebung die Basis. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Kundenanteil nicht gleichbedeutend mit dem Umsatzanteil ist. In der überarbeiteten Wirkungsanalyse wird dazu Folgendes ausgeführt:
„Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil." (J+K 2017: 44f.)
Ferner erfolgte in 2016 eine erneute Kundenwohnorterhebung. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Kundenanteil der niederländischen Besucher des DOC Ochtrup bei rund 6 % liegt und damit im Vergleich zu 2014 konstant ist (J+K 2017, S. 45). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die befragten Kunden aus den gesamten Niederlanden stammen und nicht nur aus dem niederländischen Untersuchungsraum. Diesen Tatsachen folgend stellt der für diese Untersuchung anzunehmende Anteil von 10 % aus dem niederländischen Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar.
1.3
Für die im Untersuchungsraum liegenden niederländischen Gemeinden (Borne, Dinkelland, Enschede, Haaksbergen, Hengelo, Losser und Oldenzaal) kommt die Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, *„[…] dass das Erweiterungsvorhaben in der empfohlenen Dimensionierung auch für die Kommunen im niederländischen Teil des Untersuchungsraums als städtebaulich verträglich einzustufen ist"* (J+K 2017, S. 64ff.). D.h. es werden weder negative städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen erwartet. Folglich können auch negative Beeinträchtigungen auf die (über-)regionale Versorgungsfunktion der Netwerkstad Twente ausgeschlossen werden.
Für die Gemeinden außerhalb des Untersuchungsraums ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen zu treffen. Für die Warengruppe Bekleidung liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der empfohlenen Dimensionierung bei max. 5 %, so dass ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten ist. Gilt dies für die betroffenen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraums, so trifft diese Aussage erst Recht für Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums zu. Denn mit zunehmender Entfernung zum Vorhaben nehmen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und somit auch eine mögliche städtebauliche Betroffenheit ab. Schließlich sind relevante städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in den Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums nicht zu erwarten.

1.4
Im Nachgang zur Wirkungsanalyse 2015 wurde eine ergänzende Stellungnahme (November 2016) erarbeitet, deren Inhalt in die überarbeitete Wirkungsanalyse (J+K 2017) übernommen wurde. Darin erfolgt die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den niederländischen Untersuchungsraum nicht wie in 2015 auf Basis eines Vergleichs mit deutschen Kommunen, sondern mithilfe primär- und sekundärstatistischer Daten aus vorliegenden Einzelhandelskonzepten der niederländischen Gemeinden. An dieser Stelle wird auf die Kapitel 2.1 (S. 9ff.) und 8.2 (S. 64ff.) der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) verwiesen.
1.5
Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch für die betrachtete Gemeinden aufgrund der geringen Umverteilungen nicht zu erwarten. Die dargestellten geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung würden nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen.

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

Samtgemeinde Spelle

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

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

Zudem wird bemängelt, dass in der Analyse nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren als städtebaulich relevant angenommen werden. In die Abwä-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In Spelle liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 2 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Ein Umschlagen dieser vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im

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

Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der geplanten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

Stadt Ahaus

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

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die Planvorentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (Nov. 2015).
Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte und Ortszentren der Kommunen im Untersuchungsraum dürften höher ausfallen als vom Büro Junker + Kruse angenommen.

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

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

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

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

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

weiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

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

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

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

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

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

In diesem Zuge wurden

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

überprüft und aktualisiert.

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

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.

Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u. a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt.“ (J+K 2017, S. 24f.)

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

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

Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Um-

satzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Ahaus liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 3 % bzw. 0,7 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 4 % bzw. 0,2 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber

haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

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

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen.
Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine

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

Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.

c)

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

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

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

4.

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

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

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

Stadt Bad Bentheim

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
die Stadt Bad Bentheim bittet darum, im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes die Auswirkungen auf den Einzelhandel auch in der Stadt Bad Bentheim zu überprüfen, die von der geplanten Erweiterung der Fläche des DOC zu erwarten sind.
Die Stadt Bad Bentheim legt großen Wert darauf, im Verfahren nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt zu werden. Die Betroffenheit der Stadt Bad Bentheim folgt aus den Auswirkungen, die die Planung auf die Stadtentwicklung, namentlich die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, haben kann (Artikel 28 GG, § 2 Absatz 2 BauGB).
Ergebnis der Prüfung:
Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung auf den Einzelhandel in der Stadt Bad Bentheim wurden in der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ durch das Fachbüro Junker+ Kruse untersucht. Im Ergebnis liegen in Bad Bentheim die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen unterhalb der Nachweisschwelle. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Stadt Borken

Text der Stellungnahme vom 07.11.2016
mit Schreiben vom 06.10.2016 fordern Sie die Stadt Borken auf, eine Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung der Stadt Ochtrup abzugeben.
In der Planung geht es um die Erweiterung des DOC Ochtrup.

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

Ochtrup als kleines Mittelzentrum mit 20.000 Einwohnern hat nicht den raumordnerischen Auftrag, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrtentfernung mit innenstadtrelevanten Sortimenten zu versorgen. Das Vorhaben widerspricht massiv dem Zentrale-Orte-Konzept und somit dem. Raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und dem Grundsatz 2-2 des LEP-NRW.
In der Begründung ist aufgeführt, die Industriebrache einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen, jedoch ist die Verwendung für die DOC-Erweiterung nicht alternativlos.
Der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup wurde nach Norden hin erweitert. Dies geschah lediglich, um die Erweiterung des DOC zu ermöglichen, nicht jedoch zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup. Somit entspricht die Erweiterungsplanung

nicht dem Integrationsgebot und nicht dem Gebot des§ 1 Abs. 4 BauGB, die Bauleitplanung den Raumordnerischen Zielen anzupassen.
In der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup des Büros Junker+Kruse aus dem Jahr 2015 ist von einer prognostizierten Umsatzumverteilung in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bei einer worst-case Betrachtung einer Betroffenheit der Stadt Borken im Sortiment Bekleidung von 1 % (300.000 Euro) im Sortiment Schuhe von 4% (200.000 Euro) die Rede.
Bereits mit Schreiben vom 10.05.2016 haben wir darauf hingewiesen, dass die beabsichtigten Entwicklungen nur mitgetragen werden können, wenn negative Auswirkungen (Kaufkraftabflüsse) auf die Borkener Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Dies trifft insbesondere auf die geplante Erweiterung des DOC zu. An dieser Stellungnahme halten wir fest.
Die Stadt Ochtrup mit ihren 20.000 Einwohnern ist nur annähernd halb so groß wie die Stadt Borken mit derzeit 42.300 Einwohnern (Stand: Oktober 2016). Das Einzelhandelskonzept der Stadt Borken besagt:
Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs soll in Borken künftig ebenfalls mindestens eine Ziel-Zentralität von 120% avisiert werden, da dieser Wert bereits in einigen Warengruppen erreicht ist. Eine Zielzentralität von 130% kann als offensiv gewertet werden, Borken würde damit eine wichtige Position gegenüber dem Umland wahrnehmen und als Versorgungspol für die umliegenden Grundzentren dienen.“ (Stadt+Handel: 2009, S. 78).
So ist im Bereich Bekleidung von 2008/2009 bis 2019lediglich ein Flächenzuwachs von 11.600 qm VKF auf max. 12.800 qm VKF (+ 1.200 qm VKF) vorgesehen. Im Bereich Schuhe/Lederwaren ist von 2008/2009 bis 2019·lediglich ein Flächenzuwachs von 2.800 qm VKF auf max. 3.100 qm VKF (+ 300 qm VKF) vorgesehen. Dagegen stellt sich die Entwicklung in der vergleichsweise einwohnerschwachen Stadt Ochtrup inklusive DOC wie folgt dar:
Im Bereich Bekleidung ist ein Flächenzuwachs von derzeit 7.000 qm VKF auf max. 11.500 qm VKF (+ 4.500 qm VKF) vorgesehen. Im Bereich Schuhe ist ein Flächenzuwachs von derzeit 2.000 qm VKF auf max. 3.200 qm VKF (+ 1.200 qm VKF) vorgesehen.
Somit weist nach Erweiterung des DOC die Stadt Ochtrup mit nur halb so vielen Einwohnern wie Borken eine identische Verkaufsfläche in den Bereichen Bekleidung sowie Schuhe/ Lederwaren auf, wenn sich die Stadt Borken bis 2019 (bei einer offensiven Zielzentralität von 130%) entwickelt. Zudem ist die Betroffenheit der Stadt Borken im Sortiment Bekleidung von 1 % (300.000 Euro) im Sortiment Schuhe von 4 % (200.000 Euro) sichtlich spürbar.
Daher spricht sich die Stadt Borken gegen eine erneute Erweiterung des DOC Ochtrup aus.

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

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

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

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

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

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung

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

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

DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u. a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten vorgenommene Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches im Zusammenspiel mit anderen Entwicklungsempfehlungen wie z. B. auch einer Zurücknahme des zentralen Versorgungsbereiches an anderer Stelle.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 2 LEP NRW um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Der ausgewiesene Standort wird dem durch Ziel 2 LEP NRW zum Ausdruck kommenden Integrationsgebot, mit der Zuordnung der ge-

planten Erweiterung in den zentralen Versorgungsbereichen, gerecht. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB ist nicht gegeben.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Diese Auswirkungen sind von der Stadt Ochtrup im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.
Soweit die Einwenderin allerdings der Auffassung ist, dass keinerlei Auswirkungen bei Umsetzung der Planung für die Gemeinde Borken resultieren dürfen, folgt die Stadt dieser Argumentation nicht. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup keinerlei Entwicklungsmöglichkeit ermöglichen würde, wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Das Ergebnis des Monitorings zeigt, dass in Borken bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können (vgl. Kapitel 4.3.13 des Monitoring-Berichts). Auch eine zwischenzeitlich vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten (J+K 2017) liefert dafür keine neuen Anhaltspunkte.
Für die Innenstadt von Borken ergeben sich auch in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) für die reduzierte Vorhabendimensionierung lediglich geringe absatzwirtschaftliche Auswirkungen von 1 % in der Warengruppe Bekleidung sowie 3 % in der Warengruppe Schuhe, welche mit maximal 0,2 Mio. Euro knapp über der Nachweisbarkeitsgrenze liegen (J+K 2017, S. 52). Für den zentralen Versorgungsbereich von Borken ist ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten. Infolge der Vorhabenrealisierung würde die gesamtstädtische Zentralität in der Warengruppe Bekleidung von 1,06 auf 1,05 und in der Warengruppe Schuhe von 0,88 auf 0,85 sinken. In Anbetracht des geringfügigen Zentralitätsrückgangs ist eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Borken nicht erkennbar.

Stadt Coesfeld

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o.g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

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

Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Coesfeld liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 1 % bzw. 0,5 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 2 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Be-

einträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

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

Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.
3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.

c)

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

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

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

4.

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

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

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

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

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

Stadt Emsdetten

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

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

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o. g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen. Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
Im Gegenteil: Das Emsdettener Projekt "Südtorpassage" (5.500 qm Verkaufsfläche) ruht derzeit, da es noch nicht gelungen ist, eine entsprechende Vermietungsquote zu generieren.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

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

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

Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Stadt Greven

Text der Stellungnahme vom 25.10.2016
vielen Dank für die Übersendung ihres Schreibens vom 6. Oktober 2016 mit dem Sie die Stadt Greven auffordern, im Rahmen des im Betreff beschriebenen Beteiligungsverfahrens eine Stellungnahme abzugeben.
Gestatten Sie mir dazu folgende Anmerkung. Ungeachtet der Tatsache, dass in der Beteiligungsvorschrift des § 4 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen ist, Stellungnahmen zu einem Bauleitplanverfahren abzugeben, stelle ich zudem fest, dass die Stadt Greven weder Behörde noch sonstiger Träger eines öffentlich Belanges im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Baugesetzbuch ist.
Vielmehr besteht die Absicht der Beteiligungsvorschrift des§ 4 Abs. 1 BauGB darin, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über eine beabsichtigte gemeindliche Planung und deren Alternativen unterrichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sich gegenüber der planenden Gemeinde noch im Planungsprozess in Bezug auf den jeweiligen Aufgabenbereiches und dessen Belange äußern und so gewährleistet ist, dass beachtliches Abwägungsmaterial der planenden Gemeinde rechtzeitig zur Kenntnis gelangt und in die Planung eingestellt werden kann.
Die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die planende Gemeinde ist in der Beteiligungsvorschrift des§ 4 Abs. 2 BauGB geregelt. Dieser Beteiligungsschritt hat einen anderen und durchaus die gewichtigeren Hintergrund, was sich auch daran ablesen lässt, dass eine Äußerung im Sinne des§ 4 Abs. l BauGB, die zu einer Änderung der Planung führt, eine Wiederholung des Beteiligungsschrittes nach Abs. 1 nicht erforderlich macht.
Die Stadt Greven sieht in dem von Ihnen durchgeführten Beteiligungsschritt gem. § 4 Abs. 1 BauGB keinen Anhaltspunkt für eine Äußerung und kann insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach§ 2 Abs. 4 BauGB keinen Beitrag leisten.
Sobald die Stadt Ochtrup die interkommunale respektive gemeindliche Abstimmung ihrer Bauleitpläne im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB durchführt, auch wenn dieses parallel zur Beteiligungsvorschrift des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen sollte, wird sich die Stadt Greven als betroffene Gemeinde auf die ihr durch die Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion sowie auf die Auswirkungen auf ihren zentralen Versorgungsbereich berufen und gegebenenfalls mit einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Planung artikulieren.
Ich bitte Sie daher, die Stadt Greven zu gegebener Zeit im Rahmen des entsprechenden Beteiligungsmoduls des BauGB erneut zu informieren.

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

Stadt Gronau

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

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

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

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

Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u. a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarkenwaren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bebauungsplanbegründung weist auf den S. 10 u. 11 darauf hin, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP-Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.
In den Stellungnahmen mehrerer Nachbarkommunen zu der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup ist bereits vorgetragen worden, dass die damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht

in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, soweit es die Grenzen des bisherigen zentralen Versorgungsbereichs überschreitet.

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

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

In diesem Zuge wurden

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

überprüft und aktualisiert.

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

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z.B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.

Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzierend auf die Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup aus. Unter Berücksichtigung dieser positiv wie negativ beeinflussenden Aspekte wird eine – gegenüber der aktuellen Umsatzleistung – 20 %ige Erhöhung der Flächenproduktivität angenommen, die den zukünftigen maximal erzielbaren Umsatz des DOC Ochtrup abbildet und somit dem realitätsnahen worst case Rechnung trägt." (J+K 2017, S. 24f.)

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

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

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

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

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

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

In Gronau liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 3 % bzw. 1,3 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 6 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen

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

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.

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

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

der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.

b)
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie

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

Stadt Ibbenbüren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

überprüft und aktualisiert.
Im Rahmen dieser Überarbeitung wurde auch das im Jahr 2016 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ibbenbüren berücksichtigt (J+K 2017, S. 13).
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beur-

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

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt und dürfe durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup auch nicht beeinträchtigt werden, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen

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

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

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

Stadt Lingen

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

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

ten Umsatz zu gewagt und damit problematisch. Dass die internationalen Top-Marken, also die sog. "A-Marken", auch tatsächlich in großem Umfang kommen, ist keineswegs gesichert.
Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren kommt, als in der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 angenommen.

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

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

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

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

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

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

lungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Lingen liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 1 % bzw. 0,6 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

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

Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

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

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.

3.

a)

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

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

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

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

b)

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

c)

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

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

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

4.

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

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

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

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

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

Stadt Nordhorn

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

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

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung
Die Planbegründung verweist bei der Einschätzung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen der zu erwartenden Umsatzumverteilungen wiederum auf die o.g. Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Als städtebaulich relevant werden in dieser Analyse aber im Wesentlichen nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren angenommen. Dies greift zu kurz, da auch Beeinträchtigungen der Zentren im Vorfeld konkret zentrenschädigender Auswirkungen in die Abwägung einzubeziehen sind.
Der im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche umfasst wesentlich mehr als nur die Abwehr zentrenschädigender Auswirkungen. Dieser Belang der Erhaltung der Innenstädte und Ortszentren im Umland des DOC wird sehr wohl in städtebaulich relevantem Umfang beeinträchtigt.
Die Innenstädte und Ortszentren werden es angesichts der Zunahme des Online-Handels zukünftig ohnehin schon schwer genug haben. Da können auch schon scheinbar geringe Umsatzverluste nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar auch für das jeweilige Zentrum haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit der nachbarlichen Belange der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ist auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen der Zentren zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den stark zunehmenden Online-Handel, der den stationären Einzelhandel in den Zentren unter Druck setzt.

Noch gravierender wird der ebenfalls im BauGB mehrfach herausgestellte Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigt, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland ungemein schmälert oder gar ganz zunichtemacht. Der in der Planbegründung aus der Wirkungsanalyse entnommene Hinweis, dass in verschiedenen Städten im Umland u.a. innerstädtische Einkaufszentren auch in Kenntnis der aktuellen Erweiterungsabsichten geplant seien und entsprechende potenzielle Investoren weiterhin Entwicklungsperspektiven auch im Umland sehen würden, kann nicht überzeugen, weil solche Einkaufszentren überwiegend schon vor Bekanntwerden der Absichten zur DOC-Erweiterung geplant waren und dann aus wirtschaftlichen Gründen weitergebaut werden mussten, nicht zuletzt auch um die Beeinträchtigungen durch die DOC-Erweiterungen noch einigermaßen einzugrenzen.
Mit der unterstellten Wahrnehmung großer Entwicklungschancen hat das nichts mehr zu tun.
In der Planbegründung heißt es weiter, dass außerdem mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC Premium- und Luxusmarken angesiedelt würden, die heute im Umland weitgehend fehlen würden. Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven für die Kommunen im Ochtruper Umland kommen.
Diese Argumentation übersieht, dass preisgünstige Premiumangebote auch verstärkt Kunden aus dem Untersuchungsraum anziehen werden und dass dann die im DOC angebotene TopMarken waren i. d. R. nicht zusätzlich, sondern vielmehr alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren der Region angebotenen Markenwaren gekauft werden, so dass der im DOC gebundene Umsatz in den Zentren der Region fehlen wird.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung die durchaus gravierende Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinden, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, nicht in ihre Abwägung aufgenommen hat.

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

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

rungsteile geschwächt wird. Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen, und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept "insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll". Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Es ist vielmehr umgekehrt; dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es geradezu, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung aus. Auf jeden Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten Kommunen.

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

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

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

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

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

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

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden

hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht reichte.
Festzuhalten ist somit, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot nicht entspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

5. Fehlendes Abstimmungsgebot, welches die länderübergreifenden Großprojekte miteinander abstimmt, fordern wir als niedersächsische Nachbarkommune ein.
Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot des LROP -2016). Hier sehen wir, als Niedersachsen die Landesgrenzen nicht als Planungsgrenzen!
Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten werden auf niedersächsischer Seite regionale Einzelhandelskonzepte erstellt und zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen. Zu dieser Abstimmung gehört unseres Erachtens auch die Berücksichtigung der Gebote aus dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm 2016.
Aus Sicht der Niedersachsen soll in einem Mittel- oder Oberzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzraum aperiodisch mittel- und oberzentral). Der maßgebliche Kongruenzraum ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte, der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte, von grenzüberschreitenden Verflechtungen und der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist. Eine wesentliche Überschreitung ist wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würden.
Des Weiteren ist das Konzentrationsgebot aus niedersächsischer Sicht einzuhalten. Hierbei sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
Unseres Erachtens ist diese Abstimmung nicht erfolgt. Es wird weder die Funktion eines Mittelzentrums noch der Kongruenzraum eingehalten. Somit ist sowohl die Änderung des Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswidrig.

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

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

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

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

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

„Als wesentliche Grundlage der Auswirkungsanalyse ist schließlich die Höhe des Anteils am Vorhabenumsatz zu bestimmen, der perspektivisch innerhalb dieses Untersuchungsraumes umverteilt werden wird.
Im Rahmen der Evaluation zum Designer Outlet Wolfsburg konnte zu dieser Thematik festgestellt werden, dass zwar rund 60 % der Kunden aus einer Entfernung von 30 Pkw-Minuten stammen, der Umsatzanteil dagegen allerdings bei unter 50 % liegt. Folglich ist der Kundenanteil nicht gleichzusetzen mit dem Umsatzanteil, vielmehr erhöht sich mit zunehmender Entfernung der Umsatzanteil gemessen am Kundenanteil. In verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern werden zudem regelmäßig Umsatzanteile aus dem Kerneinzugsgebiet (i. d. R. 30 Pkw-Minuten) von 40 % bis 50 % angesetzt.
Legt man diese Fakten, deren Tendenzen auch für Ochtrup anzunehmen sind, für das Jahr 2016 dem DOC Ochtrup zugrunde, so ist davon auszugehen, dass bereits aktuell etwa die Hälfte des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert wird.
Denn die Kundenwohnorterhebungen des DOC Ochtrup zeigen, dass der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % liegt und somit die regionale Ausstrahlungskraft gegenüber 2014 wiederum gesteigert werden konnte. Während der Anteil der Kunden aus dem Untersuchungsraum nachweislich eine sinkende Tendenz aufweist, hat sich – wie bereits in Kapitel 4 erörtert – die Flächenproduktivität des DOC Ochtrup erhöht, was wiederum eine höhere überregionale Ausstrahlung bedingt. Schließlich hat die erste Erweiterung nachweislich zu einer stärkeren regionalen Wahrnehmung geführt. Es ist somit davon auszugehen, dass sich der Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums infolge der zweiten Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung

anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Nordhorn liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bei maximal 5 % bzw. 2,2 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z.B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichts-

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

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

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

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

5.
Als Gemeinde in Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Ochtrup im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne die landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten und zu berücksichtigen. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der Raumordnung

in Niedersachsen Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Ein Verstoß gegen solche Vorgaben liegt jedenfalls nicht vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat.

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

Stadt Rheine

Text der Stellungnahme vom 03.11.2016
die Stadt Ochtrup beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von 11.500 qm auf 19.800 qm Gesamtverkaufsfläche zu schaffen.
Hierzu hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup am 4. Oktober 2016 - für die beiden oben genannten Planverfahren - erneute Aufstellungsbeschlüsse gefasst sowie jeweils die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
Im Rahmen der TöB-Beteiligung nimmt die Stadt Rheine folgendermaßen Stellung.

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

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

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

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup.
Die Planbegründung geht auf S. 9 (unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972) selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben.

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden- Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

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

In diesem Zuge wurden

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

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

steigenden Attraktivität, u. a. durch die Ansiedlung von weiteren Premiummarken, weiter erhöhen und einen Wert von 50 % erreichen wird. Den Tatsachen folgend (siehe oben), dass der Umsatzanteil des Untersuchungsraums kleiner ist als der Kundenanteil, stellt der für diese Untersuchung anzunehmende umverteilungsrelevante Umsatzanteil von 50 % aus dem definierten Untersuchungsraum somit einen worst case-Ansatz dar." (J+K 2017, S. 44ff.)
Unter Berücksichtigung dieser Annahmen sowie einer aktualisierten nachfrage- und angebotsseitigen Datenbasis kommt die überarbeitete Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Rheine liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bei maximal 5 % bzw. 1,3 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt. Im Einzelnen gilt insoweit Folgendes:
Unzutreffend ist die Behauptung, „nur beachtliche Funktionsstörungen in den betroffenen Innenstädten und Ortszentren" seien in der Abwägung berücksichtigt worden. Die Gutachter haben für alle betroffenen Städte bzw. Gemeinden den jeweiligen Grad der Betroffenheit ermittelt. Dies geschah unabhängig davon, ob es sich um eine gewichtige oder nur schwache Betroffenheit handelte. Darüber hinaus lag die Grenze, ab der die Gutachter absatzwirtschaftliche Auswirkungen als potenziell städtebaulich relevant berücksichtigt haben, deutlich geringer als die insoweit in der Rechtsprechung für den Regelfall angewendeten Schwellenwerte. Auch wenn es keine starre Grenze für die Beantwortung der Frage gibt, wann ein Umschlagen von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Folgen zu erwarten ist, besteht eine klare Tendenz in der Rechtsprechung, solche Folgen im Regelfall erst als möglich zu erachten, wenn die ermittelten Umsatzumverteilungen zu einem (sortimentsbezogenen) Kaufkraftabfluss in Höhe von mindestens ca. 10 % der in der jeweils betroffenen Gemeinde vorhandenen Kaufkraft führen. Demgegenüber haben die Gutachter bei der Bewertung der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup die konkret betroffenen Innenstädte und Ortszentren der Nachbargemeinden bereits dann einer Einzelfallprüfung unterzogen, wenn ein Kaufkraftabfluss von 6 % oder mehr prognostiziert wurde. Die Gutachter haben, mit anderen Worten, die im Einzelfall konkret zu erwartenden Beeinträchtigungen der Zentren bereits (deutlich) im Vorfeld der in der Rechtsprechung für den Regelfall anerkannten Beeinträchtigungsschwelle untersucht. Die dabei gefundenen Ergebnisse sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup nachvollziehbar.
Im Ergebnis sind also auch geringfügige absatzwirtschaftliche Auswirkungen untersucht und von der Stadt Ochtrup bei der Planung berücksichtigt worden. Die städtebaulichen Auswirkungen wurden darüber hinaus bereits deutlich im Vorfeld der regelmäßig anerkannten Schwelle einer (potenziellen) Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs detailliert geprüft.
Die Ergebnisse des Gutachtens berücksichtigen entgegen der Auffassung der Einwenderin außerdem auch außerhalb des geplanten Vorhabens liegende Ursachen für absatzwirtschaftliche Veränderungen im Untersuchungsraum.

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

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

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

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

Stadt Schüttorf

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

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

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

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

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

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

her erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 in Berlin erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere zur Steuerung von Standortentscheidungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge bewährt hat und in den Ländern weiterhin Anwendung finden soll“. Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese somit in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für

die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ nicht reichte.

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

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

1.

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

In diesem Zuge wurden

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

überprüft und aktualisiert.

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

„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten“ (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.

Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für das Geschäftsjahr 2016 veröffentlicht wurde. Weiterhin ist zu beachten, dass sich vor dem Hintergrund weiterer geplanter Factory Outlet Center (vgl. Kapitel 3) der Wettbewerbsdruck im überregionalen Einzugsgebiet erhöhen wird. Dazu zählen insbesondere Planungen in Rietberg (südöstlich), Duisburg (südlich) oder im niederländischen Zevenaar (westlich), die sich allesamt in einer fortgeschrittenen Planungsphase befinden. Diese Entwicklungen wirken sich wiederum reduzie-

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

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

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

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

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

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

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

In Schüttorf liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 5 % bzw. 0,2 Mio. Euro und damit knapp oberhalb der Nachweisgrenze von 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf rund sieben Anbieter ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.

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

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

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

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

gegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.

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

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

c)
Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000m² bis über 20.000m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen

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

Kreisstadt Steinfurt

Text der Stellungnahme vom 31.10.2016

vielen Dank für die zugesandten Informationen bezüglich der beabsichtigten 94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des DOC Ochtrup.

Nach Durchsicht der Unterlagen hat die Stadt Steinfurt deutliche Bedenken gegen das Planvorhaben vorzutragen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um drei Punkte, die zu kritisieren sind und nachfolgend erläutert werden.

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Der Planvorentwurf basiert im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen auf der ,,Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup“ des Gutachterbüros Junker und Kruse, Dortmund, vom November 2015.

Die dort ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des erweiterten DOC auf die Innenstädte der Kommunen im Untersuchungsraum dürften aus verschiedenen Gründen jedoch höher ausfallen.

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

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

A-Marken sind bisher nur ganz vereinzelt im DOC zu finden und es ist für die Stadt Steinfurt keine Strategie erkennbar, wie sich dieses zukünftig ändern soll. Somit wird aus Sicht der Stadt Steinfurt weiterhin das Angebot im DOC so darstellen, wie es eigentlich in den angrenzenden Mittelzentren vorzufinden ist. Von einem Designer-Outlet ist Ochtrup weit entfernt. Die direkte Konkurrenz zu Steinfurt bleibt bestehen (s. dazu auch unter Punkt 2).

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es im angenommen Einzugsgebiet des DOC Planungen zur Einrichtung weiterer FOC gibt. Egal, ob ein solches FOC nun in Werl, Remscheid oder Wuppertal entsteht, absehbar ist, dass es im Bereich des Ruhrgebietes neben den großen Einkaufszentren (z.B. ,,Limbecker Platz“ in Essen) auch mittelfristig ein neues FOC geben wird. Auch in Wilhelmshaven ist ein FOC geplant. Diese FOC werden zum Verlust von Kunden des DOC Ochtrup führen, da sich das Einzugsgebiet des DOC bislang von Emden bis Köln erstreckt (vgl. u. a. städtebauliche Verträglichkeitsanalyse Junker und Kruse vom Mai 2006, Grafik S. 24).

Der Verlust von Kunden aus dem weiteren Umkreis wird dazu führen, dass der Umsatz des DOC aus dem näheren Umfeld des Vorhabens generiert werden muss. Daher ist damit zu rechnen, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die lnnenstädte kommt, als in der Wirkungsanalyse vom November 2015 angenommen.

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

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

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

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

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

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

Mit der unterstellten Wahrnehmung von Entwicklungschancen hat das nichts zu tun.

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

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

Ohnehin wird die Strategie der Ansiedlung von Premium- und Luxus-Marken angezweifelt (s. o.), jedoch führt voraussichtlich sowohl das eine wie das andere zu gravierenden und nicht hinnehmbaren Umsatzumverteilungen für Steinfurt.

Der Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird nicht beachtet.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Beeinträchtigungen

Die in der Vorentwurfsbegründung genannten Planziele können die Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

a) Dies gilt in besonderer Weise für das Planungsziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup. Die Planbegründung geht unter Berufung auf die Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 15.6.1972 selbst davon aus, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs ,,für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs“ bereitzustellen haben.

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden-Fahrentfernung mit innenstadt-relevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten.

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

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

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

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

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

Wie weit die Stadt Ochtrup über ihren eigentlichen Versorgungsauftrag hinausgeht soll an einem Beispiel verdeutlicht werden. So gibt es im Monitoring-Bericht des Büros Junker und Kruse (S. 12, Abb. 1) die Darstellung der "Kunden des FOC pro 1.000 Einwohner in 2013/14". Dort ist für Steinfurt ein Wert von 2,5 in 2014 dargestellt. Steinfurt hat rund 34.000 Einwohner. Das heißt, dass im DOC in 2014 (2,5 x 34 x 52) 4.420 Einkäufe von Steinfurtern getätigt wurden (2,2 Promille der Besucher).

In der Presse war zu lesen, dass bisher rund 2 Mio. Besucher jährlich ins DOC kommen und man nach der Erweiterung von rund 4 Mio. Besuchern im Jahr ausgeht. Hieraus kann man den Rückschluss ziehen, dass es Ziel ist, auch die Kundenzahl zu verdoppeln. Daraus kann abgeleitet werden, dass sich auch die Kundenzahl aus Steinfurt in etwa verdoppeln wird. Nimmt man an, dass sich trotz allem weiterhin der Besucheranteil und somit letztlich auch der Kundenanteil der Steinfurter bei 2 Promille (also etwas geringer) liegen wird, heißt dies immer noch, dass ca. 8.000 Kunden des DOC aus Steinfurt kommen werden. Diese 8.000 jährlichen Einkäufe gehen der Stadt Steinfurt als zumindest gleichrangiges und benachbartes Mittelzentrum verloren und könnten sicherlich die Sicherung des Bestandes oder gar die Neuansiedlung einiger Geschäfte hier vor Ort gewährleisten. Da nicht bekannt ist, wie groß die durchschnittliche Summe eines Einkaufes ist, kann auch keine konkrete Zahl genannt werden. Es wird aber so sein, dass die Umsatzverluste für Steinfurt deutlich spürbar sind.

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

Das Planziel, für die Industriebrache eine sinnvolle Nachnutzung zu finden, wirft die Frage auf, für wen diese Nachnutzung sinnvoll und für wen sie nachteilig ist. Sinnvoll kann sie nur für die Stadt Ochtrup sein. Der pauschalen Einschätzung auf S. 6 der Begründung, dass die Versorgung der Nachbarkommunen nicht in einem unvertretbaren Umfang beeinträchtigt werde, ist jedenfalls mit Nachdruck zu widersprechen.

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

Insgesamt dürften durch die obigen Ausführungen die Bedenken der Stadt Steinfurt gegen die 94. Änderung des FNP hinreichend dargelegt und begründet worden sein.

Auf eine gleichlautende Stellungnahme zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird aus Gründen der Arbeitsersparnis verzichtet.

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

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

- die Annahmen zur Umsatzherkunft,
- die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf Basis der o. g. Aktualisierungen sowie
- folglich die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Bewertungen der Umsatzumverteilungen

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

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

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

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten. Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein konkurrierendes Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.

Sofern mit der Errichtung weiterer FOC im Umkreis ein Verlust von Kunden für das DOC-Ochtrup einhergeht, wird hierdurch nicht eine Stärke Nachfrage im näheren Umfeld des DOC entstehen.

In der Kreisstadt Steinfurt liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Hauptgeschäftszentrum Burgsteinfurt in den untersuchungsrelevanten Warengruppen bei maximal 6 % bzw. 0,7 Mio. in der Warengruppe Bekleidung Euro. Aufgrund der geringen monetären Umsatzumverteilungen würde kein strukturelles Problem resultieren. In der Warengruppe Schuhe liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen leicht erhöht bei 6 % bzw. 0,3 Mio. Euro. Durch eine mögliche Einschränkung der Konkurrenzfähigkeit einzelner Anbieter würde insgesamt keine Beeinträchtigung resultieren.

Im Hauptgeschäftszentrum Borghorst liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei maximal 6 % bzw. 0,7 Mio. Euro in der Warengruppe Bekleidung. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist die prognostizierte Umsatzumverteilung als städtebaulich unproblematisch einzustufen. In der Warengruppe Schuhe liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei 5 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung in dieser Warengruppe, die sich knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von 0,1 bewegt, würde kein strukturelles Problem für das Hauptgeschäftszentrum Borghorst resultieren.

2.

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

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

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

mentation nicht. Dafür, dass bereits (mehr oder weniger konkrete) Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Gemeinde der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben entgegenstehen können, geben die gesetzlichen Regelungen nichts her. Abgesehen davon, dass die Einhaltung dieser Anforderung in der Praxis nach Überzeugung der Stadt Ochtrup kaum objektiv überprüfbar wäre (da es letztlich allein in der Entscheidungshoheit der jeweiligen Gemeinde liegt, welche Entwicklungsziele sie mit zentralen Versorgungsbereichen verfolgen will), wäre damit ein ganz beachtlicher Eingriff in die kommunale Planungshoheit verbunden. In der Sache liefe die Auffassung darauf hinaus, eben doch nicht nur städtebauliche Auswirkungen, sondern bereits (deutlich darunter liegende) Wettbewerbsnachteile für den bestehenden Einzelhandel als Maßstab für die Zulässigkeit von (neuen) Einzelhandelsvorhaben zu erklären.
Im Hinblick auf die Ausführungen zum Angebot von Premium- und Luxusmarken, wird auf obige Ausführungen verwiesen. Das potentielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
Auch im Übrigen schließt sich die Stadt Ochtrup der in der Stellungnahme geübten Kritik an den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung nicht an.

3.
a)
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.

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

Durch die Ansiedlung des DOC wurde ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmälern hin zu einer zukunftsweisenden und innenstadtaufwertenden Folgenutzung auf den vorhandenen ehemals industriell genutzten Flächen und in den denkmalgeschützten Gebäuden. Dieser Wandel beinhaltet eine Vielzahl positiver Aspekte für die Stadt Ochtrup als Mittelzentrum und deren städtebauliche Entwicklung. So ist es gelungen, unter anderem entlang der Laurenzstraße einen strukturellen Umbruch hin zu einer Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung einzuleiten, der mit der Etablierung des DOC seinen östlichen Abschluss findet. Die von der Stadt Ochtrup seit Beginn der Planungen für die Folgennutzung des Industriestandorts verfolgte städtebauliche Vorstellung, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln, hat sich daher erfolgreich realisieren lassen.
Es zeigt sich jedoch, dass vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, welche nachweislich der gutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche hat. Ziel ist es, das DOC-Ochtrup zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen in den zum Teil denkmalrechtlich geschützten Gewerbebauten hat sich die Stadt Ochtrup mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Solange sich die Stadt Ochtrup im Rahmen der maßgeblichen rechtlichen Anforderungen hält, steht es im Übrigen in ihrer kommunalen Planungshoheit, welche konkrete städtebauliche Entwicklung sie für diese Flächen als sinnvoll bzw. erforderlich erachtet.

Stadt Vreden

Text der Stellungnahme vom 09.11.2016
nach Erörterung der Erweiterungspläne für das DOC Ochtrup in der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 08.11 .2016 gibt die Stadt Vreden folgende Stellungnahme zu den o. g. Bauleitplanverfahren der Stadt Ochtrup ab:

Die Stadt Vreden lehnt die erneute Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup aus folgenden Gründen ab:

1) Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums der Stadt Vreden

Die Erweiterung des DOC widerspricht dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgeführten Belang zur Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, im vorliegenden Fall hinsichtlich des Hauptzentrums der Stadt Vreden.

Die von Junker + Kruse prognostizierten Auswirkungen auf die Vredener Innenstadt sind im Vergleich zu den anderen, räumlich näher an Ochtrup gelegenen Kommunen natürlich eher gering. Gleichwohl hat die Erweiterung negative strukturelle Auswirkungen auf die Vredener Innenstadt.

Die dynamischen Entwicklungen des Einzelhandels und die vorherrschende Konkurrenzsituation haben bereits Einfluss auf den Stadtkern von Vreden genommen. Diese Prozesse halten nach wie vor an und wirken sich besonders in Mittelzentren aus.

Zur Unterstützung der zielgerichteten Entwicklung des Vredener Stadtkerns wurde seitens der Stadt Vreden ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt, welches durch städtebauliche und strukturelle Veränderungen positive Impulse auf diese erzeugt. Vor dem Hintergrund der regionalen Standortkonkurrenz und vorherrschenden Rahmenbedingungen mit kleinteiligen Ladenstrukturen kommt einer aktiven Politik in der Ansiedlung von innerstädtischem Einzelhandel eine besondere Bedeutung zu.

Im Vergleich zu Nachbarstädten wie Ahaus, Stadtlohn und auch das niederländische Winterswijk, muss das Mittelzentrum Vreden einer starken Konkurrenz trotzen. Während Ahaus mit einer fast doppelt so großen Einwohnerzahl wie Vreden und einem starken Einzelhandelsbesatz im Hauptgeschäftsbereich Kunden auch aus Vreden abzieht, generiert die Stadt Stadtlohn mit ihren überdurchschnittlichen einzelhandelsbezogenen Kennzahlen besonderen Umsatz in einzelnen Branchen. Da die Stadtgrenze Vredens zum größten Teil zugleich niederländische Staatsgrenze ist, gibt es neben vielen internationalen Kooperationsprojekten weitere enge Verflechtungen über die Grenze hinaus. Nicht zuletzt Winterswijk ist ein attraktives Einkaufsziel in der direkten Vredener Umgebung, weil die niederländische Nachbarstadt viele Veranstaltungen und ein Angebot bietet, welches auf deutscher Seite nicht vergleichbar vorzufinden ist. Darüber hinaus können die regelmäßigen Öffnungszeiten an Sonntagen bedeutend viel Vredener Kaufkraft binden.

Diese Faktoren spielen in Zusammenhang mit dem Strukturwandel im Einzelhandel und dem demographischen Wandel in der Bevölkerung eine große Rolle für das Stadtbild und den Nutzungsstrukturen im Stadtkern. Die Vredener Innenstadt ist durch eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von rd. 15% gewerblicher Flächen innerhalb des Butenwalls nicht nur in Randlagen, teils auch in Hauptlagen gekennzeichnet. Weiterhin ist zu beobachten, dass aufgrund des geringen Nachfragedrucks Dienstleistungen und Büronutzungen in die 1 a-Lagen strömen, welche normalerweise nur durch frequenzbringende Einzelhandelsnutzungen bespielt werden konnten. So ist in Vreden ein Zahnarzt direkt am Markt in Erdgeschoss angesiedelt.

Viele Traditionsgeschäfte schließen ihre Türen, weil die Unternehmer das Rentenalter erreicht haben und keinen Nachfolger finden, oder nicht mehr konkurrenzfähig sind. Kleinste negative Umsatzveränderungen sind bereits deutlich für den Vredener Handel spürbar.

Die Situation vor Ort, die unterdurchschnittlichen einzelhandelsbezogenen Kennziffern (vgl. GfK 2014) und die auch für ein Mittelzentrum noch geringe Einwohnerzahl (vgl. LEP NRW) gestalten Neuansiedlungen im Bereich des Handels als schwierig. Die Grundversorgung durch kurzfristige Warenbereiche wie Lebensmittel und Drogeriewaren sind davon nicht so stark betroffen, wie innenstadtrelevante Sortimente. Im diesem Bereich- Bekleidung, Schuhwaren, Sportartikel etc.- sind Unternehmensansiedlungen sowohl Existenzgründungen, Erweiterungen von regionalen Anbietern und ebenso die Akquise von Filialbetrieben eine Herausforderung. Gerade im Bereich Bekleidung wäre es wichtig, weitere Betriebe nach Vreden zu ziehen, um die Potenziale die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 von der CIMA beschrieben wurden und noch heute aktuell sind, zu nutzen.

Die Funktionsfähigkeit kleinerer Kommunen hängt entscheidend von der Stärke der Innenstädte ab – der Stadtkern sollte diversen Nutzungsansprüchen genügen und dem Leitbild der europäischen Stadt folgen. Eine Negativspirale, durch Ladensterben verursacht, lässt sich nur schwer wieder ins Gegenteil umkehren. Für die Situation und Entwicklung in Vreden wurden bereits gezielt Maßnahmen getroffen, um es nicht so weit kommen zu lassen. Belebt wird eine Innenstadt nicht nur durch Wohnen, Dienstleistungen und temporäre Projekte, sondern außerdem stark durch den Handel. Dieser sollte sich nicht auf wenige Branchen beschränken, sondern sollte eine gewisse Angebotsvielfalt bereithalten, um für Bewohner, Besucher und den niederländischen Nachbarn ein attraktives Ziel zu sein.

Der Stadt Vreden wird es wie vielen anderen Kommunen außerdem angesichts der Zunahme des Online-Handels - trotz ergriffener Maßnahmen wie z. B. der erfolgreichen Implementierung des Citymanagements und der Einrichtung eines Verfügungsfonds - schwerfallen, die jetzige Einzelhandelsstruktur zu erhalten. Daher werden auch schon die scheinbar geringen Umsatzverluste, die von Junker + Kruse für Vreden ermittelt wurden, nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar das Hauptzentrum der Stadt Vreden haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.
Da wie dargelegt bereits die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in Vreden durch das geplante Vorhaben in Ochtrup beeinträchtigt wird, gilt dies umso mehr für die Entwicklung des Hauptzentrums, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums schmälert oder gar ganz zunichtemacht.

2) Wirkungsanalyse von Junker+ Kruse
Die konkret für Vreden ermittelten Ergebnisse in der Wirkungsanalyse von Junker + Kruse sind in Frage zu stellen, da zumindest einige der dort getroffene Annahmen problematisch erscheinen:

- In Ochtrup hat ein Betreiberwechsel stattgefunden. Nun wird das DOC durch die Firma McArthurGlen betrieben, die als führende FOC-Betreiberin in Europa gilt. Die Verkaufsflächenproduktivität dieser FOC von McArthurGlen liegt über den im Gutachten von Junker + Kruse angenommenen Größenordnungen, die aus anderen FOC mit niedrigeren Produktivitäten abgeleitet sind. Wenn diese höheren Werte der McArthurGlen-FOC der Auswirkungsprognose zugrunde gelegt werden, ergeben sich auch höhere umverteilungsrelevante Umsätze im Untersuchungsraum.
- Von Junker + Kruse wird angenommen, dass nur noch 50 % der Kunden des DOC aus dem Untersuchungsraum kommen. Bei vorangegangenen FOG-Gutachten lag der Anteil der Kunden, die aus der Region kommen, deutlich höher. Dies wird damit begründet, dass das DOC mit der Erweiterung der Verkaufsfläche für Premium- und Luxusmarken und der damit steigenden Attraktivität nunmehr deutschlandweit bzw. sogar international ausstrahlt. Inwieweit die Ansiedlung weiterer Premiummarken in dem angenommenen Umfang wirklich gelingt, ist jedoch anzuzweifeln.

Daher kann aus Sicht der Stadt Vreden nicht ausgeschlossen werden, dass im Untersuchungsraum höhere Umsatzverteilungen zu befürchten sind, die dann auch in Vreden zu weitergehenden städtebaulichen Folgewirkungen führen würden.

3) Zentrale-Orte-System
Die Erweiterung des DOC widerspricht dem in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belang, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.
Die Raumordnung in Deutschland wird u. a vom Zentrale-Orte-System geprägt. Die zentralörtliche Gliederung in Unter-, Mittel- und Oberzentren hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge.
Bei der Stadt Ochtrup handelt es sich um ein kleineres Mittelzentrum mit ca. 20.000 Einwohnern. In Mittelzentren sollen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs "für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitgestellt werden.
Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup hat keineswegs den raumordnerischen Auftrag, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten wie Textilien zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten und dadurch auch die Funktion des Mittelzentrums Vredens schwächen.
Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher offensichtlich dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des in Aufstellung befindlichen neuen LEP-NRW, wonach Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten sind.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

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

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

überprüft und aktualisiert.
Die überarbeitete Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich die maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 weiter reduziert haben (J+K 2017, S. 50ff.).
In Vreden liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 2 % bzw. 0,2 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 3 % bzw. 0,1 Mio. Euro und damit jeweils knapp über der Nachweisbarkeit. Ein Umschlagen dieser vergleichsweise geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Die gutachterliche Untersuchung ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die in der Einwendung im Einzelnen angesprochenen Kritikpunkte an der Methodik und den Ergebnissen des Gutachtens sind nach Überzeugung der Stadt Ochtrup unberechtigt.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Warengruppen Bekleidung bei 2 % und Schuhe bei 3 % unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsfläche gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes einordnen. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von maximal rund 0,2 Mio. Euro. Der Wert bewegt sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Für die Sortimente Lederwaren und Sportartikel / Sportbekleidung liegen die Umsatzumverteilungen unterhalb von 0,1 Mio. Euro und sind somit rechnerisch nicht nachweisbar. Es ist folglich erkennbar, dass die Umsatzumverteilungen für die betreffenden Sortimente sich nur sehr gering auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Vreden auswirken. Die dargestellten geringen Auswirkungen in den betroffenen Warengruppen Bekleidung und Schuhe würden nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche führen. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkung in städtebauliche Auswirkungen kann daher nicht erwartet werden. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und in der Stellungnahme beschriebenen wettbewerblichen Nachteile des Einzelhandels in der Vredener Innenstadt. Die Umsatzumverteilungen bewegen sich auf einem so niedrigen Niveau, dass sie nicht in der Lage sind, städtebauliche Auswirkungen zu verursachen.

2.
Im Zuge des Planverfahrens wurden die landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse ergänzt und angepasst. In diesem Zuge wurde auch der Betreiberwechsel in Bezug auf die eingestellten Umsatzerwartungen berücksichtigt. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse sind negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde oder benachbarter Gemeinden – wie zuvor dargestellt – trotzdem nicht zu erwarten.
In der Planbegründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass „mit der Erweiterung der Verkaufsfläche insbesondere die Ansiedlung von Einzelstores von Premium- und Luxusmarken zu erwarten ist. Diese fehlen heute weitgehend im Umland, sodass eine Konkurrenzsituation nicht entsteht. Da Klein- und Mittelzentren herkömmlicherweise nicht zu den bevorzugten Standorten dieser Marken zählen, ist auch eine Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum nicht anzunehmen." Dass Premium und Luxusmarken zum Sortiment einzelner Einzelhandelsansiedlungen im Untersuchungsraum gehören ist bekannt. Mit der Ansiedlung von Stores dieser Marken im Zuge der DOC-Erweiterung Ochtrup ist zwar mit Umsatzumverteilungen, jedoch nicht mit einem Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungsbereichen – so auch nicht in Vreden – zu rechnen.
Zu den von der Einwenderin kritisch hinterfragten Flächenproduktivitäten wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) Folgendes ausgeführt:
„Dem Gutachterbüro Junker + Kruse wurden bereits im Grundlagengutachten konkrete warengruppenspezifische Flächenproduktivitäten des DOC Ochtrup zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde in diversen Stellungnahmen die dem Vorhaben zugrunde gelegte sortimentsspezifische Flächenproduktivität hinterfragt und – insbesondere im Hinblick auf den Betreiberwechsel Anfang 2016 – als zu niedrig angesetzt angesehen, was durch eine Pressemitteilung des Unternehmens bekräftigt wurde. Daraufhin wurden dem Gutachterbüro im Dezember 2016 von dem Betreiber des DOC Ochtrup erneut die aktuellsten Flächenproduktivitäten zur Verfügung gestellt. Es konnte festgestellt werden, dass die in 2016 erzielten Flächenproduktivitäten gegenüber denen, die den Annahmen des Grundlagengutachtens zugrunde liegen, gestiegen sind. Das mag zunächst auf die Übernahme durch McArthurGlen und damit verbundenen „Einmaleffekten" (wie z. B. Optimierung des Warensortiments bei den bestehenden Markenpartnern sowie der Warenpräsentation innerhalb der bestehenden Shops durch intensive Beratung eines McArthurGlen-Retail-Teams vor Ort) zurückzuführen sein. Nichtsdestotrotz lässt sich seit der ersten Erweiterung des DOC Ochtrup eine sukzessive Erhöhung der Flächenproduktivität insgesamt beobachten, die unabhängig von dem Betreiberwechsel erfolgte und in den Annahmen des Grundlagengutachtens für den realitätsnahen worst case (um 15 % erhöhte Flächenproduktivität) berücksichtigt wurde.
Gleichwohl erscheint die Annahme einer um 15 % erhöhten Flächenproduktivität in Kenntnis der neuen Zahlen nicht gänzlich plausibel, so dass ein höherer Wert angenommen werden muss. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der aktuellen Wettbewerbssituation und der absehbaren Veränderungen auf der Nachfrageseite (u.a. weiterhin zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes) eine auch weiterhin positive Umsatzentwicklung des DOC anzunehmen ist. Diese wird aber in keinem Fall diese Größenordnung einnehmen, wie sie aktuell für

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

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

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

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

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

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

Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u. a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen. 3.

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

Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept, worauf die Einwenderin selbst hinweist, auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
In Bezug auf die vorgebrachten Bedenken zu einer resultierenden Nicht-Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Regionalplanung wird auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 07.09.2016 im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz verwiesen. In dieser Stellungnahme werden gegen die in der vom Rat der Stadt Ochtrup beschlossenen Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes resultierende Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs keine landesplanerischen Bedenken erhoben. Ein Verstoß gegen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung ist nicht gegeben.

Stadt Dülmen

Text der Stellungnahme vom 07.11.2016
in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 10.11.2016 beteiligen Sie die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an den o.g. Bauleitplanverfahren.
In Anlehnung an den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.2015 (4 NB42/94) nimmt die Stadt Dülmen als benachbarte Gemeinde im Sinne von § 2 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung zu den o.g. Bauleitplanverfahren:

1. Mit Blick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen basieren die Planentwürfe auf der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup". In der o.g. Wirkungsanalyse wird zur Abgrenzung des Untersuchungsraums auf die Kapitel 2 und 3 des Monitoring-Berichts (Junker + Kruse (2015): Monitoring des Factory Outlet Centers Ochtrup (2006-2015)) verwiesen. Dem Monitoring-Bericht ist zu entnehmen, dass die Abgrenzung des Untersuchungsraums auf einem Entfernungsradius von 35 Minuten basiert. Die Stadt Dülmen liegt, unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Abgrenzungskriteriums, nicht innerhalb des Untersuchungsraums der Wirkungsanalyse. Nach hiesiger Auffassung wurde hierbei verkannt, dass mit der ge-

planten Erweiterung des DOC von aktuell 11.500m2 auf zukünftig 19.800m2 Verkaufsfläche eine deutliche Attraktivitätssteigerung des DOC einhergehen dürfte. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 8 darauf hingewiesen, dass mit der Erweiterung der Verkaufsfläche insbesondere die Ansiedlung von Premium- und Luxusmarken zu erwarten ist. Gerade die Ansiedlung dieser Premium- und Luxusmarken, in Kombination mit den gängigen Preisnachlässen in Factory Outlet Centern führt nach Auffassung der Stadt Dülmen dazu, dass Besucher des DOC bereit sein werden, weit mehr Zeit in die Anfahrt zum DOC-Ochtrup zu investieren, als dies heute der Fall ist. Insofern ist es nach meiner Einschätzung unumgänglich, den Untersuchungsraum der Wirkungsanalyse entsprechend zu erweitern und die Auswirkungen auf weitere Städte, wie zum Beispiel Dülmen, zu untersuchen.
Grundsätzlich muss außerdem davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der bereits planfestgestellten B67n, als direkten, kreuzungsfreien Zubringer zur A31, das DOC-Ochtrup von Dülmen aus zukünftig deutlich schneller erreicht werden kann. Aus den von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen ist für mich allerdings nicht ersichtlich, wie diese Tatsache bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums, auch bei Zugrundelegung eines Entfernungsradius von 35 Minuten, berücksichtigt wurde.

2. Die bereits angesprochene Wirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sei. Dabei werden nach hiesiger Auffassung die auch im BauGB mehrfach herausgestellten Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht, zumindest aber nicht erkennbar mit dem ihnen gebührenden Gewicht in die Abwägung eingestellt.
So ist bei der Frage nach der Schutzbedürftigkeit des nachbarlichen Belangs der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches auch die Summation verschiedener Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf den stark zunehmenden Online-Handel.
Ebenfalls wird der Belang der „Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" beeinträchtigt, weil die Erweiterung des DOC-Ochtrup die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren im Umland schmälert oder gar zunichtemacht. Zwar wird in den Planbegründungen darauf hingewiesen, mit der DOC-Erweiterung Premium- und Luxusmarken ansiedeln zu wollen, die heute im Umland weitgehend fehlen würden und somit zukünftig zu keiner Konkurrenzsituation und folglich zu keiner Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven führen würden. Die Argumentation greift hier allerdings deutlich zu kurz. Preisgünstige Premium- und Luxusmarken werden auch verstärkt Kunden aus dem Umland und erweiterten Umland anziehen, so dass die im DOC-Ochtrup angebotenen Premium- und Luxusmarken eben nicht zusätzlich, sondern anstelle der in den Innenstädten und Ortszentren angebotenen Markenwaren konsumiert werden. Die so im DOC-Ochtrup gebundenen Umsätze fehlen entsprechend in den Zentren der Region.

3. Die Begründung, das Planungsziel diene der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup, kann nicht als ausreichend angesehen werden. So weisen Sie auf den Seiten 6 und 7 der Begründung zum Flächennutzugsplan selbst darauf hin, dass Mittelzentren Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs für „die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitzustellen haben. Ochtrup ist mit etwa 20.000 Einwohnern als eher kleines Mittelzentrum einzustufen. Hieraus lässt sich nach meiner Auffassung schon heute keinesfalls der raumordnerische Auftrag ableiten, einen Umkreis von 60 Minuten und mehr Fahrzeit mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC-Ochtrup wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag noch deutlicher als bisher überschreiten. Da die vorliegende Planung massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Vielmehr greift die exakt gegenteilige Argumentation: der begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups (Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel-und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs bereitzustellen) steht dem Vorhaben der Erweiterung des DOC-Ochtrup diametral entgegen.

4. In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den Seiten 10 und 11 darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup mit Ratsbeschluss vom 06.07.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Hieraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Ziels 2 des Landesentwicklungsplans „Großflächi-

ger Einzelhandel" entspreche, wonach Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.
Nach Auffassung der Stadt Dülmen überschreitet die Stadt Ochtrup mit der beabsichtigten Erweiterung des DOC-Ochtrup noch wesentlich massiver ihren zentralörtlichen Versorgungsauftrag. Insofern muss eine hierauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs gegen den o.g. raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System der zentralen Orte auszurichten, verstoßen. Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrups musste der zentrale Versorgungsbereich jedenfalls keineswegs erweitert werden.

Grundsätzlich möchte ich an dieser Stelle noch darauf hinweisen, dass es aus Sicht der Stadt Dülmen keine zwingende Korrelation zwischen dem Brachfallen eines Industrieareals in unmittelbarer Nähe zum bestehenden DOC-Ochtrup und einer Erweiterung des DOC-Ochtrup auf eben diese Flächen gibt. Alternative Nutzungen hätten sicherlich gefunden werden können.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.
Vorab gilt es darauf hinzuweisen, dass die Wirkungsanalyse von Junker + Kruse vom November 2015 (J + K 2015) überprüft und überarbeitet (J + K 2017) wurde. Wesentlicher Grund dafür sind aktuelle Erkenntnisse zum Umsatz des DOC Ochtrup, die zum Anlass genommen wurden, das quantitative Mengengerüst insgesamt auf eine aktuelle Basis zu stellen.
1.
Zu der Abgrenzung des Untersuchungsraums wird in der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) folgendes ausgeführt:
„Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient als Grundlage zur Analyse der Wettbewerbssituation sowie zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials eines Vorhabenstandortes. Wie verschiedenen Untersuchungen zu Factory Outlet Centern zu entnehmen ist, sind Factory Outlet Center in der Lage weitreichende Einzugsgebiete von bis zu 90 Pkw-Minuten (z. T. auch mehr) zu erschließen. Jedoch auch unstrittig ist, dass mit zunehmender Entfernung von dem FOC-Standort die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – bezogen auf den jeweiligen Standort – derart gering sind, dass städtebauliche Auswirkungen in jedem Fall auszuschließen sind. Von daher ist es sinnvoll einen Untersuchungsraum zu definieren, der einen Teil des Einzugsgebietes repräsentiert, verbunden mit der Annahme einer angemessen hohen Umsatzumverteilung (erfolgt in Kapitel 7.1) in diesem Untersuchungsraum. Sowohl die Abgrenzung des Einzugsgebiets als auch des Untersuchungsraums werden in den Kapiteln 2 und 3 des Monitoring-Berichts erläutert und mit der Auswertung der Kundenwohnorterhebungen aus den Jahren 2013 und 2014 als zutreffend belegt. Demnach bestätigen die durchgeführten Kundenworterhebungen – auch die aktuellste – die bestehende Festlegung des Untersuchungsraums der vergangenen sowie aktuellen Untersuchungen, die auf einer Entfernung von bis zu 35 Pkw-Minuten basieren.“ (J+K 2017, S. 27)
Die von der Einwenderin angeführte geplante B67n wird bei der Abgrenzung des Untersuchungsraums nicht berücksichtigt, da eine Realisierung derzeit zeitlich nicht absehbar ist. Eine überschlägige Arc-GIS-gestützte Berechnung kommt ferner zu dem Ergebnis, dass Dülmen auch nach einer Realisierung der B67n nicht innerhalb der Fahrzeitisochrone von 35 Pkw-Minuten liegt.
Der Einschätzung der Einwenderin, eine deutliche Attraktivitätssteigerung des DOC Ochtrup im Zuge der Erweiterung bliebe verkannt und der Untersuchungsraum sollte erweitert werden, kann nicht gefolgt werden. Im Gegenteil, die Attraktivitätssteigerung findet in den Annahmen zur Flächenproduktivität sowie zum umverteilungsrelevanten Umsatz Berücksichtigung (J+K 2017, S. 23ff. und S. 44ff.). Die Erweiterung des Untersuchungsraums steht schließlich im Widerspruch zu den Vorgaben einer realitätsnahen worst case-Betrachtung.
Für die Gemeinden außerhalb des Untersuchungsraums, wie Dülmen, ist es möglich, über Analogieschlüsse Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen zu treffen. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den untersuchungsrelevanten Warengruppen in der empfohlenen Vorhabendimensionierung liegen bei den innerhalb des Untersuchungsraums am südlichsten gelegenen Mittelzentren Borken und Coesfeld bei max. 3 % bzw. 0,5 Mio. Euro (J+K 2017, S. 52), sodass ein Umschlagen in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu befürchten ist. Gilt dies für die betroffenen Kommunen innerhalb des Untersuchungsraums, so trifft diese Aussage erst Recht für Kommunen außerhalb des Untersuchungsraums zu. Denn mit zunehmender Entfernung zum Vorhaben nehmen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und somit

auch eine mögliche städtebauliche Betroffenheit ab. Schließlich sind relevante städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Dülmen nicht zu erwarten.
2.
Nach der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte lässt ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde dann erwarten, wenn es die Versorgungsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs so nachhaltig stört, dass er seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substanziell wahrnehmen kann (vgl. z. B. BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7/07). Damit ist der Maßstab für die Beurteilung der städtebaulich unzulässigen Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens bestimmt. Im Ergebnis der fachgutachterlichen Untersuchung des Büros Junker + Kruse sind städtebaulich unzulässige Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen und damit absatzwirtschaftlichen Auswirkung nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Eine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche kann somit nicht erwartet werden.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird.

Der Online-Handel stellt den gesamten stationären Einzelhandel gegenwärtig und auch zukünftig vor Herausforderungen. Zwar kann dieser als weiterer Wettbewerber betrachtet werden. Nichtsdestotrotz ist die strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich, ist diese doch mittlerweile fließend. Denn insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Die potenzielle Erweiterung des Angebots von Premiummarken, wie diese in Centern von McArthurGlen gängig sind, wird zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität des DOC Ochtrup beitragen. Folglich wird auch die überregionale Ausstrahlung zunehmen. Im Untersuchungsraum fehlen solche Marken gegenwärtig weitgehend. Das Angebot beschränkt sich auf einige Mittelzentren im Untersuchungsraum und dort hauptsächlich auf kleinteilige Fachanbieter, die ggf. einzelne Artikel dieser Markenanbieter führen, sowie Multi-Label-Stores, die eine Markenvielfalt für verschiedene Kundenansprüche und Zielgruppen anbieten (u.a. Böckmann Modehaus in Nordhorn). Demzufolge stellt sich das quantitative Angebot dieser Premium- und Luxusmarken im Vergleich zum gesamten Angebotsumfang im Untersuchungsraum untergeordnet dar. Das potenzielle Angebot von Premium- und Luxusmodemarken im DOC Ochtrup wird folglich kein alternatives Angebot, sondern vielmehr eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region darstellen.
3.
Das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung, welches eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, effektive Nutzung und Bündelung der Infrastruktur sowie Vermeidung eines unnötigen Flächen- und Ressourcenverbrauchs durch Zersiedelung und den damit einhergehenden Verkehr vorgibt, wird vorliegend als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit schon aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.

Ungeachtet der Frage, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt, stehen die Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung der Erweiterung des DOC, dessen Voraussetzungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans geschaffen werden sollen, bereits deshalb nicht entgegen, weil im LEP NRW ganz bewusst auf die Regelung eines sog. Zentralitätsgebots für bestimmte Arten des großflächigen Einzelhandels verzichtet wurde. Es entspricht also der ausdrücklichen Entscheidung des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die Standorte (z. B.) für DOC gerade nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen sind. Darüber hinaus enthalten die Grundsätze des Zentrale-Orte-Konzepts Mindestanforderung an die Ausstattung der zentralen Orte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Schließlich richtet sich das Zentrale-Orte-Konzept auf die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Ziel des Zentrale-Orte-Konzepts ist es demgegenüber nicht, jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder jeden Betrieb an diesen Maßstäben zu messen.
Die raumordnerische Relevanz eines Vorhabens ist vielmehr dann gegeben, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte dadurch gefährdet werden kann, dass ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.
Vor dem Hintergrund, dass das bestehende und insbesondere das DOC in seiner geplanten erweiterten Form nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen auch dazu beitragen wird, die Bedeutung der Innenstadt Ochtrups im Übrigen zu stärken, ist das DOC nach Überzeugung der Stadt Ochtrup durchaus dazu in der Lage, die Bedeutung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum zu stärken. Dies ist eines, wenngleich nicht das entscheidende Ziel der Bauleitplanung.
Die Stadt Ochtrup hat sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden, um das Gelände als östlichen Abschluss an der Laurenzstraße vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
4.
Gemäß dem Integrationsgebot - Ziel 2 des LEP NRW - Großflächiger Einzelhandel dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes liefert Empfehlungen, die Wirkungen des DOC für die eigene Innenstadt Ochtrups bestmöglich zu nutzen. Dazu gehört u.a. die aus städtebaulichen Gesichtspunkten

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

IV.) Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

- Bürger 1
- Bürger 2

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Bürger 1

Text der Stellungnahme vom 08.11.2016
hiermit sprechen wir erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan aus.
Die von der Stadt Ochtrup angestrebten Konzentrationsprozesse zu Lasten der Nachbarkommunen sind maßlos und nehmen nicht hinreichend Rücksicht auf die gemeindenachbarlichen Belange. Eine regional verträgliche Lösung muss dabei von der Vorstellung einer sinnvollen funktionalen Arbeitsteilung bei der Versorgung der Bevölkerung auf der Basis der zentralörtlichen Gliederung ausgehen und sich an der jeweiligen zentralörtlichen Versorgungsaufgabe orientieren. Dies ermöglicht eine ausgeglichene und nachhaltige Entwicklung für alle Kommunen in einer Region.
Hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbotes sind, ebenso wie beim Kongruenzgebot, die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments, u. a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes. Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei steht aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens. Am Beispiel der Warengruppe Sportartikel sehen wir hier erhebliche Auswirkungen, welche im gesamten Zusammenhang nicht geprüft wurden. Vom südlichen Teil der Stadt Ochtrup mit dem Laden "Fanstation" über den Dränkekreisel/Laurenzstraße mit)Icepeak", "Watt und Welle" und dem im Neubau befindlichen "lntersport" bis hin zum DOC mit ,,Adidas" und "Nike" hat diese Warengruppe eine erhebliche Auswirkung auf dem überregionalen Markt. Wir sehen die Auswirkungen von Agglomerationen als nicht ausreichend geprüft und somit eine maximal festgesetzte Verkaufsfläche von 1250qm für Sportartikel für zu hoch.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden weitgehend zurückgewiesen.

Die „landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse ist plausibel und nachvollziehbar und verwendet eine in der Rechtsprechung des OVG Münster bereits mehrfach ausdrücklich anerkannte Methodik. Die Stadt Ochtrup schließt sich den Ergebnissen des Gutachtens daher an. Die Wirkungsanalyse wurde im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der zwischenzeitlich vorliegenden aktuelleren Daten zum Umsatz und zur Besucherherkunft des Jahres 2016 überarbeitet.
Soweit in der Einwendung gerügt wird, der Belang der „Entwicklung“ zentraler Versorgungsbereiche sei nicht ausreichend gewürdigt, folgt die Stadt Ochtrup der Argumentation der Einwenderin nicht. Es ist in der Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass die hier maßgeblichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels vor Wettbewerb dienen. Vielmehr verfolgen diese Regelungen (allein) das Ziel, negative städtebauliche Auswirkungen zu verhindern. Wann Auswirkungen eines DOC grundsätzlich in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen, ist in der Rechtsprechung bereits intensiv herausgearbeitet wurden. Diesen Anforderungen wird die gutachterliche Stellungnahme jedenfalls gerecht.
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind diese Auswirkungen von der Stadt Ochtrup aber im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt. Die Einschätzung der Einwenderin, dass mit der Umsetzung des Vorhabens erhebliche Auswirkungen für die Warengruppe Sportartikel verbunden sind, kann anhand der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nicht bestätigt werden. Außerhalb von Ochtrup sind für das Warensortiment Sportartikel Umsatzumverteilungen von bis zu maximal 5 % (Nordhorn) im Untersuchungsraum zu erwarten sind. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von bis zu maximal 0,3 Mio. Euro (ebenfalls Nordhorn).
Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsgebotes (Ziel 3 des LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“) kann anhand der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nicht erkannt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Kongruenzgebot in den Zielen und Grundsätzen der landesplanerischen Vorgaben in Nordrhein-Westfalen nicht verankert ist. In dem LEP NRW Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ wird dazu ausgeführt, dass das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot der Gemeinde einen gegen über dem allgemeinen Kongruenzgebot größeren Spielraum belässt. Es stellt jedoch gleichzeitig sicher, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune und in den benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bürger 2

Text der Stellungnahme vom 11.10.2016
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Offenlage der Planung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes bitte ich folgende Stellungnahme zu berücksichtigen:
Nach meiner Kenntnis sind die Hauptziele der Planung wie folgt zu beschreiben:
- Die Erweiterung des Sondergebietes SOS mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum zur Sicherung und Erweiterung des DOC Ochtrup
- Darstellung des Sondergebietes SO 10 mit der Zweckbestimmung Gastronomie zur Sicherung der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen
- Darstellung der Sonderbaufläche S9 mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage für das Sondergebiet SOS Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlagen
- Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft im nördlichen Bereich als räumlicher Abschluss und in Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Am 04.10.2016 wurde anscheinend die frühzeitige Beteiligung in der Stadt Ochtrup beschlossen. Dennoch lese seit vielen Monaten vermeintlichen Widerstand gegen das Projekt in den Zeitungen und Medien in der Stadt Rheine. Am Tag nach dem Beschluss zur Offenlage war folgende Presseerklärung in der Münsterländischen Volkszeitung in Rheine zu lesen:

Rheine beklagt Verstoß - 05.l0.2016 - Ablehnende Haltung gegen DOC in Ochtrup bekräftigt
Während der Ochtruper Rat die Erweiterung des Outlet-Centers vorantreibt, betont die Stadt Rheine weiterhin ihre Ablehnung gegen einen weiteren Ausbau. Sie sehe darin einen "Verstoß gegen

den raumordnerischen Grundsatz des neuen > Landesentwicklungsplanes". Rat und Verwaltung der Stadt Ochtrup haben jetzt die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Designer Outlet Centers (DOC) beschlossen. Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Darstellung von Sonderbauflächen und -gebieten zur Erweiterung des DOC.
In Rahmen eines regionalen Austausches mit 18 weiteren Gemeinden hat die Stadt Rheine bereits zu einem früheren Zeitpunkt mehrfach deutliche Kritik an den Erweiterungsplänen geäußert. Ihre ablehnende Haltung werden die Stadt Rheine und die angeschlossenen Kommunen im Rahmen des nunmehr beschlossenen frühzeitigen Beteiligungsverfahrens erneut äußern und ausführlich begründen. "Ochtrup ist mit etwa 20.000 Einwohnern lediglich ein kleineres Mittelzentrum im Sinne der Raumordnung. Das Erweiterungsvorhaben überschreitet den zentralörtlichen Versorgungsauftrag eines solchen Mittelzentrums aus Sicht der Stadt Rheine noch massiver als das DOC in der aktuellen Größe", teilte die Stadt am Mittwoch mit. Mit der beabsichtigten Ausweitung würde voraussichtlich ein Umkreis von bis zu zwei Stunden Fahrtzeitentfernung mit innenstadtrelevanten Gütern versorgt. Damit liegt aus Sicht der ablehnenden Gemeinden ein Verstoß gegen den raumordnerischen Grundsatz des neuen Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW vor, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System zentraler Orte auszurichten. (Ende der Pressemitteilung). Die darin verbreitete Kritik der Stadt Rheine scheint so gar nicht mit den Realitäten in Einklang zu bringen zu sein, denn m. E. stellt der Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Darstellungen gehen im Norden in die Darstellung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich über. In den Sachlichen Teilplan "Energie" (bekannt gemacht am 16.02.2016) sind keine weiteren Darstellungen für den Planbereich aufgenommen wurden. Aus den textlichen Erläuterungen des Regionalplans geht hervor, dass der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum im Münsterland eine wichtige Funktion als Kristallisationspunkt im Raum zukommt. Die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich steht der Erweiterung des DOC nicht entgegen. Im Zuge der Bauleitplanung werden die Ziele der Raumordnung somit beachtet. Auch im Entwurf des LEP NRW, Stand 22.09.2015, wird Ochtrup weiterhin als Mittelzentrum eingestuft und zählt damit zu den Entwicklungsschwerpunkten, deren mittelzentraler Versorgungsbereich mindestens 25.000 Einwohner umfasst oder in Kürze umfassen wird. Die Planung entspricht den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW. Die Planung im Siedlungsraum wird den Zielen der Stärkung der zentralen Orte und der Innenstädte sowie der Schonung des Freiraums gerecht und fördert den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung mit der Wiedernutzung der ehemals industriell genutzten und bereits anthropogen überformten Flächen des ehemaligen van Delden Geländes. Weiterhin darf festgestellt werden, dass nördlich des heutigen DOC sich die Textilfabrik OTV befand, die zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die Textilfabrik hat eine große Brachfläche hinterlassen. Um die Brache einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen und zuzüglich die erfolgreiche Entwicklung des DOC fortzuführen, soll das DOC innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Ochtrup nach Norden hin erweitert werden. Der Investor beabsichtigt eine Weiterentwicklung und eine damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches auf insgesamt 19.800 m² • Die weiter nördlich befindlichen Flächen der Brache sollen als Parkplätze für die DOC Erweiterung einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden.
Insofern fragen sich anscheinend nicht wenige Rheinenser: Was treibt die Stadt Rheine an, in dieser Form, quasi aus der Hüfte geschossen, öffentlich in der Stadt Rheine gegen das Projekt Stimmung zu machen? Gibt es einen ursächlichen Zusammenhang zwischen der formulierten Ablehnung und der am 22.09.2016 in Rheine eröffneten Eros-Galerie? Ein innerstädtisches Shopping Center, welches seit dem Jahr 2006 geplant und von Herrn Klaas aus Lingen erbaut wurde? Dabei war es im Jahr 2006 ein ausgelobter Architekten- und Investorenwettbewerb der Stadt Rheine um eine innerstädtische Brache in Rheine zu revitalisieren. Zu diesem Zeitpunkt war, so glaube ich, war Herr Dr. Janning als Rechtsdezernent für die Stadt Rheine im Amt? Wie auch immer, im Jahr 2008 waren Frau Kordfelder als Bürgermeisterin und Herr Kuhlmann federführend für die Stadt Rheine tätig. Sie stellten anscheinend den Sieger des Wettbewerbes, Multi Development öffentlich vor. Kurze Zeit später soll der Lingener Investor ein sogenanntes Speergrundstück im genannten Plangebiet in Rheine erworben haben. Es soll sich um das ehemalige Remember gehandelt haben. Damals fragten sich anscheinend nicht wenige Rheinenser: Wie konnte Herr Klaas angesichts der planungsrechtlichen Möglichkeiten einer Kommune nach dem Baugesetzbuch Eigentümer werden? Es scheint, als würde die Begründung wohl in der Möglichkeit der baurechtlichen Veränderungssperre zu sehen sein? Eine nicht mehr in Rheine zu beziehende Zeitung betitelte den Vorgang mit den Worten "Torpedo für das Coesfeld? (Anmerkung gemeint war das Plangebiet "Im Coesfeld"). Letztlich führte Herr Funke sein Engagement in Rheine nicht weiter und Herr Klaas

aus Lingen übernahm das Projekt. Im Jahr 2009 wurde das ehemalige Kaufhaus Hertie im Rathaus-Zentrum geschlossen. Es ist noch immer nicht revitalisiert. Der seit 2009 vorhandene Leerstand hat anscheinend zu einem erheblichen Kaufkraftabfluss der Stadt Rheine in das Umland geführt. Auch, weil in der Folgezeit weitere zahlreiche Leerstände zu beklagen sind. Während in Deutschland die größte Zahl der Hertie Flächen revitalisiert sind, tut sich in Rheine anscheinend nichts. Dabei ist Herr Funke, der Mann der in Rheine den Architekten- und Investorenwettbewerb anscheinend mit einem anderen Unternehmen 2008 gewann, zusammen mit CR Management aus Berlin sehr gut in Sachen Hertie-Revitalisierung unterwegs. Aktuell kann man die Entwicklung in der kleinen Stadt Meschede verfolgen. Zumindest konnte durch die Schließung von Hertie in Rheine anscheinend Herr Klaas ein Shopping Center mit einer Verkaufsfläche von rund 17.000 qm² errichten. Herr Funke wollte 2008 wohl erheblich weniger Verkaufsfläche in Rheine realisieren, anscheinend weil auch damals in Rheine keine größere Größe zulässig gewesen wäre. Aber wie bereits ausgeführt, gab es seit 2009 erhebliche Leerstände in Rheine, die so wurde mir gesagt, weil sie nicht mit Einzelhandel am Markt tätig sind, bei der zulässigen Verkaufsflächengröße nicht mitgerechnet werden dürften. Dennoch bedurfte es bis zum 22.09.2016, also noch weitere sieben Jahre, ehe das Einkaufserlebnis in Rheine die Türen öffnen konnte. Stichwort Erlebnis: Ob Media Markt, Mensing, Bijou Brigitte, Parfümerie Pieper, Nanu Nana, Theo Dreier oder auch Subway diese Läden konnten Kunden bislang an anderen Stellen in Rheine schon erleben. Hierbei handelt es sich um Umzüge in die Ems-Galerie. Auch das Warenangebot von Jeans Fritz, Deichmann, Game Stop, 02, Bospurus One, La Luna oder Kochlöffel konnten Rheinenser schon immer in Rheine nachfragen. Hier gibt es nun ein doppeltes Angebot in Rheine. Wesentliche Neuerungen der Ems-Galerie Rheine sind hingegen TK maxx und Kaufhaus Drogerie Müller. Doch in der Innenstadt haben wir mit Rossmann und DM bereits die bundesweit agierenden Drogerien. Statt TK maxx bestand bei vielen Rheinenser die Erwartung auf Primark. Man tröstet sich, weil es das Angebot in Enschede und zukünftig auch in Münster geben wird. Ob aber damit dann der erhoffte und für die Ems-Galerie in Rheine erforderliche betriebswirtschaftliche Umsatz eingefahren werden kann, scheint bei vielen Menschen skeptisch gesehen zu werden. Könnte hierin eine Motivation für die reflexartigen Reaktionen der Stadt Rheine zu sein, dessen Bürgermeister Lüttmann anscheinend im Sommer 2016 mit seiner Ehefrau das Einkaufserlebnis bei XXXL Lutz in Salzbergen und I oder Primark in Enschede gefunden haben soll ? Bedenken, die zumindest aus rechtlicher Sicht die Frage nach dem Rechtsschutzbedürfnis der Stadt Rheine in dem in Rede stehenden Aufstellungsverfahren der Stadt Ochtrup auf den Plan werfen könnten? Das Rechtsschutzbedürfnis ist das berechtigte Interesse natürlicher <https://de.wikipedia.org/wiki/Nat%C3%BCrliche_Person>; oder juristischer <https://de.wikipedia.org/ wiki/Juristische_Person>; Personen, mittels eines gerichtlichen Verfahrens <https://de.wikipedia.org/wiki/Gerichtsverfahren>; Rechtsschutz <https://de.wikipedia. org/wiki/Rechtsschutz>; zu erlangen. Das Rechtsschutzbedürfnis ist Zulässigkeitsvoraussetzung <https://de.wikipedia.org/wiki/Zul%C3%A4ssigkeit>; einer Klage > <https://de.wikipedia. org/wiki/Klage>; bei fehlendem Rechtsschutzbedürfnis wird also die Klage als unzulässig abgewiesen. Das Rechtsschutzbedürfnis ist gegeben, wenn der Kläger <https://de.wikipedia.org/wiki/Kl%C3%A4ger>; mit dem von ihm angestrebten gerichtlichen Verfahren ein rechtsschutzwürdiges Interesse verfolgt und er den angestrebten Erfolg nicht auf einfachere, schnellere oder billigere Art und Weise erreichen kann und er nicht rechtsmissbräuchlich <https://de.wikipedia. org/wiki/Rechtsmissbrauch; handelt. Prüfungsrelevant scheint dieser Komplex auch aus einem weiteren Grund, der sich aus der folgenden Pressemitteilung vom 24.04.2015 in der Stadt Rheine ergeben könnte, zu sein: Die Rheiner Einzelhändler positionieren sich gegen die geplante Erweiterung des FOC in Ochtrup. Das wurde in einer Veranstaltung mit dem Bürgermeisterkandidaten Peter Lüttmann deutlich. Rheine - Mit Sorge blicken Kaufmannschaft und Immobilieneigentümer der Rheiner City auf die Erweiterungspläne des Factory Outlet Centers in Ochtrup. Das wurde am Donnerstagabend bei einer Veranstaltung mit dem Bürgermeisterkandidaten Peter Lüttmann deutlich, zu dem Innenstadtverein, Handelsverein, die ISG Erosquartier und die Kulturgemeinschaft Thie eingeladen hatten. (Peter Lüttmann sprach vor Rheiner Einzelhändlern. I Foto Matthias Schrief) Fläche in Ochtrup soll verdoppelt werden Wie berichtet, plant das FOC die zweite Erweiterung. Die Verkaufsfläche soll nahezu verdoppelt werden - von 11.500 auf 20.000 Quadratmeter. Ähnliches erwarten die Investoren für die Besucherzahlen. Kommen derzeit zwei Millionen Einkaufsbummler pro Jahr, sollen es künftig vier Millionen sein. "Die Flächenausweitung in dieser Größenordnung ist nicht der richtige Weg. Das wird zu deutlichen Problemen in den Umlandgemeinden führen. Wer lebendige Innenstädte haben will, kann die Konzentration von solch großen Flächen auf der grünen Wiese oder in kleinen Städten nicht befürworten", sagte Lüttmann. Peter Lüttmann bewirbt sich als Kandidat von CDU und Grünen bei der Wahl im kommenden Sep-

tember um das Bürgermeisteramt in der Stadt Rheine. Sollte er ins Amt gewählt werden, werde er "alles dafür tun, dass die Pläne in Ochtrup verhindert oder verzögert werden", kündigte Lüttmann an. Quelle: mv-online von Matthias Schrief, 24. April 2015

Noch eine vielsagende Berichterstattung:

CDU Rheine --- 09.08.2016
Kritischer Blick auf die DOC-Erweiterung
Bei einer Veranstaltung der CDU Rheine mit Vertretern der EWG und dem ehemaligen Beigeordneten Heinz Janning waren sich die Beteiligten einig: Die geplante Erweiterung des Outlets in Ochtrup wird die Nachbarkommunen zusammenschweißen. Um die eigenen Innenstädte und Ortszentren gegen eine regionale Fehlentwicklung am DOC-Outlet in Ochtrup zu schützen, bleiben nur der Schulterschluss und das abgestimmte Vorgehen der betroffenen Kommunen aus NRW, Niedersachsen sowie dem angrenzenden Niederlanden. Das war die Einschätzung aller Beteiligten bei einer Veranstaltung der CDU Rheine mit Vertretern der EWG und dem ehemaligen Beigeordneten Heinz Janning. Thema war die Auswirkung der geplanten Erweiterung des DOC in Ochtrup von derzeit 11.500 auf eine Gesamtverkaufsfläche von etwa 19.800 Quadratmetern Verkaufsfläche auf die Entwicklung der Innenstädte in der Region. 18 Kommunen und drei Kreise arbeiten inzwischen zusammen. Sie haben mit den Rechtsanwälten Bischopink und Heinz Janning zwei Rechtsanwälte beauftragt, die sich in Rechtsfragen der Einzelhandels- und Stadtentwicklung auskennen, ihre Interessen in den kommenden Planverfahren zu vertreten. Im März 2016 wurde aus dem FOC Ochtrup das McArthurGlen Designer Outlet Center Ochtrup. Wie die neuen Betreiber erklären, sollen durch die geplante Erweiterung in erster Linie hochwertige Bekleidung und Accessoires bekannter Markenanbieter - verbunden mit gastronomischen "Zugpferden" - noch wesentlich mehr Besucher als bisher nach Ochtrup bringen. McArthurGlen betreibt bereits erfolgreich mehrere Outlet Center in der jetzt geplanten Ausrichtung. Dass die Befürchtung eines erheblichen Kaufkraftabflusses im regionalen Umfeld des erweiterten DOC nicht unbegründet ist, zeigen die von Dennis Guth näher erläuterten Verbraucherumfragen in Rheine, Lingen und Gronau, wonach schon bei der heutigen Größe des DOC dort zunehmend Einkäufe getätigt werden. Dieser Trend werde nach Realisierung der jetzt geplanten Erweiterung zunehmen. EWG-Geschäftsführer Manfred Janssen informierte über den aktuellen Stand der gemeinsamen Abwehrbemühungen, die zu einem intensiven Austausch der Umlandkommunen untereinander geführt haben, weil sie die Entwicklung ihrer Innenstädte und Ortszentren bedroht sehen. Es formiert sich inzwischen ein heftiger Widerstand, gegen die Erweiterungsplanung. Da die konkreten Entwürfe der für die DOC-Erweiterung notwendigen Bauleitplanung erst in September 2016 zu erwarten sind, konnte Heinz Janning nur eine rechtliche Ersteinschätzung vortragen, die sich auf Grundfragen der Anpassung der notwendigen Bauleitpläne an die einschlägigen Ziele der Raumordnung und der gerechten Abwägung der betroffenen Belange konzentrierte. Er kritisierte insbesondere, dass die DOC-Erweiterung weit über den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum hinausgehe. Es sei fraglich, ob der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt für eine solche Planung ausgeweitet werden dürfe und ob es dem Gebot der gerechten Abwägung entspreche, die Belange der Nachbarkommunen an der Erhaltung und Entwicklung ihrer Innenstädte und Ortszentren in diesem Ausmaß zu beeinträchtigen. Angesichts der derzeitigen Rechtsprechung des OVG Münster sei es allerdings nicht leicht, einen erfolgversprechenden Einstieg zu finden, da dieser im Wesentlichen auf die Schwelle einer konkreten Zentrenschädlichkeit abstelle. Der vom Büro Junker + Kruse für die DOC-Erweiterung vorgelegten landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse zufolge werde diese Schwelle nicht überschritten und das Projekt deshalb als regional verträglich eingestuft. Nach Auffassung von Janning greift diese Sichtweise zu kurz. Es müssten vielmehr auch die im Vorfeld einer konkreten Schädigung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren im Umland in die Abwägung einbezogen werden. Für diese Beeinträchtigungen könne die Stadt Ochtrup keine ausreichend gewichtigen Belange vorbringen. Dass durch die Magnetwirkung des DOC die Umsätze ganz erheblich zum Nachteil der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen umverteilt werden und dass diese Entwicklung eben nicht regional verträglich ist, wird von allen "Widerstandskommunen" so gesehen. Zu den Gegnern der DOC-Erweiterung zählen insbesondere die betroffenen Mittelzentren. Neben Rheine sind dies vor allem Gronau, Lingen, Nordhorn, Emsdetten und Ahaus. Selbst in den grenznahen Kommunen in Holland regt sich inzwischen Widerstand gegen das geplante Erweiterungsvorhaben. So hat sich auch die Stadt Enschede strikt gegen das Erweiterungsvorhaben ausgesprochen.

Geht es hier um eine r(h)eine Verzögerung einer Planung durch die Stadt Rheine?

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

V.) Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung gemäß § 34 (5) LPlG NRW

Unter dem 27.04.2017 bitten Sie gem. § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz um eine landesplanerische Stellungnahme zu o. a. Bauleitplanung.
Zur Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:
1. Mit den Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Factory Outlet Centers Ochtrup geschaffen werden.
1.1 Im Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans wird das Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" nach Norden auf eine bisherige gewerbliche Baufläche ausgedehnt; darüber hinaus soll eine maximale Verkaufsfläche von nunmehr 19.050 qm dargestellt werden.
Die östlich vom bestehenden FOC gelegene Sonderbaufläche SO 9 mit der Zweckbestimmung "Stellplatzanlage und Garage für SO 5" wird im Osten auf eine angrenzende bisherige Fläche für Forstwirtschaft und nach Norden auf weitere bisherige gewerbliche Bauflächen ausgedehnt. Weiter nördlich soll die bisherige gewerbliche Baufläche sodann als Fläche für Landwirtschaft dargestellt werden.
Im Süd-Osten wird aus dem Sondergebiet Einkaufszentrum eine Fläche abgetrennt, die als Sondergebiet SO 10 mit der Zweckbestimmung "Gastronomie" dargestellt werden soll.
1.2 Im Bebauungsplan wird die Sonderbaufläche SO 9 als Sondergebiet SO "Stellplätze und Garagen für SO 5" festgesetzt. Das auf FNP-Ebene vorgesehene Sondergebiet SO 10 "Gastronomie" soll auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.
Für das Sondergebiet SO 5 wird im Bebauungsplan die Zweckbestimmung "Einkaufszentrum - Hersteller-Direktverkaufszentrum" festgesetzt. Des Weiteren heißt es in den textlichen Festsetzungen, dass in dem Sondergebiet SO 5 ein Hersteller-Direktverkaufszentrum mit Markenartikeln mit großflächigen und nicht großflächigen unselbstständigen Verkaufsstätten als Bestandteil eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 18.000 qm und maximal 19.050 qm und mit einer höchst zulässigen durchschnittlichen Größe der Verkaufsstätten von 250 qm Verkaufsfläche sowie einer höchstzulässigen Größe der Verkaufsfläche je Verkaufsstätte von
Ergänzend heißt es, dass der Direktvertrieb von Waren des Produktionsprogramms, des Zukaufsortiments und des Lizenzproduktsortiments der Hersteller zulässig sein soll. Zulässig sein sollen nur solche Waren, deren Preis unterhalb der üblichen Preise für Waren im Facheinzelhandel liegen und die mindestens drei Monate dem Einzelhandel zur Verfügung standen, wobei diese zeitlichen Beschränkungen nicht für Waren mit kleinen Fehlern, Retouren mit Fehlern und Musterkollektionen sowie Waren für Testzwecke gelten.
Für die Sortimente wurden folgende maximale Verkaufsflächen festgesetzt:

Warengruppe	max. Verkaufsfläche
Bekleidung	10.300 qm
Schuhe	2.850 qm
Lederwaren	850 qm
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik	900 qm
Spielwaren	800 qm
Sportartikel/Sportbekleidung	1.150 qm
Elektrokleingeräte	300 qm
Uhren/Schmuck/Brillen ohne Sehhilfe	800 qm
Drogerie/Parfümerie- und Kosmetikartikel	400 qm
Nahrungs- und Genussmittel	400 qm
Bau- und Gartenmarktsortimente	300 qm
alle Warengruppen	19.050 qm.

Es folgen weitere Festsetzungen zu den im Bebauungsplan genutzten Begriffen des Einzelhandelswesens.

2. Die überplante Fläche befindet sich im regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich.
Das vorgesehene SO 5 befindet sich vollständig innerhalb des durch Ratsbeschluss im Jahr 2016 erweiterten zentralen Versorgungsbereichs, die Stellplatzflächen befinden sich teilweise außerhalb dieses Bereichs.

3. Für die Bauleitplanung gelten folgende raumordnungsrechtliche Vorgaben:
3.1 Nach Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans (LEP) darf die Siedlungsentwicklung der Gemeinden nur in regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen.
Nach Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans LEP sowie Ziel 4.1 des Regionalplans sollen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
Diese Vorgaben sind erfüllt.
3.2 Ziel 6.5-2 des LEP schreibt für die vorgelegte Planung eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich vor.
Diese Vorgabe ist ebenfalls erfüllt.
3.2.1 Nach der Kategorisierung des LEP handelt es sich bei Ihrer Bauleitplanung im Kern um ein Sondergebiet für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Derartige Sondergebiete dürften nach Ziel 6.5-2 des LEP nur in bestehenden
zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen dargestellt und festgesetzt werden, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen.
3.2.2 Dieses Ziel greift ausweislich seiner Erläuterungen im LEP das raumordnerische Integrationsgebot auf und konkretisiert insbesondere den raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG. Nach diesem raumordnerischen Leitbild sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.
3.2.3 Hinsichtlich der Merkmale der zentralen Versorgungsbereiche verweisen die Erläuterungen zu Ziel 6.5-2 auf die Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB und auf die Möglichkeit der planerischen Festsetzungen und Darstellungen von zentralen Versorgungsbereichen in § 9 Abs. 2a BauGB. Die Rechtsprechung zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen aufgreifend, wird ausgeführt, dass es sich bei zentralen
Versorgungsbereichen um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde handelt, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Weiterhin wird erläutert, dass Innenstädte in der Regel als Versorgungsbereiche zentral sind, weil sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung nicht nur der Versorgung ihrer Bewohner dienen, sondern auf einen Kundenkreis aus einem größeren Einzugsbereich ausgerichtet sind. Typisch für Innenstädte sei, dass in ihnen ein breites
Spektrum von Waren für lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird.
Das bestehende FOC liegt in einem Bereich, der die Definition des zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Es verfügt über eine große Spannbreite an Sortimenten vor allem des mittelfristigen Bedarfs. Es kann nicht bestritten werden, dass es bereits jetzt über einen überregionalen - und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus reichenden - Einzugsbereich verfügt.
Direkt benachbart zum FOC liegt ein Elektrofachmarkt; von diesem nur durch eine Zubringerstraße getrennt folgen drei Lebensmittelmärkte. FOC und diese Einzelhandelsbetriebe bilden aus Kundensicht einen räumlichen Zusammenhang, in dem ohne zwischenzeitige Pkw-Nutzung Einkäufe verschiedener Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs getätigt werden können. Diese vorhandenen Einzelhandelsnutzungen stellen den Schwerpunkt der Verkaufsflächen der Stadt Ochtrup für zentrenrelevante Sortimente in einer für einen zentralen Versorgungsbereich hinreichenden Mischung dar. Auch gastronomische Angebote sind vorhanden. Zwar mögen Dienstleistungen im FOC und im Umfeld fehlen; Dienstleistungen sind jedoch - wie sich auch aus dem Wortlaut der Erläuterungen ("häufig ergänzt") ergibt - kein zwingender Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs.
Somit nimmt das FOC bei wertender Betrachtung zusammen mit den benachbarten Lebensmittel- und Elektrobetrieben bereits jetzt zentrale Versorgungsfunktionen auf dem Gebiet der Stadt Ochtrup wahr.

Darüber hinaus entwickelt sich innerhalb des gemeindlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs ein räumlicher Zusammenhang mit den ursprünglichen Einzelhandelslagen im Innenstadtbereich, insbesondere durch die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben der Sportartikelbranche im Umfeld des Verkehrskreisels zwischen FOC und Laurentiuskirche.
3.2.4 Die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs erfüllt die Voraussetzungen des Ziels 6.5-2 für neu geplante zentrale Versorgungsbereiche. Sie schließt an den vorhandenen zentralen Versorgungsbereich an und erweitert ihn auf einer begrenzten Breite innerhalb des bereits jetzt vom FOC in Anspruch genommenen ehemaligen Fabrikgeländes. Die Erweiterung ist insoweit dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich räumlich zugeordnet.
Auch die verkehrsmäßige Anbindung erscheint geeignet, die dem FOC von der Stadt zugewiesene Versorgungsfunktion auch nach der Erweiterung des FOC wahrzunehmen, wie sich aus dem vorgelegten Verkehrsgutachten ergibt. Daran ändert auch der in der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangene Hinweis des Landesbetriebs Straßenbau nichts. Zwar wird darin der Zeitpunkt des Umbaus eines für den Anschluss des erweiterten FOC wichtigen Verkehrskreises in Frage gestellt, nicht aber die Tatsache des Umbaus an sich.
3.2.5 Aus Ziel 6.5-2 lässt sich nicht herleiten, dass eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, die es ermöglichen würde, dass die darin entstehenden Einzelhandelsbetriebe mehr sortimentsbezogene Kaufkraft absorbieren als im Gebiet der Stadt Ochtrup und in den angrenzenden Grundzentren zur Verfügung steht, wegen des Zentrale-Orte-Konzepts nicht konform mit Ziel 6.5-2 wäre.
Zwischen dem Umfang des von der Stadt festgelegten zentralen Versorgungsbereichs und der Verkaufsfläche für darin geplante Vorhaben, aus der sich die Kaufkraftabsorption ergibt, besteht kein unmittelbarer Zusammenhang.

3.3 Das Beeinträchtigungsverbot in Ziel 6.5-3 des LEP legt fest, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.
3.3.1 Eine derartige wesentliche Beeinträchtigung läge im Fall einer Funktionsstörung vor, auf Grund derer zentrale Versorgungsbereiche ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen können (Erläuterungen zu Ziel 6.5-3). Dabei sind nach den Erläuterungen neben voraussichtlichen Umsatzumverteilungen Vorschädigungen betroffener zentraler Versorgungsbereiche beispielsweise durch bestehende Leerstände und die Gefährdung von Magnetbetrieben, die eine maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche haben, sowie ggf. der Ausfall eines einzelnen Sortiments, wenn es sich um ein besonders zentrenrelevantes Leitsortiment handelt, in den Blick zu nehmen.
3.3.2 Die von Ihnen vorgelegte modifizierte Wirkungsanalyse mit Stand Februar 2017 und die darin verwandte Methodik erscheinen zusammen mit dem in den Jahren 2013 bis 2015 durchgeführten Monitoring geeignet, die Gefahr möglicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche aufzuzeigen. Der in der Veranstaltung der Bezirksregierung am
18.11.2016 geäußerte Vorschlag, die im Jahr 2012 an den Markt getretene Erweiterungsfläche in die jetzige Begutachtung so einzubeziehen wie die nun geplanten Erweiterungsflächen, lässt die in der Zwischenzeit erfolgten Marktanpassungen außer Acht und erscheint deswegen problematisch.
Angesichts der gestuften Entwicklung des FOC erscheint es jedoch erforderlich, die Wirkungsanalyse auf eine Datenbasis zu stellen, die die Auswirkungen der vorherigen FOC-Erweiterung weitestmöglich berücksichtigt. Daher war es geboten, dass der Gutachter der Stadt Ochtrup Veränderungen der Verkaufsflächen in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen, die nach dem Monitoring eingetreten sind, ermittelt und in das Gutachten eingestellt hat sowie die Flächenproduktivität für das FOC auf der Grundlage der für 2016 ermittelten Umsatzzahlen neu prognostiziert hat.
Der in der Analyse angenommene Schwellenwert von 6 % erscheint geeignet, die Gefahr von wesentlichen Beeinträchtigungen, aber auch von sonstigen städtebaulich relevanten Schwächungen von zentralen Versorgungsbereichen aufzuzeigen. Sofern gemeindeindividuelle Gesichtspunkte eine nähere Betrachtung auch unterhalb dieses Schwellenwertes angezeigt erscheinen lassen, ist das Verfahren zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, das von Ihnen nun eingeleitet wurde, geeignet, auch diese Gesichtspunkte herauszuarbeiten.
Die auf Einzelfallbetrachtungen beruhende Einschätzung, dass es in denjenigen Gemeinden, die Umsatzverluste oberhalb des Schwellenwertes zu erwarten haben, zu keinen schädlichen städte-

baulichen Aus Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und erst recht keine wesentlichen Beeinträchtigungen geben wird, erscheinen weitgehend nachvollziehbar und bietet grundsätzlich keinen Anlass zu raumordnungsrechtlichen Bedenken. Das gilt nun auch für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Metelen.
Städtebauliche Auswirkungen auf niederländische Gemeinden sind - auch wenn in der Wirkungsanalyse nur Bekleidung als das bedeutendste FOC-Sortiment betrachtet wurde - angesichts des prognostizierten Unterschreitens des Schwellenwerts nicht zu erwarten.
3.3.3 Die bisher geäußerte Kritik hinsichtlich der Nichtberücksichtigung künftiger Entwicklungen im Internethandel wird nicht aufrechterhalten, da die Auswirkungen des Internethandels auf zentrale Versorgungsbereiche unsicher erscheinen und nicht sicher zu prognostizierbar sein dürften.
Hier bekannte fachwissenschaftliche Prognosen besagen, dass der Ecommerce weiterhin Zuwachsraten erfährt, wobei diese Zuwachsraten bei den wichtigsten FOC-relevanten Sortimenten abnehmen dürften. Dies allein lässt noch keine schlüssige Prognose darauf zu, wie sich die FOC-Erweiterung und der Zuwachs des Internet-Handels auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte der Umgebung des FOC auswirken werden.
Die Wirkungsanalyse zur FOC-Erweiterung kommt auf Seiten 36 ff. zu der Einschätzung, dass der Internet-Handel nicht berücksichtigt werden muss. Der stationäre Handel habe gegenüber dem Internet-Handel Vorteile (persönliche Beratung; Möglichkeit, Produkte aus- und anzuprobieren; direkte Verfügbarkeit der Ware), und die stationären Händler seien dabei, sich an die Internet-Konkurrenz anzupassen (Multi-Channel-Konzepte; andere Mischformen des stationären und Internet-gestützten Handels). Dieser Einschätzung kann nicht entgegengetreten werden.
Für die landesplanerische Stellungnahme können nur städtebaulich relevante Entwicklungen in Form wesentlicher Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und nur Entwicklungen erheblich sein, die voraussichtlich bis zum Markteintritt der FOC-Erweiterung eintreten werden. Vor diesem Hintergrund kann der Einschätzung des Gutachters nicht mit eigenen Erkenntnissen oder wegen durchgreifenden Unplausibilitäten in der Argumentation entgegengetreten werden.
3.3.4 Die von Ihrem Gutachter in der Wirkungsanalyse unter 8.3 angestellte Beurteilung der Bedeutung von an den Markt tretenden konkurrierenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben erscheint jedoch nicht nachvollziehbar.
Eine derartige Beurteilung planungsrechtlich abgesicherter Ansiedlungen ist im Rahmen einer realitätsnahen Worst-Case-Betrachtung erforderlich; andernfalls könnte die Untersuchung ihren Zweck, eine bestimmte Marktsituation für einen bestimmten Zeitpunkt einigermaßen realistisch vorherzusagen, nicht erfüllen (vgl. Urt. OVG NRW vom 01.12.2015, 10 D 91/13.NE, JURIS-Rdnr. 132).
Zunächst wird ausgeführt, dass beim Hinzutreten neuer Vorhaben in den gesättigten Markt vorhandene Kaufkraftströme neuverteilt werden. Dies erscheint nachvollziehbar.
Sodann wird prognostiziert, dass in einer von mehreren Neuvorhaben im Umfeld betroffenen Gemeinde keine Kaufkraft von Kunden mit Wohnsitz in der Gemeinde umgelenkt wird, die bisher in Einzelhandelsbetriebe auf dem Gemeindegebiet geflossen ist, sondern nur solche Kaufkraft von gemeindeangehörigen Kunden, die sowieso schon aus der Gemeinde abfließt. Konkret auf die beispielhaft angeführte Gemeinde Wettringen bezogen: Zur neu eröffneten Emsgalerie in Rheine soll nur solche Kaufkraft abfließen, die bisher das Gemeindegebiet - in welche Richtung auch immer - verlassen hat, und nicht solche Kaufkraft, die bisher in eines der Bekleidungsgeschäfte auf dem Gemeindegebiet geflossen ist. Von der Umverteilung Richtung FOC würden dann nur Teile der Kaufkraft betroffen sein, die nach Rheine und ins übrige Umfeld abfließt. Diese Behauptung wird nicht näher begründet, sie erscheint daher nicht nachvollziehbar.
Darüber hinaus würde Wettringen in diesem Modell durchaus Kaufkraft verlieren, nämlich Kaufkraft, die bisher aus dem Umfeld zufließt, z. B. aus Neuenkirchen und Metelen, weil diese Kaufkraft teilweise Richtung Rheine und in das FOC abgelenkt würde.
Das Schließen einzelner Anbieter wurde in diesen Ausführungen durchaus nicht ausgeschlossen. Gerade deswegen ist die Schlussfolgerung nicht nachvollziehbar, die resultierenden Marktveränderungen führten zwar zu einer erhöhten Wettbewerbssituation, diese werde aber "zwangsläufig nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen", es würden sich lediglich Flächenproduktivitäten und Umsätze auf ein wettbewerbsfähiges Niveau reduzieren. Richtig dürfte sein, dass ein Sinken von Flächenproduktivitäten nicht zwangsläufig zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führt.
Zu untersuchen ist aber, ob es im Einzelfall nicht doch zu städtebaulichen Auswirkungen kommt, die als wesentliche Beeinträchtigung im Sinn von Ziel 6.5-3 des LEP zu qualifizieren sind. Diese

Untersuchung bleibt die Wirkungsanalyse im Hinblick auf das Zusammenwirken von neu an den Markt tretenden konkurrierenden Einzelhandelsgroßprojekten mit der FOC-Erweiterung schuldig. Insofern bestehen weiterhin landesplanerische Bedenken.

4. Ein Kongruenzgebot, das ein bestimmtes Verhältnis zwischen dem Umsatz des FOC und der Kaufkraft in einem bestimmten Umfeld vorgäbe, von der Stadt Ochtrup zu beachten wäre und der vorgesehenen Bauleitplanung entgegenstünde, besteht nicht.
4.1 Die Stadt Ochtrup handelt bei der Bauleitplanung im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit. Diese ist durch den gesetzlich gesteckten Rahmen begrenzt (Artikel 28 Abs. 2 Satz 1 GG). Zu den gesetzlichen Vorschriften, die die kommunale Planungshoheit begrenzen, gehören auch Vorgaben der auf dem Raumordnungsgesetz und dem Landesplanungsgesetz NRW beruhenden Raumordnungspläne. Derartige Vorgaben können aus Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bestehen.
Lediglich die Ziele der Raumordnung sind, da sie auf der Ebene des Raumordnungsplans endabgewogen und daher keiner weiteren Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zugänglich sind, zwingend zu beachten.
Grundsätze der Raumordnung sind demgegenüber abwägungsrelevant; die von ihnen ausgedrückten Belange können auf Ebene der Bauleitplanung durch entgegenstehende Belange aufgewogen und überwunden werden.
4.2 Ein für die Planung relevantes Kongruenzgebot findet sich nicht im Landesentwicklungsplan NRW. Eine derartige Vorgabe besteht lediglich als Grundsatz der Raumordnung für Bauleitplanung für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 6.5-4). Bei den Kernsortimenten des FOC handelt es sich jedoch bereits nach der Anlage zu Unterkapitel 6.5 des LEP durchweg um zentrenrelevante Sortimente. Die Warengruppe Bau- und Gartenmarktartikel, die nicht zu den zentrenrelevanten Sortimenten zählt, wird allenfalls 300 qm Verkaufsfläche einnehmen, damit nur von untergeordneter Bedeutung sein und kein Kernsortiment des FOC darstellen können.
4.3 Ein Kongruenzgebot lässt sich auch nicht aus Ziel 2-1 des LEP (Zentralörtliche Gliederung) oder aus Grundsatz 2-2 des LEP (Daseinsvorsorge) herleiten.
Der Plangeber hat zum Zentrale-Orte-System in den Erläuterungen zu Ziel 2-1 ausgeführt, dass die Gemeinden als Ober-, Mittel- oder Grundzentren eingestuft sind. Ochtrup ist in Anhang 1 als Mittelzentrum festgelegt.
Im Ziel 2-1 des LEP selbst ist geregelt, dass die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System zentraler Orte auszurichten ist. Eine Definition einer bestimmten mittelzentralen Funktion, aus der eine Begrenzung der Bauleitplanung gefolgert werden könnte, findet sich weder in Ziel 2-1 noch in den Erläuterungen dazu. Aussagen über einen bestimmten Höchst-Ausstattungsgrad an Versorgungsinfrastruktur enthalten Ziel 2-1 und die Erläuterungen dazu ebenso wenig. Damit kann Ziel 2-1 nicht als eine Vorgabe verstanden werden, die mit dem verfassungsrechtlich gebotenen Bestimmtheitsgrad eine Begrenzungen der Planungshoheit der Gemeinden enthielte.
Grundsatz 2-2 des LEP (Daseinsvorsorge) zielt auf die Erreichbarkeit und Qualität von Einrichtungen der Daseinsversorgung für die Bevölkerung zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Zu diesem Zweck sind nach dem Wortlaut des Grundsatzes Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System zentraler Orte aus zurichten. Aus den Erläuterungen lässt sich entnehmen, dass es zu den Aufgaben eines Mittelzentrums zählt, Versorgungsstandort für die höherwertige Versorgung zu sein. Diese Aussage kann Gemeinden zur Bauleitplanung für bestimmte Versorgungseinrichtungen veranlassen und diese legitimieren, sie begrenzt derartige Planungen aber nicht.
Eine Begrenzung des Planungsrechts zu Gunsten anderer Gemeinden lässt sich somit aus dem Grundsatz Daseinsvorsorge - der als Grundsatz zudem noch der Abwägung unterworfen ist - nicht entnehmen.
Zu weitgehend wäre es, aus dem Grundsatz der Daseinsvorsorge eine Begrenzung von Verkaufsflächen von Versorgungseinrichtungen zugunsten benachbarter Gemeinden herzuleiten. In diesem Sinn wirkt ausweislich seiner Erläuterungen bereits das Beeinträchtigungsverbot
des Ziels 6.5-3. Dieses geht als speziellere Regelung dem sehr allgemein gehaltenen Grundsatz der Daseinsvorsorge vor.
Aus den Erläuterungen zu Ziel 6.5-3 des LEP ergibt sich zudem, dass der Plangeber bewusst auf ein Kongruenzgebot verzichtet hat. Dort wird ausdrücklich begründet, dass das Beeinträchtigungsgebot Gemeinden gegenüber einem Kongruenzgebot größeren Spielraum belasse, zentrale Ver-

sorgungsbereiche jedoch schütze. Dies ist als Verzicht auf ein Kongruenzgebot zu verstehen. Danach erscheint es ausgeschlossen, aus Vorgaben des LEP ein Kongruenzgebot herzuleiten.
4.4 Kongruenzgebot kann auch nicht aus den Leitvorstellungen zum Zentrale-Orte-Konzept in § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG hergeleitet werden. Eine ergänzende Abwägung der den Einzelhandel betreffenden Leitvorstellungen des ROG auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht angezeigt, da im LEP die in den Leitvorstellungen des ROG aufgestellten Belange umfassend abgewogen sind und der Plangeber als Ergebnis der Abwägung bewusst auf ein Kongruenzgebot für Einzelhandelsplanungen für zentrenrelevante Kernsortimente verzichtet hat.
Die umfassende Abwägung ergibt sich aus den Erläuterungen zu Unterkapitel 6.1 und Ziel 6.5-3 des LEP.
In den Erläuterungen zu Unterkapitel 6.1 wird - nachdem zu Beginn zunächst wesentliche Leitvorstellungen des § 2 Abs. 2 ROG, darunter auch die Daseinsvorsorge und das Zentrale-Orte-Konzept, als relevante Grundsätze genannt werden - ausdrücklich die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungssystems als Belang genannt, in dessen Interesse großflächige Einzelhandelsvorhaben der überörtlichen Steuerung bedürften. Die getroffenen Regelungen konkretisieren nach der in den Erläuterung niedergelegten Absicht des Plangebers die raumordnungsrechtlichen Grundsätze des ROG und gehen - so die Einschätzung des Plangebers an anderer Stelle in den Erläuterungen – nicht über das zur Zielerreichung notwendige Maß hinaus. Daraus ergibt sich, dass der Plangeber das zentralörtliche Konzept des ROG umfassend abgewogen und einer abschließenden Konkretisierung zugeführt hat.
Daseinsvorsorge und das Zentrale-Orte-Konzept finden ihren Nieder schlag auch in der Begründung des Beeinträchtigungsverbots in den Erläuterungen zu Ziel 6.5-3 des LEP. Hier wird erneut deutlich, dass der Plangeber eine abschließende Abwägung treffen will, wenn er ausführt, dass das raumordnungsrechtliche Beeinträchtigungsverbot den Gemeinden einen gegenüber dem allgemeinen Kongruenzgebot größeren Spielraum belasse, gleichzeitig jedoch sicherstelle, dass zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde und von Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Nach alledem erscheint es nicht geboten, sich im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls mit § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG auseinanderzusetzen.
4.5 Das niedersächsische Kongruenzgebot gilt aus kompetenzrechtlichen Gründen nicht für die Bauleitplanung nordrhein-westfälischer Gemeinden.

5. Wegen der nicht überzeugenden gutachterlichen Ausführungen zu der Bedeutung von konkurrierenden neu an den Markt tretenden großflächigen Einzelhandelsprojekten bestehen weiterhin landesplanerische Bedenken gegen Ihre Bauleitplanung.
Eine Auseinandersetzung mit den unter 3.3.4 getätigten Ausführungen wird empfohlen.

6. Eine vollständige rechtliche Prüfung der Bauleitplanung hat nicht stattgefunden. Diese bleibt dem rechtsaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nach der endgültigen Beschlussfassung durch die Stadt Vorbehalten.

Ergebnis der Prüfung:
Die Antwort auf die landesplanerische Anfrage der Stadt gem. § 34 Abs. 5 LPlG NRW wird zur Kenntnis genommen, soweit die Bauleitplanung der Stadt bestätigt wird. Zu den landesplanerischen Bedenken der Bezirksregierung wird wie folgt Stellung genommen:
Die Bedenken richten sich (nur) gegen die bisherige Berücksichtigung zukünftiger Marktveränderungen im Untersuchungsraum. Die Ergebnisse der Wirkungsanalyse zu den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung im Zusammenwirken mit anderen zukünftig neu an den Markt tretenden konkurrierenden Einzelhandelsgroßprojekten seien nach Auffassung der Bezirksregierung nicht nachvollziehbar begründet.
Die Stadt hat diese sachlichen Bedenken zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen und bewerten und die Ergebnisse ausführlicher begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt.
Die Gutachter erläutern in ihrer Ergänzenden Stellungnahme nochmals plausibel, dass sich Wirkungsanalysen unter Berücksichtigung verschiedener zukünftiger Marktveränderungen im Grenz-

bereich der fachgutachterlich vertretbaren Verlässlichkeit bewegen. Der von den Gutachtern gewählte Ansatz, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung im Zusammenwirken mit weiteren zukünftigen Marktveränderungen im Untersuchungsraum für ein konkretes Prognosejahr zu untersuchen, ist nach Überzeugung der Stadt aber jedenfalls nachvollziehbar und grundsätzlich geeignet.
Die Ergänzende Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Umsatzumverteilungen aus den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Untersuchungsraum bei einer kumulativen Betrachtung mit weiteren an den Markt tretenden Vorhaben nur äußerst geringfügig, nämlich sowohl hinsichtlich des Anteils als auch der absoluten Höhe im Dezimalbereich, verändern. Letztlich führe das Hinzutreten von Wettbewerbern also in erster Linie zu einer Neuverteilung der Kaufkraftströme und weniger zu einer Kumulierung der Auswirkungen in der einzelnen Gemeinde. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der ergänzenden Untersuchung an, bewertet diese aber gleichwohl aufgrund der Prognoseschwierigkeiten mit der gebotenen Zurückhaltung. Nicht zuletzt wegen der nur äußerst geringen Veränderungen der Umsatzumverteilung im Falle einer kumulierenden Betrachtung mehrerer Vorhaben sieht sie ihre Bauleitplanung dadurch im Ergebnis aber bestätigt.

VI.) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.05.2017 bis zum 08.06.2017

Folgende Bürger haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:
- Bürger 1

Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

Bürger 1

Text der Stellungnahme vom 02.06.2017
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Offenlage der Planung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes bitte ich folgende Stellungnahme zu berücksichtigen:
Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes sind großflächige Einzelhandelsentwicklungen unter anderem nur dann zulässig, wenn dadurch die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandgemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Zur Etablierung der Ems-Galerie wurde durch die GMA ein Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Stadt Rheine / EWG Rheine in Auftrag gegeben. Das Gutachten ist öffentlich nachzulesen im Rats-Info-System der Stadt Rheine- Sitzung vom 12. Juli 2012 des Stadtentwicklungsausschusses und wird hiermit zum Verfahrensgegenstand erklärt. Demnach wurde wie folgt festgestellt: (.....) " Nach den Aufbereitungen der GMA zu den betriebswirtschaftlich erforderlichen Voraussetzungen der geplanten "EMS-GALERIE" Rheine wird deutlich, dass für die projektierte Centeranlage mit rd. 14.000 m• VK (- rd. 16.500 m• Mietfläche, ohne Gastronomie / Dienstleistungen) hinreichend Perspektiven für den erfolgreichen Betrieb der projektierten Einkaufszentrums gesehen werden und die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit für die "EMS-GALERIE" Rheine gegeben ist. Stadtentwicklungspolitisch / stadtstrukturell bietet sich das bereits heute partiell im zentralen Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum situierte Projektareal für eine intensivere einzelhändlerische Nutzung an. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass der Einzelhandelsstandort Rheine in der Vergangenheit eine rückläufige Marktposition aufweist (u. a. rückläufige Umsätze und Frequenzen in der Innenstadt, geringeres Einzugsgebiet). Verloren hat insbesondere auch der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum Rheine, in der mit der Insolvenz des Hertie-Hauses ein flächengroßer Anbieter den Geschäftsbetrieb einstellen musste und eine Chance auf Wiedereröffnung als Warenhaus aufgrund der allgemeinen Marktverhältnisse nicht besteht sowie in dem einige der vor Ort vertretenen Betriebe an der unteren Grenze der betriebswirtschaftlich erforderlichen Flächenproduktivitäten agieren. Trotz der vergleichsweise hohen Zentralität sind v. a. qualitative Lücken im Lage- / Markenstorebesatz erkennbar. Unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist ein Flächenkonzept zu empfehlen, welches dem Betreiber eine hinreichende Flexibilität bei der Ausgestaltung des Branchen- und Mietermixes gibt und perspektivisch eine Anpassung an veränderte Marktgegebenheiten / -Verhältnisse (z. B. im Rahmen einer Neu- / Umstrukturierung zu einem späteren Zeitpunkt) ermöglicht. Daher wurden je Branche Maximalwerte geprüft, die in der Addition die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 14.000 m² merklich überschreiten. Für den betriebswirtschaftlichen Erfolg ist insbesondere in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport eine

hohe Flexibilität einzuräumen, da diese wesentlich zur Centerattraktivität sowie Fernausstrahlung beiträgt und den Hauptmotor der Flächennachfrage darstellt. Dies gilt in eingeschränkten Umfang auch für die Branchen Elektrowaren und Bücher / Papier- Büro- Schreibwaren / Spielwaren, auch wenn sich hier in der Zukunft infolge des online-Handels eine etwas sinkende Flächennachfrage abzeichnet. Dieses Flächenkonzept ist auch unter Berücksichtigung der konkreten Angebots- und Nachfragesituation in Rheine und im Umland als realistisch einzustufen, was die Berechnung der Marktbedeutung (sog. Marktanteilkonzept) gezeigt hat. In einem zweiten Schritt wurde das betriebswirtschaftlich sinnvolle Konzept auf seine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit geprüft. Die Umsatzumverteilungsberechnungen haben gezeigt, dass die projektierte EMS-GALERIE" Rheine zu Umsatzumverteilungseffekten in der Region führen wird. Lokal wird insbesondere das Hauptgeschäftszentrum Rheine in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren, Gesundheit, Körperpflege sowie Optik, Uhren / Schmuck betroffen sein, so dass unter städtebaulichen Verträglichkeitsaspekten eine Anpassung des Flächenkonzeptes des Planvorhabens wünschenswert wäre. Dies würde allerdings bedeuten, dass die Stadt Rheine deutliche Abstriche im Hinblick auf die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit bis hin zur Aufgabe des Projektes einkalkulieren sollte. Insgesamt gilt es somit die negativen Auswirkungen für einzelne Lagen / Betriebe in der Innenstadt in der Gesamtschau mit der zu erwartenden angebotsseitigen Stärkung dieses zentralen Versorgungsbereiches abzuwägen. Regional wird vor allem im benachbarten Mittelzentrum Emsdetten das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt tangiert; dies betrifft insbesondere die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Sport und Elektrowaren. Dennoch ist vor dem Hintergrund der aufgezeigten erhöhten Umsatzumverteilungen im Hauptgeschäftszentrum Emsdetten nicht davon auszugehen, dass die Schwelle der unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art überschritten wird. Gutachterseits wird empfohlen, den begonnenen Dialog mit den Vertretern der Stadt Emsdetten, der Industrie- und Handelskammer sowie der Bezirksregierung zur Errichtung der "EMS-GALERIE" Rheine fortzuführen.
Eine grundsätzliche Kompatibilität der "EMS-GALERIE" Rheine mit dem derzeit in Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzept der Stadt Rheine kann unter den gegebenen Prämissen festgestellt werden. Die im Zentrenkonzept formulierten Grundsätze und Zielvorgaben der der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Emsstadt werden bei der Realisierung der "EMS-GALERIE" Rheine auf dem bereits heute partiell zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gehörenden Mikro-Standort allesamt eingehalten. Eine Vereinbarkeit mit dem aktuellen Entwurf des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen- Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (vom 17. April2012) ist vorhanden. Gewisse versorgungsstrukturelle Auswirkungen können- wie bereits aufgeführt- im Falle des Mittelzentrums Emsdetten in der Branche Bekleidung, Schuhe, Sport nicht ausgeschlossen werden. Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die Umsatzumverteilungen in der Branche Bekleidung, Schuhe und Sport auf mehrere Anbieter im Haupt- und Nebensortiment verteilen, so dass selbst aus der zu vermutendem Einschränkung der Wettbewerbsfähigkeit einzelner Unternehmen keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne schwerwiegender Funktionsstörungen für den Hauptversorgungsbereich resultieren. " (Seite 101 - 103 des Gutachtens). Insofern kann nicht nachvollzogen werden, dass die am Prozess beteiligte Bezirksregierung Münster über die Medien am 01.06.2017 wie folgt verkündete: (...) " Die Prüfung dieser Landesplanerischen Vorgabe beinhaltet auch die Berücksichtigung von bereits an den Markt getretenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie beispielsweise die Ems-Galerie in Rheine. Bereits diese großflächige Einzelhandelsansiedlung wirkt sich auf die Kaufkraftverteilung in den Zentren der Umlandgemeinden aus. Die geplante Erweiterung des DOC Ochtrup verstärkt mögliche Kaufkraftverschiebungen in den Umlandgemeinden. Diese sich überlagernden Effekte sind durch eine Wirkungsanalyse im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Ochtrup gutachterlich zu erfassen und in ihren Auswirkungen auf die Umlandgemeinden zu bewerten. Die vom Gutachter hierzu durchgeführte Beurteilung ist jedoch aus Sicht der Regionalplanung nicht nachvollziehbar. (...)"
Zudem sei angeführt, dass das DOC anscheinend in der nun geplanten zweiten Erweiterungsstufe Marken aufrufen wird, die in der Einzelhandelslandschaft der Stadt Rheine nicht vertreten sind bzw. sein werden.
Ich sehe daher das DOC nicht als Konkurrenz zur Ems-Galerie.
Ohnehin möchte die Stadt Rheine vorhandene städtebaulich genehmigte Einzelhandelsflächen in einer nennenswerten Größenordnung dem Dienstleistungsbereich zuzuführen und damit als Einzelhandel vom Markt zu nehmen.
Weiterhin gibt es seit der Eröffnung der Ems-Galerie in Rheine im Innenstadtbereich / Emsstraße erste Schließungen von Ladenlokalen.
Auch in der Emsgalerie selbst, gibt es anscheinend die erste Ladenschließung.

Anscheinend konnte Herr Klaas / Ems-Galerie mit seinem Konzept - nicht alle Flächen vermieten.
Ein Konzept, welches im Wesentlichen durch innerstädtische Verlagerungen statt durch Neuansiedlungen geprägt ist.
Das Rheine hingegen viel Luft für neue Ladenlokale hat, zeigen die aktuell geplanten Ansiedlungen von decathlon und New Yorker in Rheine.
Dass noch viel Luft nach oben im Kreis Steinfurt ist, zeigen weiterhin die im Kreis Steinfurt geplanten projektierten Einkaufszentren wie z. B. in Emsdetten. Schließlich kann ja nicht, die mit Genehmigung der Bezirksregierung Münster etablierte Ems-Galerie, zu einem Stillstand in der Region führen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

VII.) Ergebnis der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.05.2017 bis zum 08.06.2017

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:
1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
2. Eisenbahn-Bundesamt
3. Ev. Kirche von Westfalen, Baureferat
4. LWL Archäologie für Westfalen
5. LWL Bau- und Liegenschaftsbetrieb
6. Level 3 Communications GmbH, Operation-Abteilung Planung
7. VVV-Stadt- und Citymarketing
8. MKB-Twente

Folgende Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, keine Einwendungen geltend zu machen:
1. Amprion
2. Bezirksregierung Münster, Ländliche Entwicklung
3. Bischöfliches Generalvikariat Münster
4. Deutsche Bahn AG
5. ENGIE E&P Deutschland GmbH
6. Evonik Technology & Infrastructure GmbH
7. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
8. LWL-Archäologie für Westfalen
9. Nord-West Oelleitung GmbH
10. Unitymedia NRW GmbH

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:
1. Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr
3. Deutsche Telekom Technik GmbH
4. Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland
5. Handwerkskammer Münster
6. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
7. Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
8. Kreis Steinfurt
9. Landesbetrieb Straßenbau NRW
10. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
11. Stadtwerke Ochtrup
12. Thyssengas

13. Westnetz

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

Text der Stellungnahme vom 02.06.2017
Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren. Die Stadt Ochtrup beabsichtigt damit die Erweiterung des dort bereits vorhandenen Hersteller-Direktverkaufszentrums um nunmehr 7.750 auf dann insgesamt 19.050 m² VKF. Aus Sicht der Landes-Raumordnung Niedersachsen nehme ich wie folgt Stellung:
Meine Stellungnahme vom 10.11.2016 behalte ich vollinhaltlich aufrecht.

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

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

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

Diese zugewiesenen Versorgungsaufträge beziehen sich auf die jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiche. Die Größe dieser Verflechtungsbereiche ergibt sich im Wesentlichen aus dem Netz benachbarter Mittelzentren. Aus der räumlichen Zuordnung zu den benachbarten Zentralen Orten, zu denen auch die niedersächsischen Mittelzentren Nordhorn und Lingen mit ihren oberzentralen Teilfunktionen gehören, resultiert für die Stadt Ochtrup ein mittelzentraler Verflechtungsbereich, der wesentlich kleiner ist als das dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten zugrunde liegende Untersuchungsgebiet. Er dürfte bei überschlägiger Betrachtung nicht über 50.000 Einwohner liegen. Es ist damit offensichtlich, dass das dem o. g. Vorhaben zugrunde liegende Einzugsgebiet im krassen Missverhältnis zum mittelzentralen Verflechtungsbereich der Stadt Ochtrup steht. Nur ein Bruchteil des Vorhabenumsatzes wird mit Kaufkraft aus diesem Verflechtungsbereich zu erzielen sein. Der weitaus größte Umsatzanteil des Vorhabens wird mit Kaufkraft aus anderen Verflechtungsbereichen zu erwirtschaften sein. Diese Abschöpfung erheblicher Kaufkraftanteile auch aus Verflechtungsbereichen niedersächsischer Zentraler Orte ist als wesentliche Beeinträchtigung ihrer Funktionsfähigkeit zu bewerten, die auch gemäß § 2 Abs. 2 BauGB geltend zu machen ist.

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

Ergebnis der Prüfung:
Die Stadt hat die vom Einwender im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken nochmals auf der Grundlage der aktuell vorliegenden Erkenntnisse, insbesondere der überarbeite-

ten Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse, Stand März 2017, geprüft. Im Ergebnis hält die Stadt aber an ihrer bereits bislang geäußerten Auffassung fest.
Als Gemeinde in Nordrhein-Westfalen hat die Stadt Ochtrup im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne die landesplanerischen Ziele und Grundsätze des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten und zu berücksichtigen. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Niedersachsen Bindungswirkung für die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Ein Verstoß gegen solche Vorgaben liegt jedenfalls nicht vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat. Dies hat auch die überarbeitete Wirkungsanalyse bestätigt.
Entgegen der Auffassung des Einwenders stellt aber die Abschöpfung von Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich von Nachbargemeinden unterhalb der Schwelle zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche keinen Verstoß gegen landesplanerische Festlegungen dar.
In diesem Sinne raumordnungsrechtlich relevant ist eine Planung, wenn durch die Realisierung des geplanten Vorhabens das landesplanerische System der Zentralen Orte beeinträchtigt werden kann, weil ausgewiesene Zentren ihre zentralörtliche Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können. Eine solche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen ist im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung von Junker + Kruse jedoch nicht zu erwarten, auch nicht in Niedersachsen. Sind keine städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Nachbargemeinden zu erwarten, dann ist damit – ebenfalls – ausgeschlossen, dass diese Nachbargemeinden in der Wahrnehmung ihrer zentralörtlichen Funktionen beeinträchtigt werden. Die zentralen Versorgungsbereiche können auch unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten DOC-Erweiterung ihre Versorgungsfunktion weiter erfüllen. Die Sicherung der Daseinsvorsorge, sofern man dazu auch die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zählen sollte, wird entsprechend durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr

Text der Stellungnahme vom 09.05.2017
im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:
Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.
Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.
Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Konkrete Höhenbestimmungen für bauliche Anlagen werden nicht getroffen.
Die Stellungnahme wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 07.06.2017
die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 94. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände.
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Eine weitergehende Stellungnahme wird von uns im Zuge der Vorlage des Bebauungsplanes abgegeben.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind aufgrund der vorgelegten Stellungnahme keine Regelungen erforderlich.

Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland

Text der Stellungnahme vom 08.06.2017
zu den vorbezeichneten Planungen nehmen wir als Träger öffentlicher Belange und Vertreter des Handels und der Dienstleister in der Stadt Osnabrück, dem Landkreis Osnabrück sowie den Landkreisen Grafschaft Bentheim und Emsland wie folgt Stellung:
Die Stadt Ochtrup plant die Erweiterung des bestehenden DOC. Die Erweiterung des DOC soll auf den Flächen einer ehemaligen Textilfabrik, angrenzend an das in der Nachbarschaft befindliche DOC, erfolgen.
Die Stadt Ochtrup hat zu dem Erweiterungsvorhaben im März 2017 eine Landespianerische und städtebauliche Wirkungsanalyse durch das Büro Junker+ Kruse (Gutachter) erstellen lassen. Der Gutachter hat dabei untersucht, inwieweit Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wenn das bestehende DOC Ochtrup von derzeit rund 11.500 qm Gesamtverkaufsfläche (VKF) um weitere 8.500 qm VKF auf insgesamt rund 20.000 qm VKF erweitert wird. Der Gutachter ist dabei systematisch so vorgegangen, dass er in Abstimmung mit dem Vorhabenträger maximale Warengruppen, spezifische Verkaufsflächen geplant hat. Diese Gesamtverkaufsfläche von 23.600 qm VKF hat er seinen Betrachtungen zugrunde gelegt (S. 23).
Der Gutachter geht deshalb zunächst bei Bekleidung von einer max. geplanten Verkaufsfläche von 13.500 qm VKF, bei Schuhen von 3.500 qm VKF, bei Lederwaren von 1.200 qm VKF und bei Sportartikeln, Sportbekleidung von 1.500 qm VKF, aus. Diese Hauptsortimente sollen mithin fast verdoppelt werden. Der Textilbereich mit 13.500 qm VKF würde dabei alleine schon der Fläche des geplanten Shoppingcenters in der Stadt Osnabrück entsprechen. Die vier vorgenannten Leitsortimente des DOC in etwa eine Verkaufsfläche umfassen, die dem Textilkaufhaus L & T in Osnabrück entspricht, wobei die Stadt Ochtrup ca. 20.000 Einwohner hat und die Einwohnerzahl von Osnabrück bei nahezu 170.000 Einwohnern liegt.
Damit ist klar, dass das DOC Ochtrup und insbesondere seine Erweiterung nicht der Versorgung der Stadt Ochtrup dienen kann. In seiner weiteren Begutachtung empfiehlt der Gutachter letztlich eine reduzierte Gesamtverkaufsfläche von ca. 19.000 qm VKF. Dem schließt sich die Stadt Ochtrup an und will die entsprechenden Flächen festsetzen.
Der Gutachter geht davon aus, dass auf Grundlage von Kundenwohnortbefragungen aus den Jahren 2013 und 2014 (S. 27) ein Untersuchungsraum festzustellen ist, auf den das Vorhaben wirkt. Er unterstellt zwar, dass bei der Erweiterung dieser sich vergrößern wird, ohne dies aber näher zu erläutern.
Im Rahmen der nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu beachtenden raumordnerischen Vorgaben und den entsprechenden Landespianerischen Vorgaben (LEP) ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben in einem regional planerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich festgesetzt werden kann.
Zudem müsste das Plan- und damit Erweiterungsgebiet in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder aber neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen sowohl durch seine räumliche Zuordnung und verkehrsmäßige Anbindung die Versorgung der Bevölkerung erfüllen.
Diesseits wird weiterhin die Ansicht vertreten, dass das DOC Ochtrup nicht dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt der Stadt Ochtrup zuzuordnen ist. Anders als das OVG Münster in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 hat sich zwischenzeitlich gezeigt, dass auch von der Stadt

Ochtrup keinerlei Anstrengungen unternommen worden sind, insoweit durch tatsächliche Maßnahmen einen einheitlichen Versorgungsbereich in der Stadt Ochtrup zu schaffen. Es ist immer noch eine bauliche und verkehrliche Barrierewirkung vorhanden, obwohl selbst seit der Entscheidung des OVG Münster inzwischen fast acht Jahre vergangen sind. Es ist auch nicht dargelegt, dass sich daran etwas ändern wird, so dass davon auszugehen ist, dass das Erweiterungsvorhaben nicht in einem der Innenstadt der Stadt Ochtrup zugeordneten zentralen Versorgungsbereich erfolgen wird.
Der Gutachter berücksichtigt außerdem nicht, dass es sich bei der Stadt Ochtrup um ein Mittelzentraum handelt. Schon die Festsetzung nach den Landespianerischen Vorgaben als Mittelzentrum ist höchst fraglich, da die Größe und Funktion der Stadt Ochtrup im zentralen Ortesystem einer solchen Einordnung nicht zugänglich ist. Wenn tatsächlich aber die Gegebenheiten so sind, hätte sich der Gutachter oder die Stadt Ochtrup in ihrem Entwurf gerade mit der Problematik des fehlenden zusammenhängenden zentralen Versorgungsbereiches auseinandersetzen müssen. Dies ist aber nicht geschehen.
Durch das Erweiterungsvorhaben dürfen zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Gutachter geht dabei schon deshalb von falschen Auswirkungen aus, weil er die wesentlich höhere Flächenleistung des DOC Ochtrup (wesentlich mehr Ware auf wesentlich weniger Fläche bei reduziertem Ladenbau) den zentralen Versorgungsbereich, insbesondere der betroffenen Mittelzentren, gegenüberstellt, die solche Flächenproduktivitäten überhaupt nicht haben.
Dies bedeutet, dass der Gutachter fälschlich bei den vier Leitsortimenten des DOC Ochtrup zu erheblich geringeren Umverteilungswerten kommt, die z. B. im Mittelzentrum Nordhorn zu höheren Umverteilungsquoten führen würden, wenn der Gutachter die jeweilige Flächenproduktivität der einzelnen Orte zugrunde gelegt hätte, da derzeit und auch zukünftig davon auszugehen ist, dass aufgrund der auch vom Gutachter gesehenen Marktentwicklungen (Onlinehandel pp.) die Flächenproduktivität der innerstädtischen Standorte eher noch sinken wird, werden sich die Beeinträchtigungen noch verschärfen.
Der Gutachter geht insoweit (S. 64 ff.) von völlig falschen Annahmen aus und verkennt tatsächliche Entwicklungen im Einzelhandel. Er bewertet und Berücksichtigt insbesondere nicht den Versorgungsauftrag der im Einzugsbereich liegenden Landkreise, Städte und Gemeinden.
Deshalb ist abschließend darauf hinzuweisen, dass die gutachterliehen Darlegungen in fachlicher Hinsicht allergrößten Bedenken begegnen, da sie nicht nachvollziehbar und plausibel sind, insbesondere weil der Gutachter bei einer Flächenverdoppelung der vier Leitsortimente glauben machen will, dass dies außerhalb der Stadt Ochtrup zu keinerlei bemerkenswerten Auswirkungen führen wird. Wenn dem wirklich so wäre, müsste der Investor gefragt werden, warum er dann die Erweiterung überhaupt noch weiter anstreben sollte. Schließlich steht das Vorhaben nicht im Einklang mit dem zentralen Ortekonzept und ist deshalb raumordnerisch unverträglich.
Wir bitten um Berücksichtigung unserer Ausführungen und weitere Information.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken des Einwenders wurden von der Stadt, auch in Abstimmung mit dem Gutachterbüro Junker + Kruse, geprüft. Die Stadt kommt dabei zu dem Ergebnis, dass Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht erforderlich sind. Im Einzelnen:
Entgegen der Auffassung des Einwenders wird sich im Zuge der Erweiterung des DOC Ochtrup nicht der Untersuchungsraum vergrößern, sondern der Kunden- bzw. Umsatzanteil von außerhalb des Untersuchungsraums. In der Wirkungsanalyse des Gutachters werden die Annahmen zu dem umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum hinreichend erläutert und mit Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Der Gutachter stützt sich auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014 und 2016). Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraums (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 kontinuierlich gesteigert werden. Es ist nach Überzeugung der Stadt nachvollziehbar und überzeugend, wenn der Gutachter auf der Grundlage dieser Tatsachen zu dem Ergebnis gelangt, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die Stadt nimmt die Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin da-

von überzeugt, dass den insoweit für die Planung maßgeblichen Anforderungen des Integrationsgebots des Landesentwicklungsplans entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht an der Funktion der Standortgemeinde nach dem Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.
Soweit vom Einwender bereits die Einstufung der Stadt Ochtrup als Mittelzentrum in Frage gestellt wird, stellt die Stadt klar, dass ihr diese Funktion auch im aktuellen Landesentwicklungsplan, der erst am 08.02.2017 in Kraft getreten ist, zugewiesen wurde.
Die Stadt hält die überarbeitete Wirkungsanalyse auch hinsichtlich der dort erarbeiteten Ergebnisse zu den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche für plausibel und nachvollziehbar. Bei der Ermittlung der Umsatzzahlen für die jeweiligen Angebotsstandorte, so auch für die Stadt Nordhorn, wurden „nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedlichen Flächenproduktivitäten (Euro/m²) der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der räumlich detaillierten Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum“ (Wirkungsanalyse, S. 33). Abgesehen davon, dass die vom Gutachter angewandte Methodik in verschiedenen verwaltungsgerichtlichen Urteilen ausdrücklich generell anerkannt worden ist (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10), ist diese Vorgehensweise nach der Überzeugung der Stadt auch im konkreten Fall geeignet, die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (z. B. der Stadt Nordhorn) sachgerecht zu prognostizieren.
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-

Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

Handwerkskammer Münster

Text der Stellungnahme vom 08.06.2017
mit Schreiben vom 3. Mai 2017 bitten Sie uns um Abgabe einer Stellungnahme zu obengenannten Planungen hinsichtlich des DOC.
Den Planungen unterliegt eine gutachterliche Einschätzung des Vorhabens durch das Gutachterbüro Junker und Kruse. Bei dieser Einschätzung handelt es sich um eine gegenüber dem Ausgangsgutachten aus November 2015 modifizierte Wirkungsanalyse aus dem März 2017. Diese wiederum ist offensichtlich das Ergebnis verschiedener im Rahmen einer früheren Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie einer entsprechenden Informations- und Moderationsveranstaltung der Bezirksregierung Münster im November 2016. Die Diskussion und der aus dieser Diskussion resultierende neue Prüfauftrag sind uns nicht bekannt, da wir zu der Veranstaltung im November von der Bezirksregierung leider nicht eingeladen wurden, obgleich wir zu dem Ursprungsvorhaben ebenfalls als beteiligter Träger öffentlicher Belange Stellung genommen hatten. Wir nutzen die sich jetzt bietende Gelegenheit jedoch gerne, um zu dem nun in Rede stehenden Projekt erneut nach bestem Wissen aus unserer Sicht eine Einschätzung abzugeben.
Zunächst eine grobe oberflächliche Bewertung hinsichtlich des Unterschiedes zwischen Ursprungsplanung und dem aktuellen Vorhaben. Wir hatten uns ja hinsichtlich der Ursprungsplanung aus verschiedenen Gründen nicht überzeugt gezeigt, dass das Projekt wirklich landesplanerisch und städtebaulich so unbedenklich sei, wie es vom Gutachterbüro damals dargestellt wurde.
Vor dem Hintergrund unserer und anderer kritischer Stellungnahmen sowie des auch daraus resultierenden neuen Prüfauftrags sind die Gutachter jetzt offensichtlich zu dem Ergebnis gekommen, dass mit den ursprünglich vom Investor vorgesehenen und damals gutgeheißenen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel negative städtebauliche Auswirkungen im Umland der Stadt Ochtrup nicht ausgeschlossen werden können.
Die nunmehr anvisierten Verkaufsflächen für die genannten Warengruppen, für die eine städtebauliche und regionale Verträglichkeit nach aktueller gutachterlicher Einschätzung von Junker und Kruse gerade noch gewährleistet ist, weichen von der Ursprungsplanung deutlich nach unten ab. Das ist aus unserer Sicht zunächst einmal grundsätzlich erfreulich.
Gleichwohl möchten wir auch zu der nun vorgelegten neuen Planung noch ein paar Anmerkungen machen. Wir orientieren uns dabei an der Struktur unserer Stellungnahme vom 10.11.2016 und überprüfen Punkt für Punkt inwieweit unserer damaligen Aussagen mit Blick auf das neue Vorhaben und das neue Gutachten neu zu bewerten sind.
Bestände/Vorschädigung
Die ursprüngliche Analyse von Junker und Kruse war erklärtermaßen eine reine Delta-Betrachtung. Sie basierte auf der Hypothese, dass sich die in 2012 vollzogene große Erweiterung des Centers am Markt bereits vollständig niedergeschlagen habe und Vorschädigungen hinsichtlich der Stabilität der Wettbewerber im Rahmen der Auswirkungs-analyse damit nicht zu berücksichtigen seien. Insbesondere mit Blick auf die Tatsache, dass die Hypothese empirisch nur durch zwei Erhebungen im Rahmen des ebenfalls von Junker und Kruse durchgeführten Monitorings in

den Jahren 2013 und 2015 basierte, haben wir im vergangenen Jahr darauf hingewiesen, dass der Beobachtungzeitraum nach unserer Auffassung nicht hinreichend war, um alle marktlichen Anpassungen bereits vollständig erfassen zu können.
Die Gutachter haben nunmehr Veränderungen der Verkaufsflächen in den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen, die nach dem Monitoring eingetreten sind, ermittelt und in das Gutachten eingestellt. Das dürfte die Aussagen valider machen. Wir geben in diesem Zusammenhang aber noch folgendes zu bedenken:

1. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation für Bekleidung ist im Untersuchungsraum im Vergleich zum Ursprungsgutachten zwar von 144 % auf nunmehr 139 % gesunken. Das ist aber noch immer ein sehr hoher Wert. Die Gutachter halten unter Verweis auf die besondere Strahlkraft einiger Mittelstädte im Untersuchungsraum an der These eines entsprechenden Netto-Kaufkraftzuflusses in die Region fest. Die Argumentation vermag uns mit Blick auf die unmittelbar an den Untersuchungsraum angrenzenden Magneten wie das Centro in Oberhausen oder das Oberzentrum Münster noch immer nicht zu überzeugen. Nach unserer Auffassung sprechen auch die 139 % eher für Flächenproduktivitäten, die aufgrund einer angespannten Konkurrenzsituation deutlich unterhalb der Werte liegen, die im Rahmen der Analyse angesetzt wurden. Wir nehmen an, dass viele Anbieter bereits heute als Opfer des Wettbewerbs feststehen, auch wenn sie den Marktausstieg als letztlich unausweichliche Konsequenz noch nicht vollzogen haben. Diese Vorschädigung sollte bei der Beurteilung der Stabilität der vorhandenen Wettbewerber im Untersuchungsraum auch berücksichtigt werden.
2. Letztlich ist bei der Abschätzung der Auswirkungen eines Projektes auf einem bestimmten zentralen Versorgungsbereich immer auf die besonderen Verhältnisse in diesem Bereich abzustellen. Eine allgemeine Entspannung der Konkurrenzsituation durch den Marktaustritt verschiedener Wettbewerber in einem Untersuchungsraum, wirkt sich natürlich auch auf Anbieter in Gemeinden aus, die selbst keine solche Entwicklung aufweisen. Solange es aber bei hohem Wettbewerbsdruck in einem solchen Teilmarkt selbst noch nicht zum Abbau von Angebotskapazitäten gekommen ist, besteht grundsätzlich ein starker Verdacht auf eine gewisse Vorschädigung, dem nachzugehen ist.
   Ist im Rahmen eines Monitoring in einem bestimmten Ort keine Kapazitätsanpassung als Folge neu zutretender Konkurrenz in der Region zu verzeichnen, ist das jedenfalls auf keinen Fall für sich genommen schon ein Zeichen für besonders starke Wettbewerber, die von einer zunehmenden Wettbewerbsintensität nicht tangiert werden. Vielmehr sollte man von einer besonders geringen Stabilität der jeweiligen Wettbewerber wegen noch ausstehender Anpassungen ausgehen.
   Erfahrungsgemäß betrifft das Phänomen einer solchen verzögerten Anpassung in besonderen Maße die inhabergeführten Familienbetriebe in kleineren Gemeinden, die trotz fehlender Rentabilität häufig sehr lange auf entsprechende Anpassungen verzichten. Nicht selten schlagen geringe Rentabilitäten durch anhaltenden Kaufkraftentzug hier erst durch fehlende Übernahmebereitschaft der Nachfolgegeneration in städtebauliche Wirkungen um.

Parallelvorhaben

Die Tatsache, dass es parallel zum DOC-Vorhaben zahlreiche ähnliche Projekte in der Region gab, war in die ursprüngliche Beurteilung von Junker und Kruse nicht eingeflossen. Wir hatten dies in unserer Stellungnahme vom November 2016 bemängelt und darauf hingewiesen, dass die Anfertigung einer Reihe von Delta-Analysen in einem solchen Fall nicht zielführend sein kann, weil der Sinn gutachterlicher Wirkungsanalysen ja letztlich immer darin bestehen muss, über eine realistische Prognose zukünftiger Situationen die Grundlage für eine erfolgreiche Handelsteuerung zu erstellen.
Mittlerweile lautete der erneute Untersuchungsauftrag - auch im Hinblick auf die jüngste Rechtsprechung in dieser Sache - wohl, Marktveränderungen im Untersuchungsraum dahingehend zu berücksichtigen, dass zumindest die mittlerweile planungsrechtlich abgesicherten Vorhaben in die Überlegungen einbezogen werden.
Junker und Kruse schildern in Kapitel 8.3 ihres Gutachtens, wie dies geschehen ist. Wenn wir die Erläuterungen richtig verstehen, wird unterstellt, dass neu hinzutretende Angebote wie die DOC-Erweiterung, das geplante Einkaufscenter in Emsdetten, die Emsgalerie in Rheine etc. zwar bei einem gesättigten Markt in vollem Umfang zu Kaufkraftumverteilungen im Untersuchungsraum führen, dass Gemeinden wie z.B. Wettringen von solchen Umverteilungen aber nicht betroffen sind. Die Gutachter gehen in diesem Fall offenbar davon aus, dass Kaufkraft, die im hauptsächlich betroffenen Sortimentsbereich Bekleidung aktuell im Ort gebunden ist, dies auch bleibt und dass durch die genannten Projekte lediglich die bereits heute aus dem Ort abfließende Kaufkraft neu

verteilt wird. Eine Erklärung, warum dies so sein soll, wird nicht geliefert. Auch wird nicht deutlich gesagt, auf welche Gemeinden das Beispiel Wettringen zu übertragen ist und auf welche nicht. Wir vermuten, dass dieser Aussage die Annahme zugrundeliegt, dass die typischerweise in kleinen Gemeinden vorhandenen Angebotsformate mit den Groß-Betriebstypen, die aktuell in Rede stehen, nicht so intensiv konkurrieren wie gleichartige Betriebstypen untereinander. Diese Annahme ist durchaus plausibel, man hätte sich allerdings gewünscht, dass dieser Zusammenhang, gerade vor dem Hintergrund der sehr krassen Null-Auswirkungs-These, wissenschaftlich untermauert worden wäre.
Wir regen an, den Gutachter diesbezüglich mit einer ergänzenden Stellungnahme zu beauftragen. Der Aufwand dafür ist sicher nicht unverhältnismäßig groß, wenn man bedenkt, dass gerade das Vorgehen an dieser Stelle letztlich entscheidend für die Beantwortung der Frage ist, ob durch das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden in unzulässiger Weise beeinträchtigt werden oder nicht.

Streuumsatz

Die von uns hinterfragte Annahme einer Streuumsatzquote von 50 % wird im Vergleich zum 2015-er Gutachten beibehalten. Sie erscheint uns hingegen nunmehr hinreichend begründet.

Metelen

Wir bleiben im Vergleich zum Vorjahr bei unserer Einschätzung, dass die Metelener Innenstadt hinsichtlich der Gefahr einer wesentlichen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs der kritischste Fall ist. Zwei Bekleidungsanbieter sorgen hier weiterhin dafür, dass knapp die Hälfte der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Metelener Bevölkerung in der eigenen Innenstadt gedeckt wird. Gleichzeitig errechnen die Gutachter den Wert für die Umsatzverteilung für die Warengruppe Bekleidung mit alarmierenden 14 %. Würde das Angebot in dieser wichtigen zentrenrelevanten Leitbranche in Metelen wegbrechen, läge nach unserer Auffassung ganz klar eine wesentliche Beeinträchtigung eines ZVB vor.
Die Argumentation, die beiden Anbieter hätten rein quantitativ nur eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich in Metelen kann uns wie schon im Vorjahr von dieser Meinung nicht abbringen, weil bei einer Innenstadt ohne Bekleidung ein nicht hinnehmbarer qualitativer Funktionsverlust eingetreten wäre.
Unsere Sorge, dass hier das Leitsortiment Bekleidung in Gänze gefährdet ist, wird uns auch durch die neuen Überlegungen von Junker und Kruse nicht ganz genommen. Wenn die Wettringer-These auf Metelen übertragbar wäre und zuträfe, gäbe es freilich überhaupt keinen Kaufkraftentzug in Metelen. Und damit auch keine Auswirkungen. Und zwar weder durch das DOC für sich genommen, noch in der Zusammenwirkung mit den anderen betrachteten Großvorhaben in der Region. Hier fehlte es allerdings wie bereits ausgeführt nach unserer Auffassung an einer wissenschaftlich fundierten Argumentation. Wir unterstreichen daher noch einmal unsere Empfehlung, das Gutachterbüro seine Untersuchung in diesem Bereich noch einmal nacharbeiten zu lassen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Bedenken des Einwenders wurden von der Stadt, auch in Abstimmung mit dem Gutachterbüro Junker + Kruse, geprüft. Sie geben aber nach der Überzeugung der Stadt keine Veranlassung zur Änderung der Bauleitplanung. Dem Aufbau der Einwendung folgend, kommt die Stadt im Einzelnen zu folgenden Ergebnissen:

Bestände/Vorschädigung

Die in der Einwendung weiterhin geäußerten Bedenken hinsichtlich einer generellen Vorschädigung des Untersuchungsraums wurden nochmals eingehend geprüft. Die Stadt bleibt jedoch bei ihrer bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hierzu geäußerten Auffassung, weil sie die Behandlung dieser Thematik durch die Gutachter (auch) in der überarbeiteten Wirkungsanalyse weiterhin für plausibel und nachvollziehbar hält.
Zusätzlich zu den Ergebnissen des Monitoring-Berichts hat auch die nun vom Gutachter durchgeführte erneute Aktualisierung der Bestandsdaten die Auffassung bestätigt, dass negativen städtebauliche Auswirkungen durch den Bestand des DOC nicht aufgetreten sind und auch keine (neuen) Anhaltspunkte für eine bestehende generelle „Vorschädigung“ oder hinsichtlich einzelner Zentren zu erkennen sind. Die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerte Auffassung der Stadt hat daher weiterhin Bestand.
Die hohen Zentralitäten im Untersuchungsraum in den innenstadtrelevanten Leitsortimenten sind kein Indiz für Vorschädigungen. Im Gegenteil, diese Zentralitäten lassen sich auf die innerhalb des Untersuchungsraums gelegenen attraktiven Mittelzentren, u. a. Ahaus, Ibbenbüren, Lingen, Nord-

horn, Rheine, Stadtlohn und Steinfurt, zurückführen, deren Zentralitäten in diesen Warengruppen deutlich über Werten von 1,2 liegen.
Zudem ist ein monokausaler Nachweis zwischen ggf. zukünftig erfolgenden und heute noch unbekannten Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgängen im Untersuchungsraum und dem DOC Ochtrup nicht zu erbringen. Es lässt sich weder objektiv herleiten noch begründen, dass diese erfolgen und auf das DOC Ochtrup zurückzuführen sind.
Zu den Gründen für Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgänge gehören Entwicklungen, die in ganz Deutschland zu beobachten sind. Die zunehmenden Konzentrationsprozesse und der erhöhte Filialisierungsgrad im Einzelhandel, der steigende Wettbewerb in branchenfremden Betriebskonzepten (z. B. Bekleidungsangebot bei Lebensmitteldiscountern) und die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels führen unweigerlich zu Betriebsaufgaben und / oder Verkaufsflächenrückgängen im stationären Einzelhandel. In der Folge steigt der Druck insbesondere auf inhabergeführte Geschäfte, die jedoch neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Die zunehmende Wettbewerbssituation auch im Münsterland, z. B. durch die Entwicklungen in Rheine (Ems-Galerie) und Münster, hat weiteren Druck auf die inhabergeführten Betriebe in der Region ausgelöst. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ ist dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Wehmeyer, Strauss Innovation) ablesbar.
Dieses generelle Marktumfeld hat der Gutachter berücksichtigt. Der aktuellen Einwendung lassen sich keine Gründe entnehmen, die diese bereits bisher geäußerte Einschätzung des Gutachters, der die Stadt sich anschließt, in Frage stellen.

Parallelvorhaben

Die Stadt hat diese sachlichen Bedenken, die auch in anderen Einwendungen und in einer Stellungnahme der Bezirksregierung Münster geäußert wurden, zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen und bewerten und die Ergebnisse ausführlicher begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt.
Die Gutachter erläutern in ihrer Ergänzenden Stellungnahme nochmals plausibel, dass sich Wirkungsanalysen unter Berücksichtigung verschiedener zukünftiger Marktveränderungen im Grenzbereich der fachgutachterlich vertretbaren Verlässlichkeit bewegen. Der von den Gut-achtern gewählte Ansatz, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung im Zusammenwirken mit weiteren zukünftigen Marktveränderungen im Untersuchungsraum für ein konkretes Prognosejahr zu untersuchen, ist nach Überzeugung der Stadt aber jedenfalls nachvollziehbar und grundsätzlich geeignet.
Die Ergänzende Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Umsatzumverteilungen aus den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Untersuchungsraum bei einer kumulativen Betrachtung mit weiteren an den Markt tretenden Vorhaben nur äußerst gering-fügig, nämlich sowohl hinsichtlich des Anteils als auch der absoluten Höhe im Dezimalbereich, verändern. Letztlich führe das Hinzutreten von Wettbewerbern also in erster Linie zu einer Neuverteilung der Kaufkraftströme und weniger zu einer Kumulierung der Auswirkungen in der einzelnen Gemeinde.
Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der ergänzenden Untersuchung an, bewertet diese aber gleichwohl aufgrund der Prognoseschwierigkeiten mit der gebotenen Zurückhaltung. Nicht zuletzt wegen der nur äußerst geringen Veränderungen der Umsatzumverteilung im Falle einer kumulierenden Betrachtung mehrerer Vorhaben sieht sie ihre Bauleitplanung dadurch im Ergebnis aber bestätigt.

Metelen

Vor dem Hintergrund der - weiterhin - geäußerten Zweifel zu den potentiellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungbereich Metelen wurde die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Dass die beiden Anbieter rein quantitativ eine untergeordnete Rolle innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einnehmen, ist nach den überzeugenden Aussagen der Gutachter entgegen der Einwendung keine Annahme, sondern vielmehr eine Tatsache. Die quantitativen Schwerpunkte liegen gemäß beschlossenem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Metelen (Stadt + Handel 2016,

S. 45) in den Bereichen Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Einrichtungszubehör sowie Nahrungs- und Genussmittel. Ungeachtet dessen nehmen die beiden Anbieter, Modehaus Wesseler und Ernsting's Family, zwar eine Versorgungsfunktion im Bereich Bekleidung für die Metelener Bevölkerung ein. Allerdings weisen diese Anbieter spezifische Angebotsstrukturen und geringe Angebotsüberschneidungen mit dem DOC Ochtrup auf, so dass die monetär geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu einem strukturellen Problem führen würden.
Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs kann, entgegen der Einschätzung der Einwenderin, vom Gutachter nicht nachgewiesen werden. Auch das beschlossene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Metelen kommt zu dem Ergebnis, dass „die Leerstände […] eine überwiegend räumlich verstreute Lage in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs auf[weisen], so dass sie auch Kundensicht weniger ins Auge fallen und sich keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down"-Prozesses ergeben" (Stadt + Handel 2016, S. 45f.).

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Text der Stellungnahme vom 12.06.2017
vielen Dank, dass Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zu den veränderten Planungen der Erweiterung des McArthurGlen Designer Outlet (DOC) in der Stadt Ochtrup eine weitere Stellungnahme abzugeben.
Die IHK Nord Westfalen vertritt das gesamtwirtschaftliche Interesse ihrer Mitgliedsunter-nehmen in ihrem Bezirk und nimmt vor diesem Hintergrund zur aktuellen Planung wie folgt Stellung:
1. Standort
Im rechtskräftigen Regionalplan Münsterland ist der Standort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel als Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 3 S.1 Nr.1 BauNVO ausgewiesen.
Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ochtrup ist der Standort als „Zentraler Versorgungsbereich" gekennzeichnet.
2. Vorhaben
Die Stadt Ochtrup plant die Weiterentwicklung des DOC auf den Restflächen der ehemali-gen Textilfabrik OTV, nördlich des Einkaufszentrums, dessen Erhalt und die städtebauliche funktionale Integration in das gewachsene Hauptgeschäftszentrum erklärtes Ziel des Rates der Stadt ist. Die Sondergebietsfestsetzung für den großflächigen Einzelhandel sieht eine Erweiterung von 7.150 m² Verkaufsfläche vor, am Standort werden dann 18.750 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten. Da Designer Outlet Center Einkaufs-zentren im Sinne des § 11 Absatz 3, Satz 1, Nr. 1 BauNVO darstellen, können sie nur in Kern- oder Sondergebieten planungsrechtlich zugelassen werden. Es gibt keine speziellen Sondervorgaben für DOC-Planungen in Nordrhein-Westfalen.
Das Dortmunder Planungs- und Stadtforschungsbüro Junker + Kruse (J+K) wurde beauftragt, eine erneute landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterungen des DOC (Stand: März 2017) zu erstellen.
3. Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsanalyse
a.) Projektrelevante Rahmendaten
Die Gutachter (J+K) sind von einer maximalen Verkaufsflächenerweiterung von 12.200 m² ausgegangen. Die zugrunde gelegten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze werden in Tabelle 4, S. 25 dargestellt.
Die dargestellte Flächenproduktivität wurde um ca. 20 % erhöht gegenüber den durchschnittlichen Umsatzentwicklungen der letzten drei Jahre als auch in der Prognose für das Jahr 2017. Alle durchschnittlichen Flächenproduktivitäten liegen statistisch unter 5.000 bzw. 6.000 Euro/m² – daher sind die Annahmen für die Worst-case Betrachtung mehr als ausreichend angenommen.
b.) Definition des Einzugsbereiches und Abgrenzung des Untersuchungsraumes
Das aus den empirischen Studien sowie insbesondere aus der Wettbewerbssituation abgeleitete Einzugsgebiet ist grundsätzlich plausibel; insbesondere die in östlicher Richtung vor-genommene Begrenzung wird nachvollziehbar begründet (Einzugsgebiete bestehender FOC, Attraktivität der Oberzentren Münster und Osnabrück).
Die Beschränkung des Untersuchungsraumes auf die Mittel- und Grundzentren innerhalb des Naheinzugsgebietes (30min-Fahrzeit) ist sinnvoll und nachvollziehbar, auch die zusätzlichen Untersuchungen hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Nieder-landen sind zu

begrüßen, da insbesondere in diesem Bereich zusätzliche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind.
Die Beschränkung des Untersuchungsraumes auf das Naheinzugsgebiet (inklusive der Niederlande) ist – ausgehend von den zu erwartenden Umsatzumverteilungen – sachgerecht.

c.) Grundlagenermittlung (Angebots- und Nachfrageanalyse)

Bewertung der Nachfrageanalyse-Prognose
Die Ausführungen zur prognostizierten Kaufkraftentwicklung im Einzugsgebiet des Vorhabens sind plausibel. Steigerungen der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben beliefen sich in den letzten 10 Jahren auf durchschnittlich 10 – 20 Prozent; mit einem deutlichen Anstieg der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ist zukünftig nicht zu rechnen. Folge: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird tendenziell stagnieren und der Wettbewerb um Kunden und Kaufkraft weiter zunehmen.
Bewertung der Angebotsanalyse – Allgemeines
Es handelt sich um eine sehr umfangreiche Darstellung der aktuellen Angebots- und Wettbewerbssituation im potenziellen Naheinzugsgebiet des Vorhabens. Eine Fokussierung auf untersuchungsrelevante Wettbewerbsstrukturen wäre, insbesondere im Hinblick auf die Lesbarkeit der Angebotsanalyse, ausreichend gewesen. Die Fokussierung auf die im Naheinzugsgebiet lokalisierten Angebote in den Mittel- und Grundzentren ist sachgerecht und nachvollziehbar.
In unserer Stellungnahme aus November 2016 haben wir beanstandet, dass die sich in Planung befindenden großflächigen Handelsansiedlungen im Untersuchungsraum nicht in die absatzwirtschaftlichen Berechnungen mit aufgenommen wurden. Nach Aussagen der Gutachter wurde das jetzt nachgeholt und die relevanten Daten mit in die Untersuchung eingestellt.
Bewertung des umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatzes
Die Gutachter gehen davon aus, dass die voraussichtlichen Kaufkraftströme (ermittelt auf Basis eines sogenannten Marktanteilkonzeptes) zu

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

sowie aus Streuumsätzen (mehr als 90 Pkw-Minuten Entfernung) generiert werden können.
Der innerhalb des Untersuchungsraums umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz ist – insbesondere auch unter Berücksichtigung der Streuwirkung der Betriebsform FOC/DOC - nachvollziehbar und kann als realitätsnaher Worst-Case-Ansatz eingestuft werden.

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

Die Gutachter (J+K) kommen zu dem Ergebnis, dass eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans nur dann gegeben sein kann, wenn eine deutliche Verkaufsflächenreduzierung vorgenommen wird. Siehe hierzu Tabelle 14, S. 74. Warengruppenspezifische Verkaufsflächenreduzierungen (in m²) zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit (S. 51 der Untersuchung J+K):

Warengruppe	Notwendige Reduzierung	Maximal verträglicher Zuwachs	Maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche
Bekleidung	-3.200	3.300	10.300
Schuhe	-650	850	2.850
Lederwaren	-350	300	850
GPK / Haushaltswaren	-	300	900
Spielwaren	-	400	800
Sportartikel, Sportbekleidung	-350	300	1.150
Elektrokleingeräte	-	300	300
Uhren/Schmuck sowie Brillen ohne Sehhilfe		300	800
Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel		400	400
Nahrungs- und Genussmittel		400	400
Bau- und Gartenmarktsortimente		300	300

Um die regionale Verträglichkeit auch in Zukunft weiter gewährleisten zu können, war es erforderlich, die warengruppenspezifischen Verkaufsflächen zu begrenzen. In den Waren-gruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel ist eine Verkaufsflächenreduzierung von 4.550 m² erfolgt, um schädliche Umsatzumverteilungen zu minimieren. Laut J+K liegt die maximale Verträglichkeit der Verkaufsfläche des DOCs in den untersuchten Waren-gruppen bei insgesamt 16.850 m².

Städtebauliche Auswirkungen in Ochtrup selbst
Die Gutachter prognostizierten Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen Ochtrups im Worst-Case-Fall von 22 % im Bekleidungssegment, 16 % im Bereich Schuhe und 33 % bei Sportbekleidung. Es mag sein, dass letztlich Kopplungskäufe von Besuchern außerhalb Ochtrups einen Teil der Umsatzrückgänge in der Innenstadt auffangen, jedoch gehen wir auch von drohenden Betriebsschließungen im mittleren und oberen Preis-segment aus.
Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden
Die Gutachter rechnen mit Umsatzrückgängen von durchgängig 4 – 6 % in den betroffenen Nachbargemeinden und kommen am Ende zu dem Ergebnis, dass durch das FOC in Ochtrup keine unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen hervorgerufen werden. Die Beurteilung der jeweiligen städtebaulichen Situation sowie die Herleitung und Bewertung städtebaulicher Auswirkungen ist für uns nicht in allen Fällen nachvollziehbar. Das gilt insbesondere im Fall einiger kleinerer Gemeinden. So kommt entgegen den Aussagen der Gutachter den in Rede stehenden Sortimenten z. B. in Neuenkirchen und Wettringen nach unserer Auffassung durchaus eine zentrenbildende Funktion zu.
Gerade die genannten zentralen Versorgungsbereiche sind in besonderer Weise durch den drohenden Kaufkraftentzug gefährdet. Anders als in größeren Kommunen können Umsatz-rückgänge hier oft nicht über eine gleichsam stufenlose Reduzierung der Angebotsflächen kompensiert werden.

5. IHK-Befragung der Einzelhändler im Einzugsbereich IHK–Passantenfrequenzzählungen
Im Rahmen der Diskussionen um die Erweiterung des FOCs hat die IHK Nord Westfalen 2016 eine Umfrage durchgeführt. Es wurden 888 Einzelhändler im Einzugsbereich des FOCs Ochtrup befragt, wie sie die Auswirkungen des DOCs auf ihr Unternehmen bzw. ihren Standort beurteilen. Die Rücklaufquote liegt bei 12 %. Insgesamt ist dabei festzustellen, dass das Meinungsbild ganz überwiegend negativ ausfällt.
Bezogen auf die Kundenfrequenz in den Innenstädten gaben 90 % der Rückläufe an, dass diese in den letzten zehn Jahren insgesamt abgenommen hat. Gründe dafür seien insbesondere die fehlende Attraktivität der Innenstädte, die Verlagerung der Nachfrage ins Internet sowie der starke regionale Wettbewerb, v. a. durch im Umland liegende Einkaufszentren als auch durch das FOC.
86 % der befragten Unternehmen gaben an, dass das DOC in Ochtrup eher negative bis stark negative Auswirkungen auf die Kundenfrequenz in ihrer Innenstadt/ihrem Ortskern gehabt hat. Knapp zwei Drittel der Befragten gehen davon aus, dass sich die Entwicklung ihres Standortes auch in Zukunft weiterhin verschlechtern wird. Auch hier wird die fehlende Attraktivität der Innenstädte als Hauptgrund angeführt und damit einhergehende Faktoren wie zunehmende innerstädtische Leerstände, uneinheitliche Öffnungszeiten, der Bedeutungsverlust inhabergeführter Geschäfte sowie teure Parkplätze. Durch die steigende Mobilität der Bevölkerung werden nach Ansicht der Händler vermehrt auch weiter entfernte Standorte aufgesucht. Dadurch kommt es zu Kaufkraft- und Frequenzabflüssen in vielen Innenstädten, v. a. Grund- und Mittelzentren verlieren immer mehr an Bedeutung. Erneut wird auch der immer bedeutsamer werdende Internethandel von 73 % der Händler als Konkurrenz für den stationären Einzelhandel angesehen.
Insgesamt werden von 80 % der befragten Einzelhändler großflächige Handelsansiedlungen als negativ angesehen, sowohl für ihr eigenes Unternehmen als auch allgemein für ihren Standort. Hierbei sei die Erweiterung des DOCs zu nennen als auch die Innenstädte von Münster, Enschede, Osnabrück, Rheine, Lingen und Bocholt, die von vielen Händlern als Konkurrenzstandorte aufgeführt wurden. Selbst durch den Limbecker Platz in Essen als auch durch das CentrO in Oberhausen, die außerhalb des Untersuchungs-/Einzugsgebietes liegen, seien Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.
Betrachtet man die stichpunktartigen Passantenfrequenzmessungen in den Mittelzentren des Einzugsgebietes des FOCs, so wird deutlich, dass zwischen 2014 und 2016 die Anzahl der Passanten überwiegend zugenommen hat. Besonders heraus stechen die Städte Borken, Rheine und Coes-

feld, die samstags eine Frequenz von durchschnittlich 1.840 Besucher pro Stunde vorweisen können. Auch die Innenstadt von Ochtrup, in der das FOC liegt, konnte an Frequenz zulegen.
Zwar liegt Ochtrup mit durchschnittlich 170 Passanten pro Stunde deutlich hinter den zuvor genannten Städten, jedoch hat sich die Passantenfrequenz zwischen 2014 und 2016 erstaunlicherweise etwa verfünffacht. Insgesamt muss bei der Betrachtung der Passantenfrequenzen jedoch berücksichtigt werden, dass es sich dabei nur um punktuelle Momentaufnahmen handelt, die nicht generalisiert werden dürfen. Die Passantenfrequenzen werden meist Anfang Mai oder Juni eines Jahres an einem Donnerstag und einem Samstag erhoben.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen des FOCs in Ochtrup von den Einzelhändlern im Einzugsgebiet als ganz überwiegend negativ wahrgenommen wer-den, wohingegen die Untersuchungen von J+K bisher noch keine gravierenden Auswirkungen auf die Umsätze und Verkaufsflächengröße feststellen konnten. Auch die Momentaufnahme der Passantenfrequenzmessungen konnten keine großen Auswirkungen auf die Kundenströme belegen.

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

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

6. Fazit
Die Auswirkungen der geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup auf die Kaufkraftströme im Untersuchungsraum sind anhand der vorgelegten Gutachten von Junker und Kruse deutlich erkennbar. Demzufolge würde sich das DOC aus absatzwirtschaftlicher Sicht mit seinem hohen Anteil innenstadtrelevanter Sortimente als direkter Konkurrent zu den gewachsenen Zentrenstrukturen entwickeln.
Wie im Gutachten festgestellt wird das angedachte Planobjekt deutlich negative Auswirkungen auf die gewachsenen Geschäftsbereiche der Stadt Ochtrup haben. Auch wir teilen die Sorgen der Umlandkommunen vor einem sich stetig erweiternden FOC/DOC in den kommenden Jahren (Salami-Taktik).
Wir empfehlen daher dringend, bei allen zukünftigen Planungen ein abgestimmtes Vorgehen mit den Kommunen im Einzugsbereich - im Rahmen eines „Regionalen Einzelhandelskonzeptes“ - zu erzielen.
Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die Bezirksregierung in Münster, die IHK
Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim, und die Handwerkskammer Münster zeitgleich zur Kenntnisnahme.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Stadt nimmt die Stellungnahme, die die Bauleitplanung und die Vorgehensweise des Gutachterbüros Junker + Kruse ganz überwiegend bestätigt, zur Kenntnis. Zu den vereinzelt (weiterhin) vorgebrachten Bedenken nimmt die Stadt nach nochmaliger Prüfung im folgenden Stellung; Änderungen der Planung sind allerdings nach Überzeugung der Stadt nicht veranlasst.
Die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen auf die in der Einwendung angesprochenen kleinen Gemeinden Neuenkirchen und Wettringen wurde von der Stadt nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt aber auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente weiterhin überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.

Im zentralen Versorgungsbereich Neuenkirchen ist eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von rund 2.100 m² lokalisiert. Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen wird ein geschätzter Umsatz von rund 6 Mio. Euro erzielt. Innerhalb der Neuenkirchener Innenstadt kann in der Warengruppe Bekleidung eine relative Umverteilungsquote von 6 % prognostiziert werden, was einer monetären Umsatzumverteilung von 0,3 Mio. Euro entspricht. Diese gliedert sich auf ein kleinteiliges Angebot von zwölf Anbietern auf. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung von monetär maximal 0,3 Mio. Euro in dieser Warengruppe resultiert gemäß der gutachterlichen Untersuchung kein strukturelles Problem für den Hauptgeschäftsbereich von Neuenkirchen. Dieses Ergebnis ist nach Überzeugung der Stadt plausibel.
Das Gleiche gilt für die Ergebnisse des Gutachters zu den Auswirkungen auf Wettringen. Der zentrale Versorgungsbereich Wettringens verfügt über 1.400 m² untersuchungsrelevante Verkaufsfläche. Über alle untersuchungsrelevanten Warengruppen wird ein geschätzter Umsatz von rund 5 Mio. Euro erzielt. Innerhalb der Wettringer Innenstadt kann in der Warengruppe Bekleidung eine relative Umverteilungsquote von 8 % prognostiziert werden, was einer monetären Umsatzumverteilung von 0,2 Mio. Euro entspricht. Damit bewegt sich die absatzwirtschaftliche Beeinträchtigung knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Es existieren sieben Anbieter mit der Warengruppe Bekleidung. Die frequenzbringenden Magnetbetriebe sind jedoch nahversorgungsrelevanter Warengruppen zugehörig (insbesondere Lebensmittel) und nicht den Vorhabenauswirkungen ausgesetzt. Es ist nachvollziehbar, wenn der Gutachter vor diesem Hintergrund davon auszugeht, dass vorhandene Betriebe aufgrund von Mitnahmeeffekten weiterhin frequentiert werden. Eine strukturelle Beeinträchtigung des Versorgungsbereiches ist, auch aufgrund der geringen prognostizierten Umsatzumverteilungen von 0,2 Mio. nicht zu erwarten.
Die Hinweise zur Zukunftserwartung der Einzelhändler werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und dort vorhandene Einzelhandelsbetriebe verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Dies wird im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen des Büros Junker + Kruse bestätigt.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim

Text der Stellungnahme vom 07.06.2017
vielen Dank für Ihr Schreiben vom 3. Mai 2017, mit dem Sie uns als Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit geben, zum o. g. Vorhaben in der Stadt Ochtrup eine Stellungnahme abzugeben.
Hintergrund und Einordnung des Planungsvorhabens
Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird aufgestellt für den nachfolgend beschriebenen Bereich der Stadt Ochtrup.
Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Textilfabrik OTV und nördlich sowie östlich angrenzende Freiflächen. Durch das dort befindliche (DOC) Ochtrup wurde im Plangebiet bereits ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmalen.
Im Rahmen der Neu- und Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden und stadtbildprägenden „Böhm'schen Backsteinrundbaus“ und des sogenannten Beltmann Baus auf dem ehe-maligen van Delden-Gelände an der Laurenzstraße wurden in den Jahren 2004 und 2006 mit der 2. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich IA und der 60. und 78. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und anschließende Erweiterung eines DOC geschaffen. Das DOC Ochtrup bildet im Bestand mit einer Verkaufsfläche von 11.500 qm den östlichen Randbereich der Innenstadt.
Der Investor beabsichtigt nunmehr eine Weiterentwicklung und eine damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 19.080 qm (Stand: April 2017), entgegen vorhergehender Planungen von 19.800 qm (Stand: September 2016). Dabei ist eine deutliche Verschiebung der Flächenanteile einzelner Warengruppen festzustellen (s. S. 2). Als planergänzende Unterlagen liegt eine aktualisierte „Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse“ (März 2017) vor.
Im Zuge der Planungen ist bereits das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup mit Ratsbeschluss vom 6. Juli 2016 fortgeschrieben worden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim mit Datum vom 29. Mai 2016 Stellung genommen.

Zur geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup werden aufbauend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan drei eigenständige Sondergebiete festgesetzt.

a. Das Sondergebiet $SO5^{1-2}$ wird gem. § 11 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum – Hersteller-Direktverkaufszentrum“, ausschließlich zur Unterbringung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums für Markenartikel festgesetzt.
b. Das Sondergebiet SO9 wird mit der Zweckbestimmung „Stellplätze und Garagen für $SO5^{1}$ und $SO5^{2}$“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
c. Das Sondergebiet SO10 wird mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Veränderung im Flächenkonzept (VKF in qm)

Warengruppe	**Stand: September 2016**	**Stand: April 2017**
Bekleidung	11.500	10.300
Schuhe	3.200	2.850
Lederwaren	950	850
Haushaltswaren/GPK	800	900
Spielwaren	800	800
Sportartikel/Sportbekleidung	1.250	1.150
Elektrogeräte	200	300
Uhren/Schmuck	800	800
Drogerie/Kosmetikartikel	200	400
Nahrungs- und Genussmittel	200	400
Bau-/Gartenmarktsortimente	300	300
Alle Warengruppen	**19.800**	**19.050**
Summierte Werte	**20.200**	**19.050**

Bewertungen des Planvorhabens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Zulässigkeit und raumordnerischer Steuerungsvorgaben

FOC oder DOC sind Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 1 BauNVO. Sie sind damit kern- oder sondergebietspflichtig. Der am 13. Juli 2013 in Kraft getretene Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) hat auf spezielle Ziele zur Planung von FOC/DOC verzichtet. Zuvor hatte der § 24 a Abs. 1 des LEPro ausdrücklich vorgegeben, dass Sondergebiete für FOC/DOC mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen. Diese Spezialbestimmung ist vom Verfassungsgerichtshof NRW durch Urteil vom 26. August 2009 zum FOC-Erweiterungsvorhaben in Ochtrup mit dem Hinweis auf Begründungsdefizite und auf die Verletzung des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts für unwirksam erklärt worden.

Da FOC/DOC Einkaufszentren i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind, gelten die allgemeinen raumordnerischen Vorgaben für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Bei der Standortwahl sind die Ziele 1 und 2 des LEP-Teilplanes zu beachten.

(1) Nach Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Einzelhandelsgroßbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Diese Voraussetzung bleibt beim Vorhaben der DOC-Erweiterung in Ochtrup weiterhin erfüllt.

(2) Nach Ziel 2 dürfen solche Gebiete nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale (d. h. über den Nahbereich hinausgehende) Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen, festgesetzt werden. Dieses Integrationsgebot lässt in NRW die Planung solcher Vorhaben also nur in zentralen Versorgungsbereichen zu. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Standort trotz der Randlage zur historischen Innenstadt auch nach Auffassung des OVG Münster (im Urteil vom 30.09.2009 zur damaligen Erweiterung von 3.500 auf 11.500 qm Verkaufsfläche) dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 29. Mai 2016 zur „Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup“ sowie vom 10. November 2016. Es erschließt sich unseres Erachtens weiterhin nicht, wie durch diese Erweiterung in nördlicher, nicht-siedlungsstrukturell besonderer (Rand-)Lage sowie unter Berücksichtigung der Größenordnung des Mittelzentrums Och-

trups eine lebendige und städtebauliche Verbesserung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs entstehen soll. Dies bleibt in den Begründungen zum FNP- und BPlan-Änderungen erneut unzureichend gewürdigt.
(3) Im Hinblick auf Art und Umfang (Betriebs- und Sortimentsstruktur sowie Verkaufsflächengröße) eines FOC/DOC-Vorhabens ist in NRW ebenfalls das Beeinträchtigungsverbot des Zieles 3 des LEP-Teilplanes zu beachten. Danach dürfen durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die vorgenannten gutachterlichen Expertisen gehen in ihrer Bewertung auch nach Aktualisierung der Flächen- und Warengruppenkonzeption von Folgendem aus: „Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum kommen “ (vgl. Junker+Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse 2017, S. 64). Diese Einschätzung teilen wir ausdrücklich nicht. Angesichts der schon heute eng begrenzten Wachstumsspielräume des stationären Einzelhandels im ländlichen Raum ist viel mehr davon auszugehen, dass die Magnetfunktion eines DOC dieser Größenordnung zu einer weiteren Beschleunigung des Strukturwandels im Handel mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Auch die Annahmen unter 8.3 „Marktveränderungen im Untersuchungsraum“ (vgl. Junker+Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse 2017, S. 67f) erscheinen in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen der Landkreise, Städte und Gemeinden auch im niedersächsischen Wirkungsbereich des Vorhabens.
(4) Anders als im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist ein Kongruenzgebot in dem Sinne, dass die Kaufkraftbindung des jeweiligen Vorhabens den zentral-örtlichen Versorgungsbereich der Standortgemeinde nicht überschreiten darf, nicht Gegen-stand der Prüfung.
Wir weisen in diesem Zusammenhang aber weiterhin darauf hin, dass das Mittelzentrum Ochtrup im Zuge der Erweiterungsplanungen von mehr als 60% der Bestandsflächen seinen Einzugsbereich überproportional erweitert und über den zentralörtlichen Verflechtungsauftrag eines Mittelzentrums deutlich hinausgeht. Auch wenn der LEP-Teilplan auf ein Kongruenzgebot als Ziel verzichtet, halten wir die Bewertung aufrecht, dass die Ausrichtung auf die zentralörtliche Gliederung gemäß § 2 II Nr. 3 ROG wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung als wichtiger Belang insbesondere bei der Bewertung der Interessen der Stadt Ochtrup im Verhältnis zu den betroffenen Nachbarkommunen und unter Berücksichtigung grenznaher Versorgungsstrukturen berücksichtigt werden sollte. Die gutachterlichen Ausführungen enthalten weiterhin keine plausible Erläuterungen, warum ein nachweislich kleines Mittelzentrum wie die Stadt Ochtrup mit dem v. g. Planvorhaben in einem überdimensionalen Maße in Versorgungsräumen anderer Mittelzentren Kaufkraftabflüsse herbeiführen kann und im Einklang mit dem Zentralen-Orte-Konzept stehen soll. Dem wird weder in der Begründung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC noch in der Begründung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ ausreichend Rechnung getragen.
Im Ergebnis halten wir die oben genannten Planungsziele weiterhin zum Teil nicht hinreichend begründet und die Auswirkungen der Größenordnung der geplanten Erweiterung stellenweise nicht plausibel analysiert. Letzteres betrifft insbesondere auch die unterstellte Verträglichkeit der größeren Ausstrahlung und Sogkraft nach Erweiterung des DOC auf Kommunen im benachbarten Niedersachsen. Aufgrund der Standortlage im nordrhein-westfälischen Grenzraum halten wir die Berücksichtigung der im benachbarten Niedersachsen festgelegten landesplanerischen Zielsetzungen ebenfalls für erforderlich.
Wir stehen für Fragen gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihres Beteiligungsverfahrens mit.
Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die IHK Nord Westfalen, Träger der Regionalplanung in Niedersachsen, namentlich Landkreis Emsland und Landkreis Grafschaft Bentheim sowie der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. zeitgleich zur Kenntnisnahme.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stadt hat die in der Einwendung – teilweise erneut – geäußerten Bedenken nochmals überprüft, kommt dabei aber zu dem Ergebnis, dass eine Änderung der Bauleitplanung nicht veranlasst ist.

Zu 1. und 2.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass den rechtlichen Anforderungen, insbesondere dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans, durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat die Funktion der Stadt Ochtrup bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs keine unmittelbare Bedeutung, weil sich die Festlegung der Grenzen eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten hat. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.
Zu 3.
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Die Stadt hat die Bedenken gegen die Behandlung von Marktveränderungen im Untersuchungsraum, die auch in anderen Einwendungen und in einer Stellungnahme der Bezirksregierung Münster geäußert wurden, zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen und bewerten und die Ergebnisse ausführlicher begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt.
Die Gutachter erläutern in ihrer Ergänzenden Stellungnahme nochmals plausibel, dass sich Wirkungsanalysen unter Berücksichtigung verschiedener zukünftiger Marktveränderungen im Grenzbereich der fachgutachterlich vertretbaren Verlässlichkeit bewegen. Der von den Gutachtern gewählte Ansatz, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung im Zusammenwirken mit weiteren zukünftigen Marktveränderungen im Untersuchungsraum für ein konkretes Prognosejahr zu untersuchen, ist nach Überzeugung der Stadt aber jedenfalls nachvollziehbar und grundsätzlich geeignet.
Die Ergänzende Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Umsatzumverteilungen aus den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Untersuchungsraum bei einer kumulativen Betrachtung mit weiteren an den Markt tretenden Vorhaben nur äußerst geringfügig, näm-

lich sowohl hinsichtlich des Anteils als auch der absoluten Höhe im Dezimalbereich, verändern. Letztlich führe das Hinzutreten von Wettbewerbern also in erster Linie zu einer Neuverteilung der Kaufkraftströme und weniger zu einer Kumulierung der Auswirkungen in der einzelnen Gemeinde. Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der ergänzenden Untersuchung an, bewertet diese aber gleichwohl aufgrund der Prognoseschwierigkeiten mit der gebotenen Zurückhaltung. Nicht zuletzt wegen der nur äußerst geringen Veränderungen der Umsatzumverteilung im Falle einer kumulierenden Betrachtung mehrerer Vorhaben sieht sie ihre Bauleitplanung dadurch im Ergebnis aber bestätigt.

Zu 4.
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung können den Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept keine Beschränkungen der höchstzulässigen Größe des DOC entnommen werden. Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
Dies gilt auch für landesplanerische Zielfestlegungen im Bundesland Niedersachsen. Ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Niedersachsen Bindungswirkung für die Bauleitplanung der nordrhein-westfälischen Stadt Ochtrup entfalten, kann vorliegend offen bleiben. Selbst wenn man mit der Einwendung die Auffassung vertritt, dass auch die niedersächsischen Zielfestlegungen für die Planung der Stadt verbindlich sind, liegt jedenfalls kein Verstoß gegen solche Vorgaben vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralörtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat.

Kreis Steinfurt

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
Bodenschutz, Abfallwirtschaft
Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Abfallwirtschaft wird die o.g. Planung und die mit ihr unmittelbar einhergehende Altlastensanierung ausdrücklich begrüßt.
Auf meine Stellungnahme zum vorausgegangenen Verfahrensschritt wird verwiesen.

Text der Stellungnahme vom 29.11.2016
zu der o.g. Planung werden keine Anregungen vorgetragen. Auf meine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 80 insbesondere aus der Sicht Bodenschutz wird verwiesen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden zur 94. Änderung des FNP der Stadt Ochtrup keine Anregungen vorgetragen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 80 wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Text der Stellungnahme vom 01.06.2017
mit o.g. Änderungsverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des DOC von derzeit 11.500 m² auf insgesamt 19.050 m² geschaffen werden.
Mit Schreiben vom 17.11.2016 hat der Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erhebliche Bedenken gegen o.g. Änderungsverfahren erhoben, da zzt. nicht abzusehen ist, wann der Knotenpunkt Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut wird.
Des Weiteren sollte aufgrund der Erweiterungsgröße des DOC von 11.500 m² auf 19.050 m² das umliegende Straßennetz untersucht werden.
Zwischenzeitlich sind erste Abstimmungsgespräche mit der Stadt Ochtrup und dem Landesbetrieb Straßen NRW erfolgt.
Den Abwägungsergebnissen entnehme ich, dass zwischen dem Investor und der Stadt Ochtrup der Ausbau des Knotenpunktes Bentheimer Straße / Gronauer Straße zu einem Kreisverkehrsplatz in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart worden ist.
Des Weiteren wurde zwischenzeitlich der Knotenpunkt Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße durch einen Verkehrsgutachter untersucht, mit dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt nach Ausbau des DOC weiterhin leistungsfähig ist, wenn das im Ausgangsnetz angenommene Signalprogramm modifiziert wird.
Zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für den Ausbau des Knotenpunktes Gronauer Straße / Bentheimer Straße / Bergstraße ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW auf der Grundlage eines verkehrstechnischen Entwurfes erforderlich.
Die hierfür erforderlichen Planunterlagen (Übersichtsplan, Erläuterungsbericht, Lageplan, Regelquerschnitt) bitte ich der Regionalniederlassung Münsterland rechtzeitig vor der Realisierung der geplanten Erweiterung des DOC zuzusenden.
Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen vom Grunde her von der Stadt Ochtrup zu tragen sind. Der Landesbetrieb beteiligt sich in Größenordnung der Erneuerung einer Lichtsignalanlage mit einem pauschalen Zuschuss.
Vor dem Hintergrund der vorgenannten Regelungen werden die seitens der Regionalniederlassung Münsterland mit Schreiben vom 17.11.2016 erhobenen Bedenken gegenstandlos.
Weitere Anregungen werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW- Regionalniederlassung Münsterland- nicht vorgetragen.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Der zur Bewältigung des durch die vorgesehene Planung induzierten Verkehrsaufkommens vorgesehene Ausbau des Knotenpunkts Bentheimer Straße / Gronauer Straße zu einem Kreisverkehrs-

platz wird rechtzeitig bis zur Realisierung der geplanten Erweiterung erfolgen. Im Rahmen eines vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen dem Investor des DOC und der Stadt Ochtrup abzuschließenden städtebaulichen Vertrages wird der Ausbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr vereinbart werden.
Zur Regelung der rechtlichen und technischen Einzelheiten für den Ausbau des Knotenpunktes Gronauer Straße / Bentheimer Straße / Bergstraße wird eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Ochtrup und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW auf der Grundlage eines verkehrstechnischen Entwurfes abgeschlossen werden.
Die für die DOC-Erweiterung erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen werden vor der vollständigen Umsetzung des DOC realisiert. Entsprechende Regelungen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor vereinbart.
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Regelungen erforderlich.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

Text der Stellungnahme vom 29.05.2017
dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. In relativ geringem Umfang werden bisher ackerbaulich genutzte Flächen zu Gewerbegebiet umgenutzt.
Begrüßt wird, dass die Umwidmung primär auf auch bisher schon bebauten Flächen stattfindet.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Ochtrup

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
zur o. g. 94. Änderung des Flächennutzungsplanes erheben wir keine Bedenken oder Anregungen.
Informativ weisen wir auf die im nördlichen Planbereich verlegte Wassertransportleitung DN 300 GGG hin. Die Lage entnehmen Sie dem beigefügten Leitungsplan.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Thyssengas GmbH

Text der Stellungnahme vom 29.05.2017
innerhalb der o.g. Bauleitplanung verlaufen die stillgelegten Gasfernleitungen L07807, L7808 und L7858 der Thyssengas GmbH.
Beigefügt erhalten Sie einen Übersichtsplan im Maßstab 1: 4000.
Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
2. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Es wird festgestellt, dass gemäß beigefügten Lageplan lediglich die stillgelegten Gasfernleitungen L07807 (teilw.) und L7858 innerhalb des Geltungsbereiches der 94. Flächennutzungsplanänderung liegen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Regelungen erforderlich.

Westnetz GmbH

Text der Stellungnahme vom 07.06.2017
vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Bauleitplanverfahren.
Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken - bitte berücksichtigen Sie die Anmerkungen aus unserer Stellungnahme vom 11.11 .2016.

In der Nähe des Plangebietes befindet sich eine Gashochdruckleitung der Westnetz GmbH- dazu bekommen Sie ggf. eine separate Stellungnahme von unserer Fachabteilung Westnetz GmbH, DRW-T-SD, Florianstraße 15-21,44139 Dortmund.
Text der Stellungnahme vom 11.11.2016
wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 6.10.2016 und teilen Ihnen mit, dass wir den o. g. Bebauungsplanentwurf in Bezug auf unsere Versorgungseinrichtungen durchgesehen haben. Gegen die Verwirklichung bestehen unsererseits keine Bedenken.

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

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

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

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

Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

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

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

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

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

Westnetz GmbH, Netzdokumentation

Text der Stellungnahme vom 09.06.2017:

wir danken Ihnen für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren, das Sie mit Ihrem Schreiben vom 03.05.2017 an das Regionalzentrum Ems-Vechte der Westnetz GmbH angezeigt haben. Zur Abgabe einer Stellungnahme hinsichtlich der in der Stadt Ochtrup verlaufenden Erdgashochdruckleitungen wurde uns der Vorgang weitergeleitet.

Innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC und der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I A" der Stadt Ochtrup verlaufen in der Laurenzstraße und Gellenbeckstraße die Erdgashochdruckleitungen L.-Str. 7387 und L.-Str. 7405.

Die Erdgashochdruckleitungen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Ochtrup.

Der Betrieb und die Verwaltung der Erdgashochdruckleitungen erfolgt durch die Westnetz GmbH.

Die Westnetz GmbH, als größter Verteilnetzbetreiber Deutschlands, ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der innogy SE und verantwortlich für Planung, Bau, Instandhaltung und Betrieb aller RWE-Netze.

Die nachfolgende Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorgenannten Erdgashochdruckleitungen.

Anliegend übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan im Maßstab M 1:500, aus dem Sie die Lage der Erdgashochdruckleitungen entnehmen können. Den betroffenen Teil des Geltungsbereiches der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC und der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I A" der Stadt Ochtrup haben wir nachrichtlich in den Plan aufgenommen.

Wir bitten Sie, dafür Sorge zu tragen, dass im Zuge von Erschließungsarbeiten (Kanalanschluss Gas-/Wasser- und Stromleitungsverlegungen etc.) die Erdgashochdruckleitungen Berücksichtigung finden. Wir gehen hierbei davon aus, dass sich das Geländeniveau nicht wesentlich verändert (+/- 0,20 m).

Die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 7387 wurde in einem Schutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) und die Erdgashochdruckleitung L.-Str. 7405 in einem Schutzstreifen von 6,0 m Breite (jeweils 3,0 m rechts und links der Leitung) verlegt. Die Schutzstreifenbreiten wurden anhand der Leitungsdurchmesser festgelegt.
Die Schutzstreifen sind grundbuchrechtlich gesichert und schaffen die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt G 466/I.

Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen auch nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Oberflächenbefestigungen im Bereich der Erdgashochdruckleitungen in Beton sind nicht zulässig. Das Lagern von Bauelementen, schwertransportablen Materialien, Mutterboden oder sonstigem Bodenabtrag sind in den Schutzstreifenbereichen nicht gestattet. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind ebenfalls ohne Absprache nicht zulässig.

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftlichen Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnissen), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit uns erfolgen.

Unter dem Vorgenannten erheben wir keine Bedenken gegen die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC und der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I A" der Stadt Ochtrup.

Die Erdgashochdruckleitungen werden örtlich durch unseren anlagenverantwortlichen Meister, Herrn Lürwer, Tel.: 0 5922/7758-1024 bzw. 0172/2762025 betreut.

Wir möchten Sie jetzt schon darauf aufmerksam machen, dass vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen die örtliche Abstimmung der Arbeiten mit unseren anlagenverantwortlichen Meister zu erfolgen hat.

Als Anlage fügen wir das Merkblatt: „Berücksichtigung von unterirdischen Erdgashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen“ mit der Bitte um Beachtung bei.

Des Weiteren sind bei der Planung und Durchführung Ihrer Baumaßnahme unsere Anweisungen zum Schutz von Gasversorgungsleitungen (inkl. Begleitkabel) der WESTNETZ zu beachten.

Der Nutzer trägt allein das Übertragungsrisiko und somit die Haftung für Schäden und Folgeschäden hinsichtlich der Vollständigkeit und der Interpretierbarkeit der zur Verfügung gestellten Daten.

Die eindeutige Lesbarkeit bestätigen Sie uns bitte nach dem Öffnen der Plandatei unter: hd-gas-stellungnahmen@westnetz.de<hd-gas-stellungnahmen AT westnetz DOT de>

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auf die bestehenden Leitungen ist im Rahmen der Bauausführung durch den Vorhabenträger Rücksicht zu nehmen. Änderungen der Planungen sind nicht erforderlich.

Folgende beteiligte Kommunen und Provinzen haben keine Stellungnahme abgegeben:
1. Gemeinde Altenberge
2. Gemeinde Heiden
3. Gemeinde Laer
4. Gemeinde Legden
5. Gemeinde Nordwalde
6. Stadt Borken
7. Stadt Gescher
8. Stadt Hörstel
9. Stadt Horstmar
10. Stadt Velen
11. Gemeente Dinkelland
12. Gemeente Haaksbergen
13. Gemeente Hengelo
14. Gemeente Lossar
15. Gemeente Oldenzaal
16. Gemeentehuis Borne
17. Province Overijssel

Folgende Kommunen haben mitgeteilt, keine Einwendungen geltend zu machen:
1 Gemeinde Rosendahl
2 Gemeinde Südlohn

Folgende Kommunen und Landkreise haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:
1. Gemeente Enschede
2. Gemeinde Emsbüren
3. Gemeinde Heek
4. Gemeinde Metelen
5. Gemeinde Neuenkirchen
6. Gemeinde Salzbergen
7. Gemeinde Schöppingen
8. Gemeinde Wettringen
9. Gemeinde Wietmarschen
10. Kreis Borken
11. Kreis Coesfeld
12. Kreisstadt Steinfurt

13. Landkreis Emsland
14. Landkreis Grafschaft Bentheim
15. Samtgemeinde Spelle
16. Stadt Ahaus
17. Stadt Bad Bentheim
18. Stadt Coesfeld
19. Stadt Dülmen
20. Stadt Emsdetten
21. Stadt Greven
22. Stadt Gronau
23. Stadt Ibbenbüren
24. Stadt Lingen
25. Stadt Nordhorn
26. Stadt Rheine
27. Stadt Schüttdorf
28. Stadt Stadtlohn
29. Stadt Vreden

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Gemeente Enschede

Text der Stellungnahme vom 08.06.2017
zu dem oben angesprochenen Bauvorhaben möchten wir nachfolgend unsere Stellungnahme als betroffene Nachbargemeinde im grenznahen Ausland Stellung abgegeben.

1.
Gebot der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange insbesondere auch der grenznahen Gemeinden in einem Nachbarstaat gem. §§ 4, 4a BauGB.

Nach unserer Auffassung, ist der Verpflichtung, wie diese im BauGB festgeschrieben worden ist, nicht im ausreichenden Maße Rechnung getragen worden.

Wir, als Gemeente Enschede sind von Ihnen nicht in ausreichendem Maße über die neue Baumaßnahme und insbesondere über die Änderungen des Flächennutzungsplanes und über die Umsetzung des Rahmenplanes van Delden informiert worden. Aus diesem Grunde sind wir der Auffassung, dass unsere Interessen nicht im ausreichendem Maße bei der Feststellung der Bauleitpläne berücksichtigt worden sind.

2. Einschätzung der Auswirkung des Planvorhabens.

Das Einzugsgebiet des FOC/DOC hinsichtlich der Auswirkungen auf unsere Kommune wurde nicht richtig analysiert. Bei der Untersuchung wurde nur ein Einzugsgebiet von 35 Fahrminuten berücksichtigt.

Erfahrungsgemäß ist ein Einzugsgebiet für ein FOC/DOC jedoch mit mindestens 60 - 90 Fahrminuten anzusetzen. Dementsprechend ist auch ein Großteil der umliegenden Gemeinden von dem FOC/DOC betroffen und ein Großteil der dort wohnenden Kunden, welche auch in der Stadt Enschede einkaufen, werden nunmehr das FOC/DOC in Ochtrup besuchen. Dementsprechend hätten hier umfassendere Untersuchungen vorgenommen werden müssen um zu untersuchen, welchen Einfluss eine Erweiterung des FOC auf ein DOC mit der Konsequenz, dass nunmehr auch höherwertigere Marken dort angeboten werden, hat.

2.1
Beim Ergebnis der Analyse ist davon ausgegangen worden, dass ein Umsatzanteil des FOC von 10 % aus den Niederlanden kommt. Wir sind der Auffassung, dass dieser Wert viel zu niedrig angesetzt worden ist. Es ist nicht ersichtlich, auf welchen Daten diese Annahme beruht. Nach unserer Auffassung sind die Erfahrungen aus dem jetzt bestehenden FOC als Grundlage für die Bewertung nicht heranzuziehen. Hierbei muss auch berücksichtigt werden, dass ein größeres FOC ein größerer Anziehungsfaktor bietet und von daher auch ein größerer Kundenstrom aus den Niederlanden nach Ochtrup fließt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere, da die Firma McArthurGlen als Mitgesellschafter fungiert und ein aggressiveres Marketingkonzept erarbeitet wird, noch mehr Kunden aus den Niederlanden abgezogen werden. Wir sind der Auffassung, dass für die Wirkungsanalyse die angenommenen Grenzwerte nicht zutreffend sind.

2.3
Die Beurteilung der Kaufkraftabflüsse aus unserer Stadt ist auf Basis des Vergleichs mit den Städten Nordhorn, Rheine und Emsdetten getroffen worden. Dieser Vergleich ist gravierend falsch. Diese Städte sind mit Enschede in keiner Weise vergleichbar. Enschede hat eine Einwohnerzahl von über 150.000 Einwohnern und eine große Universität an welche ein Großteil der Studenten täglich pendelt, sodass die Einwohnerzahl von den Leuten die tatsächlich in Enschede wohnen bzw. arbeiten wesentlich höher ist. Auch diese Personen müssen nach unserer Auffassung mit berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass in der Gemeinde Zevenaar, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Enschede, auch ein FOC geplant wird. Auch aus diesem FOC wird erhebliche Kaufkraft aus Enschede abgezogen. Dieser Kaufkraftschwund ist auch bei der Beurteilung für das FOC in Ochtrup zu berücksichtigen.

3. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

Den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanzen mit 6 % festzulegen, ist nach diesseitiger Auffassung nicht nachvollziehbar und auch nicht in ausreichender Weise begründet worden. Nach diesseitiger Auffassung sind auch kleinere Umsätze von 2-3 % bei der Abwägungsrelevanz mit einzubeziehen. Im Übrigen werden nur die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen daraufhin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dies wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint. Diese Beurteilung ist zu pauschal und wird der Situation im Einzelnen nicht gerecht.

3.1 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als zu berücksichtigende Belange.

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen. Es geht bei diesem Belang überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig. Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden. Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, über-

sieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen. Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird. Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante FOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der FOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

4. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen.

Auch soweit das FOC in seiner Ausweitung nachbarliche Innenstädte und Ortszentren negativ beeinflusst, sind gleichwohl eventuell die Nachbargemeinden verpflichtet diese Beeinträchtigung zu akzeptieren, wenn die vorrangigen Interessen der Stadt Ochtrup dies auch rechtfertigen.

Ein Planziel für die vorliegende Planung ist, die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup. Wir sind der Auffassung, dass die Planung die Mittelzentralität der Stadt in keiner Weise verbessert. Die Stadt Ochtrup allgemein leidet unter dem FOC, da die Innenstadt durch dieses FOC in keiner Weise belebt wird. Dementsprechend kann man nicht von einer Erhöhung der Mittelzentralität sprechen sondern lediglich davon, dass ein bestimmter Gewerbebetrieb eine überregionale Größe erhalt wovon jedoch die Gemeinde in keiner Weise profitiert, insbesondere der Ochtruper Einzelhandel kann in keiner Weise von dem Kundenstrom des FOC profitieren da die Innenstadt in keiner Weise an das FOC angebunden ist und die Entfernung zwischen Innenstadt und FOC zu groß ist.

Durch bautechnische Vorkehrungen hat der Betreiber dafür gesorgt, dass seitens der Kunden keinerlei Verlockung besteht, die Innenstadt zu besuchen. Dementsprechend kann das Planziel, Aufwertung der Innenstadt in keiner Weise durch die Erweiterung des FOC herbeigeführt werden. Wie sich aus dem Bebauungsplan ergibt, wird das FOC nicht zur Innenstadt hin erweitert und der Innenstadt angenähert, sondern wird in nordöstlicher Richtung von der Innenstadt weg positioniert. Hierdurch wird der Kunde noch mehr davon abgehalten, die Innenstadt von Ochtrup zu besuchen. Nach diesseitiger Auffassung kann das angestrebte Ziel "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" durch die vorhergesehene Planung in keiner Weise sichergestellt und herbeigeführt werden.

Auch das Planziel, "eine zukunftsgerichtete, marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" zu erreichen, kann nicht nachvollzogen werden.

Die von den Betreibern vorgelegten Wirtschaftspläne und die Ergebnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass das FOC durchaus wirtschaftlich betrieben werden kann.

Vergleichbare FOC's mit diesen Flächen haben niedrigere Umsätze und sind auch profitabel.
Falls jedoch das FOC in der jetzigen Lage und Größe nicht wirtschaftlich betrieben werden kann, spricht vieles dafür, dass auch bei einer Vergrößerung in keiner Weise eine größere Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Es besteht vielmehr die Gefahr, dass durch Dumpingpreise dann noch mehr und aggressiver versucht wird, die Kaufkraft aus dem Umfeld abzuziehen.

Nach diesseitiger Auffassung besteht keine Notwendigkeit, aus wirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung vorzunehmen. Der wirtschaftliche Grund besteht lediglich darin, größere Profite aus dem FOC zu erzielen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden zurückgewiesen.
1.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Einwenderin in den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB entsprechend den Anforderungen des § 4a Abs. 5

BauGB in gleicher Weise wie die betroffenen deutschen Städte und Gemeinden beteiligt. Konkret beteiligt wurden jene Gemeinden, deren Gebiet sich innerhalb des in der Wirkungsanalyse definierten Untersuchungsraumes befindet.
Die „Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Factory Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ (Wirkungsanalyse) des Büros Junker + Kruse beinhaltet eine Untersuchung hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in den Niederlanden. Dabei wurden Kommunen in den Niederlanden berücksichtigt, welche sich innerhalb eines Fahrzeitradius von 35 Minuten befinden. Demnach wurde auch die Gemeente Enschede in der Wirkungsanalyse erfasst und eine Ermittlung der Auswirkungen der Umsatzumverteilungen für das Sortiment Bekleidung vorgenommen. Darüber ist die Gemeente Enschede im Rahmen der Beteiligungsverfahren hinreichend informiert worden.
2.
Zutreffend ist, dass das Einzugsgebiet des DOC Ochtrup über den sog. Untersuchungsraum hinausgeht; der Untersuchungsraum wurde mit der genannten PKW-Fahrzeit von 35 Minuten abgegrenzt. Für die Zwecke der Wirkungsanalyse wird allerdings zwischen dem Einzugsgebiet einerseits und dem Untersuchungsraum andererseits unterschieden. Factory Outlet Center sind in der Lage, ein Einzugsgebiet von bis zu 90 PKW-Minuten (und z.T. auch darüber hinaus) zu erschließen, so auch das DOC Ochtrup. Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird jedoch aus Gründen der Praktikabilität und im Sinne einer realitätsnahen worst case-Betrachtung nicht das gesamte Einzugsgebiet in die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen eingestellt, sondern der Teil des gesamten Einzugsbereichs, in dem aufgrund der Höhe der Auswirkungen städtebauliche Folgen nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Dies trifft auf den Untersuchungsraum zu. Dabei handelt es sich um eine in städtebaulichen Wirkungsanalysen gängige und sachgerechte Vorgehensweise. Hinsichtlich der außerhalb des Untersuchungsraums liegenden Gemeinden kann auch ohne nähere Untersuchung hinreichend belastbar ausgeschlossen werden, dass es infolge der Realisierung der Bauleitplanung zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen kann.
2.1
Der Gutachter hat seine Prognosen des zukünftigen Kundenanteils und Umsatzanteils aus den Niederlanden auf der Grundlage mehrerer Erhebungen zur Kundenherkunft beim Betrieb des bestehenden DOC getroffen, zuletzt im Jahr 2016. Im Ergebnis dieser Untersuchungen zeigte sich, dass der niederländische Kundenanteil der Besucher des DOC Ochtrup konstant bei rund 6 % liegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die befragten Kunden aus den gesamten Niederlanden stammen und nicht nur aus dem niederländischen Untersuchungsraum.
Unterstellt der Gutachter zukünftig einen Kundenanteil in Höhe von 10 % aus dem niederländischen Untersuchungsraum, wird dies nach Überzeugung der Stadt dem realistischen worst-case-Ansatz gerecht. Bei diesem worst-case-Ansatz wird wie von der Gemeente Enschede gefordert die Attraktivitätssteigerung des vergrößerten DOC und die mit dem Betreiberwechsel des DOC verbundene potenzielle Umsatzsteigerung des DOC berücksichtigt.
2.3
Im Nachgang zur Wirkungsanalyse 2015 wurde eine ergänzende Stellungnahme (November 2016) erarbeitet, deren Inhalt in die überarbeitete Wirkungsanalyse, Stand 2017, übernommen wurde. Darin erfolgt die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den niederländischen Untersuchungsraum nicht wie in der Wirkungsanalyse 2015 auf Basis eines Vergleichs mit deutschen Kommunen, sondern mithilfe primär- und sekundärstatistischer Daten aus vorliegenden Einzelhandelskonzepten der niederländischen Gemeinden. Auf die Kapitel 2.1 (S. 9ff.) und 8.2 (S. 64ff.) der überarbeiteten Wirkungsanalyse wird verwiesen. Die in der Einwendung geäußerten Bedenken sind damit nach dem Verständnis der Stadt ausgeräumt.
Ebenfalls wird das in der Gemeinde Zevenaar geplante FOC in der überarbeiteten Wirkungsanalyse berücksichtigt. Die bestehenden und auch geplanten Factory Outlet Center in den Niederlanden werden in Kapitel 3 (S. 18) berücksichtigt.
3.
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der beachtlichen Funktionsstörung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine

nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2% bis 3% seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrigen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wären.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
3.1
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.

Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwick-

lungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
4.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen. Die Bauleitplanung wirkt sich nach Überzeugung der Stadt positiv auf diese Funktionen aus.
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle einen Gewerbebetrieb dar, von dem die Stadt Ochtrup „in keiner Weise profitiert“, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche

Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderem Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.

Gemeinde Emsbüren

Text der Stellungnahme vom 02.06.2017
meine Ihnen vorliegenden Stellungnahmen vom 23.11.2016 zu der o.g. Bauleitplanung sowie vom 26.05.2016 zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup halte ich inhaltlich voll aufrecht. Die vorgetragenen Bedenken gegen die geplante Erweiterung des DOC Ochtrup gelten -trotz der Aktualisierungen der Planunterlagen - weiterhin in vollem Umfang.

Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens werden nach meiner Auffassung immer noch unzureichend eingeschätzt. Hierbei sind insbesondere

- ⇨ die nach meiner Auffassung immer noch zu niedrig angesetzten Flächenproduktivitäten wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des DOC Ochtrup,

- ⇨ die anzuzweifelnde Annahme, dass die durch die bisherigen Erweiterungen des derzeitigen DOC vermuteten Umsatzumverteilungen auf die vorhandenen Bestandsflächen in den Nachbargemeinden schon voll eingesetzt haben und

- ⇨ die nicht für realistisch gehaltenen angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen

in der "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse des Büros Junker +Kruse" zu nennen.

Auch die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist zu kritisieren. Der Online-Handel wird bei der vorliegenden Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkung nicht berücksichtigt. Dieses muss jedoch nach hiesiger Auffassung sehr wohl geschehen, da der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert und er damit nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren hat. Auch der Belang der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen wird nicht ausreichend berücksichtigt. Es kann und muss davon ausgegangen werden, dass neuer bzw. zusätzlicher Einzelhandel in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sportartikel/Sportbekleidung (in Emsbüren) durch die Erweiterung des DOC mit hoher Wahrscheinlichkeit unrealistisch ist.

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange jedoch nach hiesiger Auffassung nicht hinreichend rechtfertigen.

Die vorliegende Planung ist m.E. nach ein klarer Verstoß gegen die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung. Die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ist nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Die Einstufung Ochtrups als Mittelzentrum rechtfertigt keine über den jeweiligen Mittel(zentrums)bereich hinausgehende Versorgung. Das Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup kann schon

gar nicht als Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Seitens der Gemeinde Emsbüren bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung.

Text der Stellungnahme vom 23.11.2016

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

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

1. Fehlerhafte Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

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

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

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

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

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

2. Unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Keine hinreichende Rechtfertigung dieser Beeinträchtigungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit

einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
In der Wirkungsanalyse werden schließlich die Annahmen zu den Umsatzumverteilungen ausführlich begründet und hinsichtlich einiger Aspekte der Untersuchung mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Die Einwendung enthält über die bereits in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Bedenken hinaus keine konkreten Gründe dafür, warum die Annahmen des Gutachters – doch – unzutreffend sein sollen. Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10).
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.

In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
Die Stadt bleibt schließlich auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung ergibt sich aus dem Zentrale-Orte-Konzept keine Beschränkung der zulässigen Größe des DOC (bzw. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs allgemein).
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

Gemeinde Heek

Text der Stellungnahme vom 12.06.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten

"Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20% erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10% in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil.

Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58% gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50% erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kun-

denanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50% aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraum einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10% liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36% auf rund 40% erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 % (S.46 und S.66).
Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50% aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top-Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird. Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015. Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Über-

schreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3% als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur daraufhin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36- 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens- ähnlich wie Vorschädigungen- sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen. Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen, ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswir-

kungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.
Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit: Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen
Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup
In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stär-

kung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOCVorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der „Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zu Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums "Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele
Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um "eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung“ erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der "Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner

Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant. Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belang notwendige Gewicht haben.

Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194, die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Grün-

de für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.

b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu

wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B

78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.

Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.

Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichti-

gen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Gemeinde Metelen

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten ,,Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im warst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10% in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50% aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).
Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird. Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/01 01 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m² .Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2.Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 % Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden. Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 54) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungs-bedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

Die Wirkungsanalyse (auf S. 60/61) sowie der Prüfbericht (S. 52/53) gehen davon aus, dass für den zentralen Versorgungsbereich von Metelen ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten ist. Begründet wird dies u. a. damit, dass die Magnetbetriebe des zentralen Versorgungsbereiches nahversorgungsrelevante Warengruppen zugehörig sind und nicht in relevanter Weise von den Vorhabenauswirkungen betroffen sind (u. a. K + K und netto). Die beiden Anbieter Wesseler und Ernsting's Familiy würden rein quantitativ eine untergeordnete Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich haben.

Diese Annahme geht fehl. Die nahversorgungsrelevanten Betriebe K + K und netto befinden sich in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereiches und sind gesondert als Nahversorgungslage ausgewiesen. Sie befinden sich nicht in der Hauptlage, im Gegensatz zu den Bekleidungsgeschäften Wesseler und Ernsting's Family und dem Schuhhaus Hillmann, die sich allesamt in der Hauptlage befinden. Als Grundzentrum hat auch Metelen die Funktion, den Einwohnern eine Grundversorgung mit Bekleidung und Schuhen in erreichbarer Nähe und Qualität anzubieten

Durch den 14 % in Anschlag gebrachten Umsatzrückgang in der Warengruppe Bekleidung zuzüglich der Vorbelastung durch den bisherigen Betrieb des FOC, das Modehaus Wesseler hat Damenoberbekleidung aus dem Sortiment genommen, das Schuhhaus Hillmann u. a. hochpreisige Sportschuhe-, ist die Befürchtung gerechtfertigt, dass es zukünftig in Metelen kein Bekleidungsangebot und kein Schuhangebot mehr geben wird. Hinzu kommt die Vorbelastung durch Leerstände in der Hauptlage des Zentralen Versorgungsbereiches. Hier ist neben den bisherigen Leerständen aktuell das Schließen des Geschenkartikelgeschäftes Saerbeck-May und des Ihr-Platzes anzugeben. Daher kann es insgesamt sehr wohl zu einer strukturellen Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches in Metelen incl. städtebaulicher Relevanz aufgrund von Schließung von Ladenlokalen und der damit einhergehenden Verödung der Innenstadt kommen, wenn die Sparten Bekleidung und / oder Schuhe und Elektroartikel wegfallen würden.

Dies ist ein Verstoß gegen Ziel 6.5-3 des LEP. Danach ist eine wesentliche Beeinträchtigung eines Zentralen Versorgungsbereiches in jedem Fall anzunehmen, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereiches in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionslosigkeit liegt hiernach vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsbereich nicht nur generell sondern auch hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann. Ein ernsthafter Anhaltswert für die Annahme von Funktionsstörungen ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %. Hier ist u. a. auch die Vorschädigung durch die bereits bestehenden Leerstände in der Hauptlage zu berücksichtigen sowie der Ausfall einzelner Sortiment, wenn es sich um "besonders zentrenrelevante Leitsortimente", wie in Metelen die Sparten Bekleidung und Schuhe, handelt.

d) Fazit: Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstel-

lung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht, die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 55), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen
Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 55, das Planziel der "Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zu Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums "Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 56) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um "eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der "Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belang notwendige Gewicht haben.

Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 56, die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Zie1 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandels-konzeptes ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungs-flächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammen-hang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenpro-

duktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.

Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

d)

Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.

a)

Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.

Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.

Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.

Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfun-

gen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.

b)

Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.

Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.

In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

c)

Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.

Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von beson-

derem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist. Aufgrund der oberhalb von 10 % liegenden Umsatzumverteilungen hinsichtlich der Warengruppe Bekleidung in der Gemeinde Metelen wurden die potenziellen städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Metelen durch den Gutachter im Einzelnen untersucht. Er ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die Betroffenheit des Einzelhandels wegen der Sortimentsstruktur des DOC Ochtrup einerseits und des in Metelen vorhandenen Einzelhandels andererseits gering ist und städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich

auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
Vor dem Hintergrund der - weiterhin - geäußerten Zweifel zu den potentiellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungbereich Metelen wurde die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker + Kruse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Dass die beiden Anbieter rein quantitativ eine untergeordnete Rolle innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs einnehmen, ist nach den überzeugenden Aussagen der Gutachter entgegen der Einwendung keine Annahme, sondern vielmehr eine Tatsache. Die quantitativen Schwerpunkte liegen gemäß beschlossenem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Metelen (Stadt + Handel 2016, S. 45) in den Bereichen Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Einrichtungszubehör sowie Nahrungs- und Genussmittel. Ungeachtet dessen nehmen die beiden Anbieter, Modehaus Wesseler und Ernsting's Family, zwar eine Versorgungsfunktion im Bereich Bekleidung für die Metelener Bevölkerung ein. Allerdings weisen diese Anbieter spezifische Angebotsstrukturen und geringe Angebotsüberschneidungen mit dem DOC Ochtrup auf, so dass die monetär geringen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht zu einem strukturellen Problem führen würden.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht unter Berücksichtigung weiterer zukünftiger Marktveränderungen im Untersuchungsraum des DOC Ochtrup, In der oben bereits genannten Ergänzenden Stellungnahme des Gutachterbüros Junker + Kruse wurden die Umsatzumverteilungen aus den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde im Untersuchungsraum des DOC Ochtrup bei einer kumulativen Betrachtung mit weiteren an den Markt tretenden Vorhaben für das Prognosejahr 2020 untersucht. Dieser Stellungnahme ist zu entnehmen, dass sich Metelen sogar außerhalb des Untersucherungsraum der weiteren zu berücksichtigenden Vorhaben befindet, von diesen also allenfalls geringfügig betroffen ist. Entsprechend können mit der Umsetzung der DOC-Erweiterung auch unter Berücksichtigung der weiteren, zum Zeitpunkt der Planaufstellung hinreichend konkreten Vorhaben, keine städtebaulichen Auswirkungen in Metelen erwartet werden.

Eine Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs kann, entgegen der Einschätzung der Einwenderin, vom Gutachter nicht nachgewiesen werden. Auch das beschlossene Einzelhandelskonzept der Gemeinde Metelen kommt zu dem Ergebnis, dass „die Leerstände […] eine überwiegend räumlich verstreute Lage in den Randlagen des zentralen Versorgungsbereichs auf[weisen], so dass sie auch Kundensicht weniger ins Auge fallen und sich keine unmittelbar qualitativ negativen Eindrücke im Sinne eines „Trading-Down"-Prozesses ergeben" (Stadt + Handel 2016, S. 45f.).
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum" anzustre-

ben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren er-

folgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.

c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher

Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Gemeinde Neuenkirchen

Text der Stellungnahme vom 23.05.2017
zu der o. g. Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanänderung nehme ich wie folgt Stellung:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungs-bedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und

auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58% gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines um verteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 %liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % aufgrund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird. Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m2 von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen

im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015. Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.
Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen(insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungs-relevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 62) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36- 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei. Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen. Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl

nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit: Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Neuenkirchen auf den S. 63 - 64 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 63), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOCVorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 64, das Planziel der "Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon

vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zu Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums "Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.64) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um "eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der "Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belang notwendige Gewicht haben.

Dasselbe gilt für die angeführten Ziele" Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 65, die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

1.

a)

Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.

Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.

Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.

b)

Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.

Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar,

dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-

handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat

darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige

Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innen-

stadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher

Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Gemeinde Salzbergen

Text der Stellungnahme vom 01.06.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:
1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOCUmsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20%igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z. B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S.46 und S.66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht, die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und

Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden

seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.

Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

d)

Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.

a)

Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungs-

analyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.

b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen un-

terhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen

Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu

entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung

des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Gemeinde Schöppingen

Text der Stellungnahme vom 13.06.2017
mit Schreiben vom 03.05.2017 baten Sie zu den zuvor im Betreff genannten Bauleitplänen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von derzeit 11.500 m² auf zukünftig maximal 19.800 m² geschaffen werden sollen, um eine Stellungnahme der Gemeinde Schöppingen.

Dieser Aufforderung entsprechend nimmt die Gemeinde Schöppingen zu den Planungen dahin gehend Stellung, dass die Planungen zur Erweiterung des DOC nach wie vor als mit den Grundsätzen der Bauleitplanung nicht vereinbar angesehen werden. Durch die beabsichtigte Erweiterung werden für den Nahversorgungsbereich von Schöppingen weiterhin deutlich gravierendere Auswirkungen, als in der Auswirkungsanalyse unterstellt, erwartet. Die Planungen zur Erweiterung des DOC werden von der Gemeinde Schöppingen daher als nicht mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot verträglich abgelehnt.

Zur Begründung:

Zur Begründung verweise ich zur Verfahrenserleichterung und zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst auf die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 05.12.2016, die grundsätzlich nach wie vor uneingeschränkt Gültigkeit haben und die aus meiner Sicht auch durch die Ausführungen in der Vorlage zur Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup am 25.04.2017 nicht ausgeräumt werden konnten.

Wie unter anderem die Bezirksregierung Münster (siehe Bericht in den WN vom 02.06.2017) sieht auch die Gemeinde Schöppingen die kumulierenden Auswirkungen der bereits existierenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe, wie zum Beispiel die Emsgalerie in Rheine, auf die zentralen Versorgungsbereiche der Umlandgemeinden nach wie vor als deutlich zu niedrig angesetzt.

Text der Stellungnahme vom 05.12.2016
mit Schreiben vom 06.10.2016 baten Sie zu den zuvor im Betreff genannten Bauleitplänen, mit denen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von derzeit 11.500 m² auf zukünftig maximal 19.800 m² geschaffen werden sollen, um eine Stellungnahme der Gemeinde Schöppingen gem. § 4 (1) BauGB bis zum 10.11.2016.
Da diese Terminvorgabe vor dem von der Bezirksregierung Münster erst für Freitag, den 18. November 2016 u. a. für die von den Planungen betroffenen Kommunen terminierten Informations- und Moderationsveranstaltung lag und darüber hinaus die Planungen vor einer Stellungnahme zunächst im Rat vorgestellt werden sollten, hatte die Gemeinde Schöppingen mit Schreiben vom 27.10.2016 eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB bis zum 20.12.2016 beantragt.
Diesem Antrag sind Sie wiederum mit Schreiben vom 10.11.2016 insofern nachgekommen, als Sie einer Verlängerung bis zum Beginn der 49. KW zugestimmt haben.

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

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

<u>Stellungnahmen zu konkret die Gemeinde Schöppingen betreffenden Einzelpunkten:</u>

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

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

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

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

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

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel die Plausibilität der Ergebnisse der „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ des Gutachterbüros Junker + Kruse, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung neu vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken werden nicht geteilt.
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der interkommunalen Abstimmung bei Aufstellung des Bebauungsplans Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein als unbeachtlich unterstellt habe, soweit diese die Grenze der städtebaulichen Auswirkungen, also der Zentrenschädlichkeit, nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits deutlich unter 6% liegende Umsatzumverteilungen seien als relevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrigen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu. Der Einwendung sind keine überzeugenden Gründe dafür zu entnehmen, dass städtebaulich relevante Folgen entgegen der im Gutachten getroffenen Annahmen – doch – zu erwarten wären.
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass

sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
Die Ergänzende Stellungnahme befasst sich darüber hinaus mit den Bedenken hinsichtlich der Berücksichtigung kumulierender Auswirkungen mit anderen Vorhaben, die auch in anderen Einwendungen und in einer Stellungnahme der Bezirksregierung Münster geäußert wurden.
Die Gutachter erläutern in ihrer Ergänzenden Stellungnahme insoweit nochmals plausibel, dass sich Wirkungsanalysen unter Berücksichtigung verschiedener zukünftiger Marktveränderungen im Grenzbereich der fachgutachterlich vertretbaren Verlässlichkeit bewegen. Der von den Gutachtern gewählte Ansatz, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung im Zusammenwirken mit weiteren zukünftigen Marktveränderungen im Untersuchungsraum für ein konkretes Prognosejahr zu untersuchen, ist nach Überzeugung der Stadt aber jedenfalls nachvollziehbar und grundsätzlich geeignet.
Die Ergänzende Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Umsatzumverteilungen aus den zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinden im Untersuchungsraum bei einer kumulativen Betrachtung mit weiteren an den Markt tretenden Vorhaben nur äußerst gering-fügig, nämlich sowohl hinsichtlich des Anteils als auch der absoluten Höhe im Dezimalbereich, verändern. Letztlich führe das Hinzutreten von Wettbewerbern also in erster Linie zu einer Neuverteilung der Kaufkraftströme und weniger zu einer Kumulierung der Auswirkungen in der einzelnen Gemeinde.
Die Stadt schließt sich den Ergebnissen der ergänzenden Untersuchung an, bewertet diese aber gleichwohl aufgrund der Prognoseschwierigkeiten mit der gebotenen Zurückhaltung. Nicht zuletzt wegen der nur äußerst geringen Veränderungen der Umsatzumverteilung im Falle einer kumulierenden Betrachtung mehrerer Vorhaben sieht sie ihre Bauleitplanung dadurch im Ergebnis aber bestätigt.
Für die Gemeinde Schöppingen selbst ergibt sich aus der überarbeiteten Wirkungsanalyse, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung (in der reduzierten Vorhabendimensionierung) unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze verbleiben. Ein Umschlagen dieser unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze liegenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen ist daher nicht zu erwarten.

Gemeinde Wettringen

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des FOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom November 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im "moderate" und im "worst case" sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den Seiten 23 - 25 von einer 20 prozentigen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf Seite 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen Seite 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dezember 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf Seite 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 prozentigen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den Seiten 44 - 46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst-case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 % (Seiten 46 und 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen TopMarken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse (S. 66 von 2015) geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als „Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.04.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der Seite 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den Seiten 15-17 beim Exkurs zur 10 % Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den Seiten 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

Im Fall Wettringen ist zudem die (auf S. 63 der aktualisierten Wirkungsanalyse zu findende) Verneinung einer zentrenschädigenden Wirkung der angenommenen Umsatzumverteilung in der Warengruppe Bekleidung in Höhe von 8 % und 200.000 € nicht überzeugend.
Zum einen dürfte - wie oben bereits im Abschnitt 1 ausgeführt - von einem höheren Umsatzverlust des Bekleidungseinzelhandels in Wettringen auszugehen sein. Zum anderen schützt die Verteilung der Umsatzverluste auf derzeit sieben kleinere und teilweise spezialisierte Anbieter nicht vor gravierenden versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf den Bekleidungshandel in Wettringen, da die Umsatzverluste sich nicht gleichmäßig auf alle Anbieter aufteilen werden und somit durchaus die berechtigte Sorge besteht, dass ein für die grundzentrale Versorgung von Wettringen wichtiger Betrieb nach der Erweiterung des DOC aufgeben muss.

Der Bekleidungseinzelhandel in Wettringen muss sich ohnehin schon dem Wettbewerb mit der im letzten Herbst eröffneten Emsgalerie in Rheine stellen und dabei Umsatzeinbußen hinnehmen. Die Gemeinde Wettringen teilt ausdrücklich nicht die Einschätzung der vorliegenden Wirkungsanalyse (auf S. 70), dass nach der Erweiterung des DOC "kein weiterer signifikant zusätzlicher Kaufkraftabfluss in Wettringen" stattfinden werde.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 73) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse aus-

drücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandei-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden .Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungs-bedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden .

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen .

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die „Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für die Stellungnahme von Wettringen auf den S. 74-75 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden

Der Prüfbericht versucht (Seite 75), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis heraushalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC -Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOCVorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an

den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der „Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf Seite 75, das Planziel der "Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zu Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums „Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden sollte, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (Seite 76) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um "eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der "Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der
wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belang notwendige Gewicht haben.

Dasselbe gilt für die angeführten Ziele „Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der Seite 76, die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“

der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen

auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines

zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
Vor dem Hintergrund der - weiterhin - geäußerten Zweifel zu den potentiellen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungbereich Wettringen wurde die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse nochmals überprüft. Eine Gefährdung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs Wettringen durch das Wegbrechen ganzer Branchen kann im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen auch in der überarbeiteten Wirkungsanalyse nicht erkannt werden. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend begründet, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Ent-

wicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der

Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen

bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich

darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Gemeinde Wietmarschen

Text der Stellungnahme vom 24.05.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOCUmsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können.

Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung

der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskon-

zepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ kön-

nen. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.

In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkun-

gen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsge-

bots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden

DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Kreis Borken

Text der Stellungnahme vom 01.06.2017
wie bereits in früheren Stellungnahmen betont, lehnt der Kreis Borken die geplante Erweiterung des FOC Ochtrup und seine Weiterentwicklung zu einem Designer-Outlet-Center (DOC) ab. Inzwischen liegt die o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC im Entwurf vor. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S.46 und S.66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. ln der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunk-

te bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

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

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.

b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie

nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüp-

fung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht.

Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.

Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.

Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im

DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.

Verstoß gegen das Integrationsgebot
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die

er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Kreis Coesfeld

Text der Stellungnahme vom 26.06.2017
die Betreiber des Designer-Outlet-Centers (DOC) Ochtrup planen in der Innenstadt Ochtrups eine Verkaufsflächenerweiterung von 11.500 auf 19.800 qm. Hierzu hat die Stadt Ochtrup Vorentwürfe für die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie ein entsprechendes Fachgutachten vorgelegt.

In Folge dieser Verkaufsflächenerweiterung ist mit enormen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und Umsatzumverteilungen im Umland der Stadt Ochtrup zu rechnen. Wenngleich die Städte und Gemeinden im Kreis Coesfeld entfernungsbedingt nicht in solch hohem Maße wie das nähere Umland Ochtrups von diesen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen betroffen sein werden, positioniert sich der Kreis Coesfeld aus planungsrechtlichen Gründen klar gegen die geplante Erweiterung.

Der gesetzliche raumordnerische Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz, in der das Zentrale-Orte-Prinzip definiert wird, enthält als abwägungsrelevanten Kernpunkt die Aussage, dass ein Mittelzentrum einen Mittelbereich zu versorgen hat. Die knapp 20.000 Einwohner zählende Stadt Ochtrup greift mit der geplanten DOC-Erweiterung auf 20.000 m² signifikant in die Versorgungsfunktion des erweiterten Umlandes ein, weil dort eine Einzelhandelsnutzung angesiedelt wird, die die Kaufkraft deutlich über das Ochtruper Stadtgebiet hinaus anzieht. Gestützt wird dies durch den Grundsatz 2-2 des neu verabschiedeten Landesentwicklungsplanes, wonach Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System zentraler Orte auszurichten sind.

Da die Planung für die Erweiterung des DOC massiv gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstößt, kann die Stadt Ochtrup diese auch in keiner Weise mit der Stärkung ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion begründen. Vielmehr steht dieser begrenzte zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es, sich bei der Planung für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen.

Gestützt wird diese Einschätzung durch die ablehnende landespianerische Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 1. Juni 2017. Aus den genannten Gründen positioniert sich der Kreis Coesfeld klar gegen die geplante Erweiterung des DOC Ochtrup. Ich appelliere an Sie, diese Anregungen in den weiteren Planungen zu berücksichtigen und bitte gleichzeitig darum, als betroffener Träger öffentlicher Belange in das Beteiligungsverfahren der noch ausstehenden vorbereitenden Bauleitplanung einbezogen zu werden.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustre-

ben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

Kreisstadt Steinfurt

Text der Stellungnahme vom 23.05.2017
vielen Dank für die zugesandten Informationen bezüglich der beabsichtigten 94. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des DOC Ochtrup.
Nach Durchsicht der Unterlagen hat die Stadt Steinfurt weiterhin deutliche Bedenken gegen das Planvorhaben vorzutragen.
Aus Sicht der Stadt Steinfurt sind trotz Überarbeitung der Wirkungsanalyse die Annahmen und Auswirkungen des geplanten Vorhabens zur Erweiterung des DOC in Ochtrup nicht plausibel. Dies betrifft vor allem die Umsatzherkunft und die Aussage, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei.
Zum letztgenannten Punkt ist es vielmehr so, dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum noch nicht auf die Erweiterung des FOC aus 2012 eingestellt hat. Auf die schon geäußerten Zweifel aus der frühzeitigen Beteiligung, dass eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC zu beobachten ist, wird in der Wirkungsanalyse offensichtlich nicht eingegangen. Zumindest können die Ausführungen zu Steinfurt auf S. 53 der neuen Wirkungsanalyse so verstanden werden, da hier noch auf den Monitoringbericht aus 2015 verwiesen wird. Dabei wurden für die Überarbeitung der Wirkungsanalyse im Dezember 2016 ausdrücklich noch einmal die Veränderungen im Einzelhandel in den Kommunen seit Mitte 2015 abgefragt. Hier hat die Stadt Steinfurt mit Mail vom 15. Dezember 2016 dem Gutachterbüro Junker und Kruse dargelegt, dass

in Steinfurt „in den Sortimentsbereichen, die auch das DOC in Ochtrup führt, vieles in Bewegung ist. Dies ist auch ein klares Zeichen dafür, dass sich die Auswirkungen der letztmaligen Erweiterung des DOC noch auswirken und der Markt sich darauf noch nicht eingestellt hat. Vor allem der "Qualitäts- und Vielfaltsverlust" in Steinfurt wird mit Sorge betrachtet.
Im Steinfurter Stadtteil Burgsteinfurt gab es in den letzten gut anderthalb Jahren Änderungen im Einzelhandel bezüglich der von Ihnen genannten Sortimente. Zu nennen ist die Aufgabe des Geschäftes Lederwaren Petermann Ende 2015 mit einer VK von 173 qm. Verkauft wurden dort Taschen, Koffer, Rucksäcke, Handschuhe, Geldbörsen u.ä. Geschlossen hat Ende 2015 auch das Modegeschäft Lemmermöhle; Markt 10, mit einer VK von 85 qm. Hier ist nun ein Reisebüro eingezogen. In das länger leerstehende Ladenlokal Wasserstraße 6 mit einer VK von 93 qm ist seit März 2016 die "Boutique Ka" (überwiegend Bekleidung) eingezogen.
Im Stadtteil Borghorst hat es folgende Veränderungen gegeben. So haben drei Geschäfte aus dem Bekleidungssektor geschlossen. Dies sind "Lilly Fashion", Münsterstraße 47, mit einer VK von rund 50 qm, der Jeans-Shop, Münsterstraße 42, mit einer VK von 134 qm sowie Uphoff-Moden, Münsterstraße 8a, mit einer VK von 204 qm. Außerdem ist die "Modestation" zunächst vom Kroosgang 6 in den ehemaligen Jeans-Shop umgezogen, gibt aber zu Jahresende den Betrieb auf. Das Ladenlokal Kroosgang 6 hat eine VK von 209 qm. Hinzugekommen ist ein neuer "Kik" an der Münsterstraße 53 mit einer VK von 529 qm.
Im Bereich Bekleidung steht zum Jahreswechsel somit einem Verlust von 597 qm mit inhabergeführten Geschäften ein Zuwachs von 529 qm VK einer Discount-Kette ("Textil-Diskont") gegenüber. 4 Textiler haben geschlossen, ein neuer ist hinzugekommen. Schließen wird zum Jahreswechsel auch Elektro Gassel, Münsterstraße 10, mit einer VK von 327 qm. Hier wurden neben Leuchten und Leuchtmitteln auch Haushaltswaren und Dekoartikel verkauft. In das Geschäft wird ein Frisör einziehen, der Abverkauf findet im gegenüberliegenden Leerstand statt. In das zwischenzeitlich leerstehende Modegeschäft, Kroosgang 6, ist nunmehr ein Haushaltswaren- und Lebensmittelgeschäft eingezogen. VK 209 qm.“
Wie bereits gesagt, ist in der neuen Wirkungsanalyse von der Stadt Steinfurt kein Hinweis gefunden worden, dass diese neuerlichen Veränderungen berücksichtigt wurden. Quantitativ ist hier vor Ort im Sortiment Bekleidung zwar nur ein recht kleiner Verlust zu verzeichnen, aber vor allem qualitativ ist eine deutliche Veränderung des Angebots festzustellen. Aus Sicht der Stadt Steinfurt sind dies Anzeichen dafür, dass ein „Umschlagen der verbrauchernahmen Versorgung zu städtebaulich negativen Auswirkungen“ bevorstehen kann. Die bereits vorgenommene Erweiterung des DOC in 2012 wirkt noch nach, eine zusätzliche Erweiterung wird diese Tendenzen verstärken, die es nach der Wirkungsanalyse zu vermeiden gilt. „Städtebaulich relevante Umsatzumverteilungen liegen vor, wenn das jeweilige Vorhaben zu Ladenleerständen und so eine Verminderung der Vielfalt und Dichte des Warenangebots sowie zu abnehmender Frequenz, zur Niveauabsenkung und zur Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche führt“ (vgl. S. 17).
Sicherlich ist das DOC dafür nicht alleinig verantwortlich zu machen, trägt aber mit Bestimmtheit einen deutlichen Anteil an dieser Entwicklung mit. Diesen Schluss lassen auch die Ausführungen in Kapitel 5.3 der neuen Wirkungsanalyse zu, wo weiterhin die Stärke und Bedeutung des stationären Einzelhandels hervorgehoben wird. Wurden bereits in der Wirkungsanalyse zum Verfahren für die in 2012 vorgenommen Erweiterung des DOC Umsatzumverteilungen von bis zu 6% für Steinfurt im Sortiment Bekleidung prognostiziert, sind es nun wiederum 6% Umsatzeinbußen für die Steinfurter Bekleidungsgeschäfte. Dies ist als sehr bedenklich anzusehen, zumal diese Umsatzeinbußen nur aus der Erweiterung des DOC resultieren. Kommen z. B. noch 1 – 2% durch den noch stetig wachsenden Online-Handel hinzu, sind städtebaulich negative Auswirkungen erst recht nicht mehr auszuschließen.
Auch ist für die Stadt Steinfurt nicht nachvollziehbar, warum – nachdem bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Lederwaren Verkaufsflächengrößen reduziert werden mussten – bei anderen Sortimenten wie Haushaltswaren/ GPK, Elektrokleingeräte, Drogerie/Kosmetik und Nahrungs- und Genussmittel aufgestockt wurde. Insgesamt sind diese Verkaufsflächengrößen zwar verträglich; das DOC bewegt sich damit jedoch weg von dem ehemals klassischen Bekleidungsoutlet hin in Richtung „Warenhaus“. Städtebauliche Gründe hierfür sind nicht zu erkennen und es ist ein falsches Signal in Richtung der Nachbarkommunen.
Wie eingangs erwähnt, besteht seitens der Stadt Steinfurt Skepsis hinsichtlich der Festlegung der Herkunft des Umsatzes. So geht die aktuelle Wirkungsanalyse, wenn auch unter leicht geänderten Voraussetzungen, weiterhin davon aus, dass 50% des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum generiert werden. Bereits im Vorverfahren wurde diese Annahme von der Stadt Steinfurt kritisch

gesehen. Auch die nunmehr vorgenommene Unterscheidung zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil überzeugt nicht. Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50% aus dem Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top-Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird. Dies wird zur Folge haben, dass vor allem die bisherigen Kunden aus dem Ruhrgebiet ausbleiben werden und der Umsatz im „Nahbereich“ erwirtschaftet werden muss. Dies beschreibt der Gutachter selbst, auf den Seiten 21 und 22.
Die Annahme, dass 50% des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum mittel bis langfristig den worst-case darstellen (s. S 45), ist somit für die Stadt Steinfurt nicht nachvollziehbar. Es sind mehr als 50% des Umsatzes aus dem Untersuchungsraum zumindest als worst-case einzustellen, da sich der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum in den Jahren 2013 und 2016 zwischen 64% und 58% bewegt hat. Folgt man der Argumentation des Gutachters, würde das in etwa bedeuten, dass die Kunden aus dem Untersuchungsraum nur die Hälfte ausgeben wie Kunden aus anderen Regionen. Dies ist bisher nicht schlüssig oder durch Zahlen belegt worden.
Insgesamt sind durch die obigen Ausführungen die Bedenken der Stadt Steinfurt gegen die 94. Änderung des FNP hinreichend dargelegt und begründet worden.
Auf eine gleichlautende Stellungnahme zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 wird aus Gründen der Arbeitsersparnis verzichtet.

Ergebnis der Prüfung

Der Gutachter hat die Datenbasis, die der Wirkungsanalyse 2017 zugrunde liegt, entsprechend der in der Mail vom 15. Dezember 2016 genannten Änderungen innerhalb der Stadt Steinfurt aktualisiert. Damit werden die quantitativen wie qualitativen Entwicklungen bei den Berechnungen berücksichtigt.

Die andauernde „Bewegung“ innerhalb der Steinfurter Einzelhandelslandschaft ist allerdings kein eindeutiges Indiz für ein Nachwirken der in 2012 eröffneten Erweiterung des DOC Ochtrup. Zum einen können Einzelhandelsentwicklungen in der eigenen Kommune, wie Langzeitwirkungen des am südlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Borghorst gelegenen BWS-Centers, zu sowohl positiven als auch negativen Veränderungen (kleinräumige Angebotsverschiebungen) in der Einzelhandelslandschaft führen.

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

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich

gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

Landkreis Emsland

Text der Stellungnahme vom 02.06.2017
vielen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie den Landkreis Emsland über die geplanten Planänderungen (Bauleitplanung) der Stadt Ochtrup informieren und zu der ich wie folgt Stellung nehme:

Zur fehlerhaften Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens und unzureichende Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen der DOC-Erweiterung

Mit der aktualisierten Wirkungsanalyse wurde zwischenzeitlich eine 20 %ige Erhöhung (gegenüber bisher 15 %) der Flächenproduktivität wegen des erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup angenommen.

Auch zu dieser erhöhten Flächenproduktivität bestehen erhebliche Zweifel, zumal weiterhin keine konkreten Umsatzzahlen der Fa. McArthurGlen als Bezugsgröße genannt werden. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr ermittelten positiven Umsatzentwicklung als Grundlage für die künftigen Flächenproduktivitäten sprechen. Es ist daher anzunehmen, dass die Umsatzentwicklung der Fa. McArthurGlen derart hoch ist, dass man eine Benennung tatsächlicher Umsatzzahlen scheut.

Unberücksichtigt geblieben ist, die Entwicklungshemmnisse für zentrale Versorgungsbereiche nicht korrekt erfasst und bewertet zu haben. Es ist Aufgabe der Stadt Ochtrup, die Beeinträchtigung der Entwicklungspotenziale in den betroffenen Gemeinden konkret zu beziffern, wobei gerade auf dieser Ebene klar ist, das abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen bereits bei deutlich weniger als 6 % angenommen werden können. Hierbei können Umsatzumverteilungen von 2-3 % bereits als abwägungsrelevant angesehen werden.

Zwar werden in der neuen Wirkungsanalyse aufgrund der geänderten Annahmen warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit empfohlen. In Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich die prognostizierten Umsatzumverteilungen nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse aus 2015. Daher bestehen weiterhin erhebliche Zweifel an den für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen.

Fehlende plausible Rechtfertigung für Beeinträchtigungen benachbarter Städte, Gemeinden und Landkreise

Die in den Entwurfsbegründungen genannten Planziele, insbesondere zur Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup, können eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbargemeinde nicht rechtfertigen.

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

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

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup ist mit ca. 20.000 Einwohnern nachweislich nur ein kleineres Mittelzentrum, das keineswegs den raumordnerischen Auftrag hat, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups noch massiver als bisher schon überschreiten und würde dem Versorgungsauftrag eines Oberzentrums entsprechen.

Allein schon der Untersuchungsraum reicht bereits weit über den von Ochtrup zu versorgenden Mittelbereich hinaus. Der Einzugsbereich erfasst u.a. sogar die Oberzentren Münster, Osnabrück und Enschede. Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher dem zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrups, demzufolge grundsätzlich dem Zentrale-Orte-Konzept, damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch dem Grundsatz 2-2 des Regierungsentwurfes für den in Aufstellung befindlichen LEP-NRW, Einrichtungen der Daseinsvorsorge ,.auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten".

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

Selbst wenn eine exakte räumliche Abgrenzung des mittelzentralen Versorgungsbereiches dem Gutachter im Detail schwierig erscheinen sollte, so ist doch unstrittig, dass alle naheliegenden Mittelzentren mit eigenem mittelzentralen Versorgungsauftrag (Stadt Lingen/Ems sogar mit oberzentraler Teilfunktion Einzelhandel) nicht vom gutachterlich zugrunde gelegten Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup belegt werden können und demzufolge nicht dem Versorgungsauftrag Ochtrups rechnerisch hinzugefügt werden dürfen.

Eine solche deutliche Überschneidung mit bzw. Belegung von Mittelbereichen wäre nur Oberzentren möglich, bei dem es sich im Falle der Stadt Ochtrup zweifellos nicht handelt. Hierbei ist ohne Belang, das NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot, etwa durch Zuweisung von FOC ausschließlich zu Oberzentren, verzichtet hat.

Die zentralörtliche Gliederung hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen. und zwar nicht nur für die Nachhaltigkeit, sondern auch für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge. Daher erklärt sich auch, dass die 41. Ministerkonferenz für Raumordnung am 9.3.2016 erneut auf diese Bedeutung des Zentrale-Orte-Konzepts deutlich hingewiesen und festgestellt hat, dass sich dieses Konzept „insbesondere

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

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

Es ist vielmehr umgekehrt: dieser begrenzt zentralörtliche Versorgungsauftrag Ochtrups als kleineres Mittelzentrum steht diesem Vorhaben diametral entgegen und verbietet es, sich bei der Planung .für die DOC-Erweiterung auf das Planziel der Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Ochtrups zu berufen. Die Begrenzung auf die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums schließt die geplante DOC-Erweiterung und jedwede sonstige Erweiterung strikt aus. Auf jeden·Fall vermindert sie die Schutzbedürftigkeit und die Schutzwürdigkeit des Erweiterungsvorhabens im Rahmen der Abwägung der Belange der Stadt Ochtrup mit den Belangen der benachbarten (auch emsländischen) Städten und Gemeinden. Mit der nunmehr beabsichtigten deutlichen Erweiterung des DOC-Standortes droht eine oberzentrale Schwerpunktsetzung in einem (kleinen) Mittelzentrum. Im mittelzentralen Funktionsgefüge würde so eine erhebliche Unwucht erzeugt werden mit der Folge, dass umliegende Mittelzentren Ihre Funktion nicht mehr ausreichend wahrnehmen können und das zentralörtliche Gefüge insgesamt gefährdet wäre.

b) Das Planziel, mit der DOC-Erweiterung die Innenstadt aufzuwerten, überzeugt weiterhin nicht. Mit Sicherheit ist nicht davon auszugehen, dass die DOC- Erweiterung in einer abgesetzten Lage auf einer alten Konversionsfläche für die Sicherung und Entwicklung der historischen Innenstadt zwingend erforderlich ist, zumal es sich nicht um einen städtischen Raum handelt, sondern um ein privates Gewerbegrundstück.

c) Das Planziel, das DOC zu forcieren und dadurch auch bisher getätigte öffentliche und private Investitionen zu sichern, ist grundsätzlich zu hinterfragen. Ein solches Planziel wäre nur dann von berechtigtem Belang, wenn diesem Verfahren eine Reduzierung der planungsrechtlich abgesicherten Verkaufsfläche zugrunde läge. Bei der beabsichtigten Erweiterung von 11.500 auf nunmehr 19.050 m² Verkaufsfläche ist das Planziel nicht von Belang.

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

Es gibt für Industriebrachen nachweislich auch andere Nachnutzungsmöglichkeiten, die städtebaulich sinnvoll und auch wirtschaftlich möglich sind. Die Verwendung der hier in Rede stehenden Industriebrache für die DOC-Erweiterung ist keineswegs alternativlos und hat nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange der Erhaltung und Entwicklung notwendige Gewicht.

Verstoß gegen das Integrationsgebot

In der Bebauungsplanbegründung wird wiederholt darauf hingewiesen, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt mit Ratsbeschluss vom 6.7.2016 fortgeschrieben worden sei und dass das Erweiterungsvorhaben sich damit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum befinde. Daraus folgert die Planbegründung, dass die Erweiterungsplanung dem Integrationsgebot des Zieles 2 des LEP Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel" entspreche, Sondergebiete für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen festzusetzen.

Die bisher vorgetragenen Zweifel sind mit Verweis auf das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept keinesfalls gegenstandslos und auch durch wiederholtes Vortragen der Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit

diesem stünden, weiterhin ungeeignet, die Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Festzuhalten ist somit weiterhin, dass die Erweiterungsp1anung dem Integrationsgebot widerspricht und damit gegen das Gebot des § 1 Abs. 4 BauGB verstößt, die Bauleitplanung raumordnerischen Zielen anzupassen.

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

Ergebnis der Prüfung:
Zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versor-

gungsbereichs nicht zu befürchten ist. Anhaltspunkte dafür, dass ein konkretes Entwicklungsziel der Einwenderin bereits bei deutlich niedrigeren Umsatzumverteilungen beeinträchtigt wird, bestehen nicht und wurden von der Einwenderin auch nicht vorgebracht.
Es ist schließlich zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

Zur Rechtfertigung von Beeinträchtigungen
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z.B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen

der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.

c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hat sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanie-

rung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.

3. Zum Verstoß gegen das Integrationsgebot
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Landkreis Grafschaft Bentheim

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
wir danken Ihnen für die Beteiligung in den oben genannten Bauleitplanverfahren gem. § 4 (2) BauGB sowie gem. § 2 (2) BauGB und nehmen hiermit innerhalb der gesetzten Frist dazu Stellung.

Der Landkreis Grafschaft Bentheim in seiner Funktion als Untere Landesplanungsbehörde erhebt erhebliche Bedenken gegen die genannten Bauleitplanungen und lehnt die Planungen in der vorliegenden Form ab. Folgende Gründe führen wir dafür an:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im

Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3% als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen

der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

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

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

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

Der Landkreis Grafschaft Bentheim lehnt die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Ochtrup ab, weil die beabsichtigte Bauleitplanung trotz der überarbeiteten gutachterlichen Ausführungen weiterhin gegen raumordnerische Festsetzungen verstößt. Darüber hinaus werden von der beabsichtigten Bauleitplanung benachbarte Städte und Gemeinden im Landkreis Grafschaft Bentheim in ihren städtebaulichen Belangen negativ berührt.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der

Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nach-

bargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für

zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkei-

ten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom

Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als

östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Samtgemeinde Spelle

Text der Stellungnahme vom 23.05.2017
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 02.05.2017 wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB mitgeteilt, dass gegen die o.g. Planung Bedenken bestehen.

Den Planentwürfen liegt die aktualisierte Wirkungsanalyse des Büros Junker + Kruse vom März 2017 zugrunde. Diese empfiehlt zwar aufgrund geänderter Annahmen eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen, es bestehen jedoch weiterhin Zweifel, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

So ist wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des DOC die Flächenproduktivität von ursprünglich 15 % auf nunmehr 20 % erhöht worden. Zudem ist die Flächenproduktivität im Bestand um 10 % erhöht worden.

Diese Werte reichen m. E. aufgrund des erfolgten Betreiberwechsels und des künftigen Umfanges des Gesamtvorhabens nicht für eine von der Rechtsprechung geforderte "realitätsnahe worst-case-Betrachtung" aus.

Weiterhin wird bezweifelt, dass die geänderten Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens, die jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil unterscheiden, realistisch sind. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil *von* nur 50 % ist m. E. zu niedrig angesetzt. Die im Untersuchungsraum zu erwartenden Umsatzumverteilungen dürften deutlich höher liegen mit der Folge, dass von negativen städtebaulichen Auswirkungen in den Innenstädten und Ortszentren der Nachbarkommunen auszugehen ist.

In den Begründungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan wird als wesentliches Planziel die Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung des Mittelzentrums Ochtrup genannt. Zutreffend wird die Aufgabe der Stadt Ochtrup erwähnt, durch ihre mittelzentralen Einrichtungen die infrastrukturelle Versorgung für die Stadt und deren Ortsteile sowie für die umliegenden Grundzentren zu sichern. Als Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches bereitzustellen. Im LEP NRW wird Ochtrup als Mittelzentrum eingestuft, dessen mittelzentraler Versorgungsbereich mindestens 25.000 Einwohner umfasst oder in Kürze umfassen wird.

Hieraus letztlich zu schließen, dass die Planungen den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW entsprechen, stellt einen klaren Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung dar.

Die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Ochtrup ist nach diesem Prinzip räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt. Bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC überschreitet jedoch diesen Verflechtungsbereich. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung geht zudem weit über den Verflechtungsbereich hinaus. Die geplante Erweiterung würde diese Fehlentwicklung noch weiter verstärken.

Das angeführte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup kann daher nicht eine Beeinträchtigung der Belange der Nachbarkommunen, ihre Innenstädte und Ortszentren zu erhalten und zu entwickeln, rechtfertigen.

Die vorliegenden Planentwürfe werden daher abgelehnt.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, von der Stadt aber im Ergebnis nicht geteilt.
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Bedenken überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20 % für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20 % zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält das Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans keine Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach

die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

Stadt Ahaus

Text der Stellungnahme vom 18.05.2017
zu den Bauleitplänen nehme ich wie folgt Stellung:
1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S.46 und S.66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstel-

lung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.

Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.

Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

d)

Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend

hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu

ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.

b)

Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.

Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.

In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

c)

Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.

Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.

Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

d)

Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.

3.

a)

Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.

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

Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.

Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.

Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.

Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche

Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumen-

te der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Bad Bentheim

zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr.

2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im

LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jah-

ren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht

geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Er-

gebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden

Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.

Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwick-

lungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrich-

tungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nach-

nutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Coesfeld

Text der Stellungnahme vom 24.05.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend

höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht, die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stär-

kung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung

geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Grün-

de für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu

wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.

a)

Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.

Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.

Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des

BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehen-

der zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktua-

lisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.

3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maxi-

malausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehen-

den Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Dülmen

Text der Stellungnahme vom 07.06.2017
in der Zeit vom 08.05.2017 bis zum 08.06.2017 beteiligen Sie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am o.g. Bauleitplanverfahren.

In den Prüfberichten innerhalb der Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.04.2017 nimmt die Stadt Ochtrup eine Abwägung zu der eingebrachten Stellungnahme der Stadt Dülmen vom 07.11.2016 gemäß § 4 (1) BauGB vor. Die Stadt Dülmen nimmt nunmehr i.R. des Verfahrens gemäß § 4 (2) BauGB wie folgt Stellung:

1. Der Prüfbericht der Stadt Ochtrup schlussfolgert auf der Seite 221, das DOC sei, wie auch jegliche gewerbliche oder auch nicht-gewerbliche Tätigkeit, Einrichtung oder andere Betriebe, nicht an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzepts zu messen, da es sich hierbei nicht um Einrichtungen der Daseinsvorsorge handele und vom Land NRW auf ein Zentralitätsgebot im LEP NRW verzichtet wurde. Dieser Argumentation kann aus Sicht der Stadt Dülmen nicht gefolgt werden.

   Das geplante Vorhaben kann als raumbedeutsam eingestuft werden, da es i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 ROG Raum in Anspruch nimmt und die räumliche Entwicklung und Funktion des umliegenden Gebietes beeinflusst. Dies wird auch durch die Aussage des Prüfberichts auf Seite 220 bestä-

tigt, wonach die Stadt Ochtrup sich darüber bewusst sei, dass mit der Erweiterung des DOC auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein können.

Gemäß § 4 (1) Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Infolgedessen ist das Zentrale-Orte-Konzept gemäß § 2 (2) Nr. 3 ROG i.V.m. § 3 (1) Nr. 3 ROG innerhalb von nachfolgenden Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Somit entbehrt es nach Ansicht der Stadt Dülmen jeglicher Logik, den Verzicht des Landes NRW auf ein Zentralitätsgebot im LEP NRW dergestalt zu deuten, dass das DOC-Vorhaben in keinster Weise an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes zu messen sei.

2. Aufgrund der zuvor genannten gesetzlichen Vorgaben des ROG ist für die Stadt Ochtrup in Bezug auf die Versorgungsfunktion die Einstufung als Mittelzentrum maßgebend. Diese Versorgungsfunktion beschränkt sich daher nach Vorgabe des Zentrale-Orte-Konzeptes räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich.

   Der Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums bezieht sich demnach also bis zu den Grenzen der angrenzenden Mittelzentren. In Bezug auf das DOC kann die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes innerhalb der überarbeiteten Wirkungsanalyse (J+K 2017) als Orientierung des unmittelbaren räumlichen Versorgungsbereiches des DOC angesehen werden. So überschreitet bereits das bestehende DOC den Bereich des Versorgungsauftrages eines Mittelzentrums massiv. Somit stellt die geplante Erweiterung einen Verstoß gegen das Zentrale-Orte-Konzept dar. Das in der Planbegründung genannte Ziel der Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität wird aus Sicht der Stadt Dülmen durch die Erweiterung des DOC konterkariert und rechtfertigt erst recht nicht die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen von bauleitplanerischen Abwägungsentscheidungen.

3. Infolge der Erweiterung des DOC erfolgt auch eine Vergrößerung bzw. Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ochtrup. Da bereits die Erweiterung des DOC den zentralörtlichen Versorgungsauftrag massiv überschreitet, muss auch die Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs gegen das Zentrale-Orte-Konzept verstoßen. Ein Verweis des Prüfberichts auf Seite 221 auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes genügt nach Auffassung der Stadt Dülmen jedoch nicht, die Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes des Ziels 2 des LEP NRW auszuräumen. Ein Anschmiegen der in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen sowie ein unmittelbarer städtebaulich funktionaler Zusammenhang, wie auf Seite 222 des Prüfberichts erläutert, ist nicht erkennbar. Zur Erfüllung des mittelzentralen Versorgungsauftrages Ochtrups musste der zentrale Versorgungsbereich jedenfalls nicht in der Art und Weise erweitert werden.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, aber nach nochmaliger Überprüfung im Ergebnis nicht geteilt.
1. und 2.
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zent-

rale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z.B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
3.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Emsdetten

Text der Stellungnahme vom 02.06.2017
zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC sowie zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich A werden folgende Bedenken vorgetragen:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46). Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S.46 und S.66)

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 147) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen -sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

Die Stadt Emsdetten weist wie auch in der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung (S. 143 des Prüfberichts) darauf hin, dass das Projekt "Südtorpassage" (5.500 qm Verkaufsfläche) derzeit ruht, da es noch nicht gelungen ist, eine entsprechende Vermietungsquote zu generieren.

Es stellt sich weiterhin die Frage der kumulierten Auswirkungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf den zentralen Versorgungsbereich Emsdettens. Die finale Wirkungsanalyse und der "Emsdettener Kompromiss" zum Vorhaben Emsgalerie in Rheine kam zu dem Ergebnis, dass die ursprünglich geplanten Verkaufsflächen (insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren und Sport und Freizeit), hinsichtlich deren Auswirkungen - insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf die Innenstadt Emsdettens - reduziert werden mussten, um die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Emsdetten zu erhalten. Nun stellt sich die Frage, ob die mittelzentrale Versorgungsfunktion Emsdettens gefährdet ist, wenn durch die Erweiterung des DOC - insbesondere in den kritischen zentrenrelevanten Sortimentsbereichen (Bekleidung, Schuhe / Lederwaren und Sportartikel / Sportbekleidung) - weitere Umsatzumverteilungen, erfolgen. In der vorliegenden aktualisierten Wirkungsanalyse von Junker + Kruse werden hierzu keine Aussagen getroffen.

d) Fazit: Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstel-

lung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (auf der Seite 148 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 148), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwä-

gung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 148 - 149, das Planziel der „Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zu Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums „Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.149) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um „eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der „Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belang notwendige Gewicht haben.

Dasselbe gilt für die angeführten Ziele „Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und. „Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 149 - 150, die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der

Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.

Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

d)

Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.

a)

Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.

Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.

Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.

Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfun-

gen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.

b)

Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.

Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.

In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels und der Wirkungen der Emsgalerie in Rheine nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.

c)

Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.

Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von beson-

derem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region

und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
In Emsdetten liegen für die reduzierte Vorhabendimensionierung die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in der Warengruppe Bekleidung bei 2 % bzw. 0,4 Mio. Euro und in der Warengruppe Schuhe bei 3 % bzw. 0,1 Mio. Euro. Aufgrund der Verteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern ist ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebaulich und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Schließlich ist eine Beeinträchtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ist nicht erkennbar.
Im Hinblick auf die kumulierenden Auswirkungen der Emsgalerie in Rheine und der DOC-Erweiterung wird auf die Ergänzende Stellungnahme des Büros Junker + Kruse sowie die obigen Ausführungen unter Punkt 2 b verwiesen.

d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.

3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen

bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich

darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Greven

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z. B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC
Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3% als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innen-

städte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht, die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchti-

gung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung

geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Grün-

de für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit er-

forderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.

a)

Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.

Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.

Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom

28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwen-

dung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersu-

chungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen

der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanie-

rung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.

4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Gronau

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung vom 31 .05.2017 die folgende Stellungnahme der Stadt Gronau zu der im Betreff genannten Bauleitplanung der Stadt Ochtrup beschlossen:

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz beschließt, im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) und gern. § 2 Abs. 2 BauGB (Interkommunales Abstimmungsgebot) folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Stadt Gronau lehnt die Ausweisung weiterer Sondergebietsflächen zum Zwecke der Vergrößerung des Designer Outlet Centers (DOC) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I A - 9. Änderung sowie die dazugehörige Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ochtrup ab und begründet die Ablehnung wie folgt:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten

"Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attrakti-

vität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S.46 und S.66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3% als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 155) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht, die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungsein-

richtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 161), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 162, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem

Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.162) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfas-

senden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen

müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beein-

trächtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen

Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflech-

tungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche

Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Ibbenbüren

Text der Stellungnahme vom 30.05.2017
die Stadt Ibbenbüren erhebt Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanentwürfe, weil die Belange des Mittelzentrums Ibbenbüren keine hinreichende Würdigung erfahren. Auch wenn Ibbenbüren mit rund 50 km Entfernung und 40 min Fahrtzeit nicht zum unmittelbaren Einzugsbereich des DOC Ochtrup zählt, so werden doch erhebliche Auswirkungen auf die zentralörtliche Funktion der Ib-

benbürener Innenstadt befürchtet. Zur Begründung der Bedenken wird auf die nachfolgende Stellungnahme von RA Dr. jur. Heinz Janning verwiesen:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S.46 und S.66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträch-

tigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolg-

te Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

1.

a)

Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.

Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.

Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.

b)

Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.

Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar,

dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-

handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat

darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige

Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innen-

stadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher

Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Lingen

Text der Stellungnahme vom 06.06.2017
zu der o.g. Bauleitplanung für die Erweiterung des DOC wird seitens der Stadt Lingen (Ems) folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersu-

chungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 175 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 175), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und

Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 175f., das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 176) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 176 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden

seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersu-

chungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleit-

planung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass

sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkre-

ten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.

3.

a)

Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.

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

Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.

Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.

Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.

Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

b)

Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das

Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den

zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Nordhorn

Text der Stellungnahme vom 30.05.2017
hiermit übersende ich Ihnen fristgemäß die Stellungnahme der Stadt Nordhorn zum oben genannten Verfahren.

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens
Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf. der aktualisierten „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur. Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10% Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10% liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als „Prüfbericht" bezeichnet). die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungs-bereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.
Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens – ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.
Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen .
Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit: Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der ,,Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele ·verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zu Innenstadt zu entwickeln.
Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums "Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um "eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der "Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOC-Ansiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belang notwendige Gewicht haben.

Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194, die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszu-

räumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

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

Wie in unserer Stellungnahme vom 08.11.2017 schon aufgegriffen sind unseres Erachtens neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot des LROP 2016).Hier sehen wir, als Niedersachsen die Landesgrenzen nicht als Planungsgrenzen! Die Abwägung auf Seite 189 der Vorlage zum Entwurfsbeschluss besagt "Ob und ggf. in welchem Umfang (...) kann vorliegend offen bleiben.“ Somit ist aus Sicht der Stadt Nordhorn ein Abstimmungsgebot nicht eingehalten worden und ist weiterhin zu prüfen.

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

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

Des Weiteren ist das Konzentrationsgebot aus niedersächsischer Sicht einzuhalten. Hierbei sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
Weder, wie in Punkt 4 dieser Stellungnahme, die fehlerhafte Abgrenzung des zentralörtlichen Bereiches, des damit vorgenommene Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches nur für die DOC-Erweiterung raumordnungsrechtlich unzulässig war und dass das Erweiterungsvorhaben dadurch nicht in Einklang mit diesem Integrationsgebot zu bringen ist, noch die Funktion als Mittelzentrum, hier verstößt eine darauf gerichtete Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereiches gegen den raumordnerischen Grundsatz des Landes, die Daseinsvorsorgeeinrichtungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten, wurde bei der Planung eingehalten.

Zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Ochtrup musste der zentrale Versorgungsbereich keineswegs erweitert werden. Dieser sollte nur wegen der DOC-Erweiterung nach Norden hin räumlich ausgedehnt werden, weil der vorhandene Bereichszuschnitt für die Erfüllung des Integrationsgebotes des Zieles 2 des LEP, Teilplanes "Großflächiger Einzelhandel" nicht ausreichte. Unseres Erachtens ist weiterhin diese Abstimmung nicht erfolgt. Es wird weder die Funktion eines Mittelzentrums noch der Kongruenzraum eingehalten. Somit ist sowohl die Änderung des Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplanes rechtswidrig.

Die Stadt Nordhorn lehnt die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 der Stadt Ochtrup ab, weil die beabsichtigte Bauleitplanung trotz der überarbeiteten gutachterliehen Ausführungen weiterhin gegen raumordnerische Festsetzungen verstößt. Darüber hinaus werden von der beabsichtigten Bauleitplanung nicht nur die Stadt Nordhorn, sondern auch benachbarte Städte und Gemeinden im Landkreis Grafschaft Bentheim in ihren städtebaulichen Belangen negativ berührt.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.

Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

d)

Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.

2.

a)

Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungs-

analyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.

b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen un-

terhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen

Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.

3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig

als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.
5.
Entgegen der Auffassung der Einwenderin sind die Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebots gem. § 2 Abs. 2 BauGB beachtet worden. Für die Durchführung der Beteiligung von Nachbargemeinden zum Zwecke der interkommunalen Abstimmung gelten die Regelungen des § 4 BauGB und des § 4a BauGB. Die Stadt Nordhorn hatte Gelegenheit, sich zu den Entwürfen der Bauleitpläne zu äußern und hat davon auch Gebrauch gemacht. Neben der Stadt Nordhorn wurden auch noch weitere Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange aus Niedersachsen beteiligt.
Die Stadt Ochtrup bleibt im Übrigen bei ihrer Auffassung, dass offen bleiben kann, ob und ggf. in welchem Umfang Ziele und Grundsätze der Raumordnung in Niedersachsen Bindungswirkung für die Bauleitplanung der nordrhein-westfälischen Stadt Ochtrup entfalten. Dies gilt jedenfalls für landesplanerische Festlegungen zum Zentrale-Orte-Konzept. Selbst wenn man mit der Einwendung die Auffassung vertritt, dass auch die niedersächsischen Zielfestlegungen für die Planung der Stadt verbindlich sind, liegt jedenfalls kein Verstoß gegen solche Vorgaben vor, weil die Planung keine städtebaulichen und damit auch keine raumordnungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentral-örtlichen Funktionen von niedersächsischen Gemeinden hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung gelten demgegenüber niedersächsische Zielfestlegungen zum Kongruenzgebot und zum Konzentrationsgebot für die Stadt Ochtrup sicher nicht. Das Land Nordrhein-Westfalen hat insoweit eigene landesplanerische Regelungen getroffen.

Stadt Rheine

Text der Stellungnahme vom 30.05.2017
die Stadt Ochtrup beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des örtlichen Designer Outlet Centers (DOC) von 11.500 qm auf 19.050 qm Gesamtverkaufsfläche zu schaffen.

Hierzu hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Ochtrup am 25. April 2017 - für die beiden oben genannten Planverfahren die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der TöB-Beteiligung nimmt die Stadt Rheine folgendermaßen Stellung.

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker+ Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOCUmsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 %

aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66)

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3% als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt.

Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem

Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S.194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1.
a)
Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfas-

senden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.

b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedri-

geren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar.

Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat

hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhan-

delskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Aus-

stattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innenstadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC

zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Schüttorf

Text der Stellungnahme vom 07.06.2017
mit Schreiben vom 03.05.2017 bitten Sie um Stellungnahme zu den o.g. Bauleitplänen der Stadt Ochtrup.

Ich möchte Ihnen mitteilen, dass die Stadt Schüttort erhebliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung des DOC in Ochtrup hat.

Diese Bedenken werden wie folgt begründet:

1. Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (März 2017).

a) Zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

ln der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. ln der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio. € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio. € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio. €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt. Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe. Auf die geäußerten Zweifel der benachbarten Kommunen, die eine immer noch zunehmende Attraktivität des schon bestehenden DOC beobachten, wird nicht eingegangen.

Es bleibt vielmehr auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa. McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attraktivität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).

Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66).

Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top- Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.

Auf die diesbezüglichen Zweifel in den Stellungnahmen benachbarter Kommunen zu den Planvorentwürfen und zu der Wirkungsanalyse von 2015 geht die neue Wirkungsanalyse von 2017 ebenso wenig ein wie auch die Ergebnisse der Prüfungen dieser Stellungnahmen durch die Stadt Ochtrup (im Folgenden jeweils als "Prüfbericht" bezeichnet), die in den Beschlussvorlagen Nr. 2016/0100 und 2016/0101 für die Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 25.4.2017 dokumentiert sind.

Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher bleibt es bei der Einschätzung, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen, auf die der Prüfbericht jeweils verweist.

d) Prognostizierte Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse (Tabelle 11 auf der S. 52) nur wenig. Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015.

Damit bezweifeln die Nachbarkommunen auch weiterhin, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind.

2. Unzureichende Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

a) unzureichender Maßstab zur Bestimmung der Abwägungsrelevanz
Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind auch in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Hier ergeben sich keine Änderungen gegenüber der Wirkungsanalyse von 2015. Daher muss es auch bei der diesseitigen Kritik daran bleiben, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Die in den diesseitigen Stellungnahmen zu den Planvorentwürfen bereits vorgetragene Kritik an dem in der Wirkungsanalyse verwendeten Maßstab der Zentrenschädlichkeit für die städtebauliche Relevanz bleibt daher aufrechterhalten.

Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3 % als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Der Prüfbericht tut nun so, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

b) Keine Berücksichtigung des Onlinehandels

Entgegen der Darstellung des Prüfberichts (auf S. 191) wird der Onlinehandel in der Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen gerade nicht berücksichtigt. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei.

Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandel-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei.

Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens - ähnlich wie Vorschädigungen - sehr wohl mitberücksichtigt werden.

c) Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als zu berücksichtigender Belang

Der Prüfbericht negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen.

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren.

Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch der Prüfbericht nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.

Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

d) Fazit:

Es bleibt also dabei, dass deshalb die städtebauliche Bewertung der erwarteten Umsatzumverteilungen unzureichend ist und dass daher eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange der benachbarten Kommunen verweigert wird.

3. Keine hinreichende Rechtfertigung der Zentrenbeeinträchtigungen

Soweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstädte und Ortszentren der benachbarten Kommunen nicht die Grenze der Zentrenschädlichkeit und damit der absoluten Unzumutbarkeit überschreiten, also noch im Vorfeld einer konkreten Schädigung liegen, muss deren Zurückstellung im Rahmen der Abwägung durch gewichtigere Belange der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden.

Die in den Planentwürfen angegebenen Planziele und deren Erläuterungen in den Prüfberichten zu den Vorentwürfen eingegangenen Stellungnahmen können eine solche Zurückstellung der gemeindenachbarlichen Belange nicht hinreichend rechtfertigen.

a) Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

Der Prüfbericht versucht (für Stellungnahme von Rheine auf den S. 192-193 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung), die diesseitige Kritik in der Stellungnahme zum Planvorentwurf zu entkräften, dass dieses Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion die Beeinträchtigung der Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und

Ortszentren der Nachbarkommunen auf keinen Fall rechtfertigen kann und dass das Zentrale-Orte-Konzept vielmehr einer Erweiterung des DOC entgegensteht. Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, ist diesseitig überhaupt nicht in Abrede gestellt worden. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

Der Prüfbericht versucht (auf S. 193), diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der. Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

b) Planziel Aufwertung der Innenstadt

Der Prüfbericht bemüht sich auf S. 193, das Planziel der Aufwertung und Erweiterung der Innenstadt" näher zu erläutern, indem er auf die im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgte Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich und auf den schon

vollzogenen Strukturwandel sowie auf die städtebauliche Vorstellung verweist, das DOC als Tor zur Innenstadt zu entwickeln.

Es erscheint höchst zweifelhaft, dass die historische Innenstadt von Ochtrup tatsächlich von der DOC-Erweiterung profitieren kann. Naheliegender ist, dass sie ihrer Funktion als Handelsstandort durch die Wettbewerbsbeziehung zum DOC vollständig beraubt wird. Hiermit wird dann aber gerade keine Stärkung der eigentlichen Innenstadt von Ochtrup bewirkt. Dass im Übrigen das DOC als Solitärbetrieb außerhalb der Innenstadt und im Übergangsbereich zum Freiraum nie ein echter Bestandteil des Stadtraums. Innenstadt" des Mittelzentrums Ochtrup sein kann, liegt städtebaulich ohne weiteres auf der Hand. Es handelt sich bei dem DOC nicht um einen städtischen Raum, der zur Innenstadt gezählt werden kann, sondern um ein privates Gewerbegrundstück, das für die Einzelhandelsnutzung DOC genutzt wird und außerhalb der Geschäftszeiten des DOC einen dem Bürger nicht zugänglichen Raum bildet. Wie hierdurch die Innenstadt von Ochtrup mit ihren vielfältigen klassischen Innenstadtfunktionen aufgewertet werden soll, ist nicht ersichtlich.

c) Weitere Planziele

Im Prüfbericht (S. 194) wird die geplante DOC-Erweiterung auch damit begründet, dass diese notwendig sei, um eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung" erreichen zu können. Diese Darlegung dürfte der Konkretisierung des in der Planbegründung allgemeiner formulierten Planziels der Sicherung der bisher getätigten öffentlichen und privaten Investitionen" dienen. Ob die DOC-Erweiterung in der geplanten Größenordnung tatsächlich für die Fortexistenz des DOC notwendig ist, wird bezweifelt, weil es hier offensichtlich um eine beträchtliche Expansion und nicht nur um eine auf das Notwendige begrenzte Bestandssicherung geht. Im Übrigen wird auch nicht ansatzweise begründet, warum das DOC zur Sicherung seiner Fortexistenz überhaupt auf eine Expansion angewiesen ist. Wäre dies zutreffend, hätte man bei den bisherigen Entwicklungsstufen an der wirtschaftlichen Realität vorbeigeplant Es wäre dann offenbar, dass die DOCAnsiedlung von Anfang an im Sinne einer Salamitaktik auf die Erweiterung der Verkaufsflächen ausgelegt gewesen ist. Es dürfte dann ersichtlich so sein, dass in einigen Jahren wieder zur Sicherung der Fortexistenz des DOC mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen zu rechnen ist.

Auch dieses Planziel dürfte daher nicht das zur Rechtfertigung der Beeinträchtigung gemeindenachbarlicher Belange notwendige Gewicht haben. Dasselbe gilt für die angeführten Ziele "Wiedernutzung der gesamten Brachfläche" und "Sanierung der mit Altlasten belasteten Flächen", da die DOC-Erweiterung nicht die einzig sinnvolle Nachnutzungsmöglichkeit für die Industriebrache ist.

4. Verstoß gegen das Integrationsgebot

Der Prüfbericht versucht auf der S. 194 die diesseitigen Zweifel an der Einhaltung des Integrationsgebotes (Ziel 2 des LEP) und damit des Anpassungsgebotes des § 1 Abs. 4 BauGB auszuräumen. Diese Zweifel basieren auf der Einschätzung, dass die Vergrößerung des zentralen Versorgungsbereichs, die ausschließlich der DOC-Erweiterung dienen soll, raumordnungsrechtlich wegen der massiven Überschreitung des zentralörtlichen Versorgungsauftrages unzulässig ist.

Diese Zweifel sind nicht mit dem Verweis auf die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts ausgeräumt. Die Wiederholung der damaligen Thesen, dass die Erweiterungsflächen aus städtebaulichen Gründen in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt aufgenommen worden seien und in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem stünden, sind nicht geeignet, die damals schon vorgebrachten Bedenken gegen die massive Überschreitung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auszuräumen.

<u>Ergebnis der Prüfung:</u>
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.

1.

a)

Die Stadt hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.

Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.

Die Stadt hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.

b)

Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.

Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.

c)

In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersuchungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.

Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.
d)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
2.
a)
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar,

dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
b)
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-

handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
c)
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.
Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat

darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.
Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.
d)
Auf die vorangegangenen Ausführungen wird verwiesen.
3.
a)
Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.
Die Stadt Ochtrup ist nach dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Mittelzentrum eingestuft. Der Stadt sind damit aus raumordnerischer Sicht Funktionen zugeordnet, die über die bloße Grundversorgung hinausgehen. In dem Katalog der Ministerkonferenz für Raumordnung (Entschließung vom 15.06.1972) heißt es zur Ausstattung von Mittelzentren, dass hier u. a. „vielseitige

Einkaufsmöglichkeiten, z. B. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum“ anzustreben sind. Im Mittelzentrum sind die Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs vorzuhalten und Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung bereitzustellen.
Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.
Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.
Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.
Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.
Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.
b)
Die Zweifel an den positiven Wirkungen der Bauleitplanung für die historische Innenstadt von Ochtrup werden zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Die Stadt hält an der bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Auffassung fest und betont nochmals, dass sie sich im Zuge ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele bewusst zur Integration des van Delden-Geländes in den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Ochtrup entschieden hat, um das Gelände als östlichen Abschluss des Innenstadtgebiets an der Laurenzstraße („Tor zur Innenstadt“) vollständig als Einzelhandelsstandort inkl. erforderlicher und dazugehöriger Infrastruktur (z. B. Stellplätze) zu entwickeln. Die im Jahr 2012 im Einzelhandelskonzept (EHK) formulierten Entwicklungsempfehlungen für den Bereich Laurenzstraße und die Zielstellung zur Verknüpfung des DOC mit der Altstadt gelten weiterhin fort. In den letzten Jahren hat sich im Bereich Laurenzstraße / Übergang Altstadt eine positive Entwicklung insbesondere auch durch spezialisierte Betriebe vollzogen. Das Büro Stadt + Handel kommt in der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup, Juli 2016, zu dem Ergebnis, dass das DOC zunehmend dazu beiträgt, Besucher auch in die angrenzenden Innenstadtlagen zu führen. Mit der Erweiterung des DOC ist aufgrund einer hiermit einhergehenden Steigerung der Attraktivität des Angebotes ein erhöhtes Kundenaufkommen im DOC insgesamt zu erwarten. Erklärtes Planungsziel der Stadt Ochtrup ist es, dadurch auch die Kundenfrequenz in der Laurenzstraße und der Altstadt Ochtrup zu steigern.
Die Einwendung stellt diese Planungsziele der Stadt nicht mit überzeugenden Gründen in Frage. Insbesondere die Behauptung, das DOC stelle ein „privates Gewerbegrundstück“ dar, das nicht zum Stadtraum gezählt werden könne, ist durch die bereits heute bestehende – auch die Innen-

stadt positiv beeinflussende – Bedeutung des DOC widerlegt. Die in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung und Veränderung des städtischen Bereichs entlang der Laurenzstraße bestätigt die positiven Auswirkungen des DOC in seiner Funktion als Tor zur Ochtruper Innenstadt und damit auch als Bestandteil dieser.
c)
Das DOC Ochtrup zählt im Vergleich zu den bestehenden Factory bzw. Designer Outlet Centern in Deutschland zu den kleinen Standorten. Vergleichbare Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer leistungsfähigen und daher auch im größeren Umfeld konkurrenzfähigen Ausstrahlung verfügen über Verkaufsflächen zwischen 13.000 m² bis über 20.000 m². Mit der Erweiterung des DOC soll dieses im stetigen Wettbewerb mit benachbarten Vorhaben eine zukunftsgerichtete sowie marktgerechte und wettbewerbsfähige Größenordnung erreichen können, ohne dass es zu schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche kommt. Ziel ist es, das DOC zu einem leistungsfähigen und in der überörtlichen Konkurrenz bestehenden Herstellerdirektverkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von bis zu 19.050 m² zu entwickeln. Dieses städtebauliche Ziel verfolgt die Stadt unabhängig von der Frage, ob die wirtschaftliche Existenz des bestehenden DOC unmittelbar gefährdet ist, wenn die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Erweiterung des DOC nicht geschaffen werden. Die Stadt ist davon überzeugt, dass die Erweiterung die Position des DOC im Wettbewerb mit anderen Designer Outlet Centern stärken und (auch) dadurch den langfristigen Verbleib mit allen positiven Wirkungen für die Stadt sichern kann.
Nach Aufgabe der letzten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen auf dem ehemaligen van Delden-Gelände hatte sich die Stadt mit der Frage zu befassen, wie mit den noch verbliebenen Flächen dieser Industriebrache sinnvoll umgegangen werden kann. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Grundstücke aufgrund der über Jahrzehnte erfolgten Nutzung für die Textilindustrie erhebliche Bodenbelastungen aufweisen und deshalb ein relevanter und kostenintensiver Sanierungsbedarf besteht. Eine Umnutzung dieser Flächen zum Zwecke der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs stellt nach der Überzeugung der Stadt Ochtrup eine objektiv sinnvolle Folgenutzung dar, auch deshalb, weil in diesem Zusammenhang eine umfangreiche Bodensanierung stattfinden wird, die vom Vorhabenträger durchgeführt wird. An der Realisierung dieses Projekts besteht nicht zuletzt auch deshalb ein relevantes öffentliches Interesse. Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass auch andere Nutzungen der verbliebenen Industriebrache möglich sein können, erachtet die Nutzung als Erweiterungsfläche für das DOC aber als vorzugswürdige Nachnutzung. Dies ist ein legitimes städtebauliches Ziel, und zwar nicht erst dann, wenn es sich um die einzig mögliche Nachnutzung handeln würde.
4.
Die Stadt nimmt die weiterhin bestehenden Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs zur Kenntnis. Sie ist aber nach nochmaliger Prüfung der Argumente der Einwendung auch weiterhin davon überzeugt, dass dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans durch die Planung entsprochen wird.
Nach dem Integrationsgebot gem. Ziel 6.5-2 des LEP dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.
Bei dem DOC-Erweiterungsbereich handelt es sich im Sinne von Ziel 6.5-2 LEP um eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes. Die im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den zentralen Versorgungsbereich integrierten Flächen wurden aus städtebaulichen Gründen aufgenommen, schmiegen sich an den bestehenden zentralen Versorgungsbereich an und stehen in unmittelbarem städtebaulich-funktionalem Zusammenhang mit diesem. Die entsprechenden städtebaulichen Begründungen zur Aufnahme des Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich sind der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts von Stadt + Handel, 2016, zu entnehmen (S. 41 f.). Der ausgewiesene Standort wird dem Integrationsgebot des LEP daher gerecht. Der zentrale Versorgungsbereich erfüllt – auch in seiner Abgrenzung, die er durch die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ochtrup im Jahr 2016 erhalten hat – im Übrigen die Anforderungen der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche. Entgegen der in der Einwendung geäußerten Auffassung hat sich die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs nicht am Zentrale-Orte-Konzept des Landesentwicklungsplans auszurichten. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs ohne hinreichende Aussagekraft für die Frage ist, welche Betriebe in welcher

Größe dort durch eine nachfolgende Bauleitplanung oder nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
Die Bezirksregierung Münster hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2016 diese Auffassung der Stadt bestätigt.

Stadt Stadtlohn

Text der Stellungnahme vom 30.05.2017
im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (2) BauGB äußert die Stadt Stadtlohn erhebliche Bedenken gegen die geplante Erweiterung des DOC.

Wie viele Nachbarkommunen leidet die Stadt Stadtlohn zunehmend unter Leerständen im Einzelhandel und befürchtet über das Maß der Prognose hinausgehende Umsatzverluste bei Umsetzung der Planung.

Ergebnis der Prüfung:
Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen, aber nach nochmaliger Überprüfung im Ergebnis nicht geteilt.
Die Überarbeitung der Wirkungsanalyse hat zu einer Reduzierung der maximal verträglichen Verkaufsflächen in den Warengruppen Bekleidung (rund 10.300 m²), Schuhe (rund 2.850 m²), Lederwaren (rund 850 m²) und Sportbekleidung / -artikel (rund 1.150 m²) sowie folglich die maximal verträgliche Gesamtverkaufsfläche des DOC Ochtrup (rund 19.050 m²) im Vergleich zu der Wirkungsanalyse aus 2015 geführt. Die sich daraus ergebenden Umsatzumverteilungen sind im Wesentlichen unverändert geblieben.
Für das Gebiet der Einwenderin kommt der Gutachter also weiterhin zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen für die Warengruppe Bekleidung 2 % erreichen. Dies entspricht einer monetären Umverteilung von 0,3 Mio. Euro. Der Wert bewegt sich damit knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Zudem verteilen sich diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf eine Vielzahl von Anbietern mit dem Kernsortiment Bekleidung. Für die Sortimente Schuhe, Lederwaren und Sportartikel / Sportbekleidung liegen die Umsatzumverteilungen unterhalb von 0,1 Mio. Euro und sind somit rechnerisch nicht nachweisbar. Es ist nach Auffassung des Gutachters daher erkennbar, dass die Umsatzumverteilungen für die betreffenden Sortimente sich nur sehr gering auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Stadtlohn auswirken. Die dargestellten geringen Auswirkungen in der betroffenen Warengruppe Bekleidung führen nicht zu einer strukturellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkung in städtebauliche Auswirkungen kann also nicht erwartet werden. Die Stadt hält diese Ausführungen des Gutachters für plausibel und nachvollziehbar. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10).
Die Stadt Ochtrup ist sich darüber bewusst, dass das DOC Veränderungen im Wettbewerb der Einzelhändler untereinander verursachen kann. Damit können durchaus auch nachteilige Auswirkungen auf die Nachbargemeinden verbunden sein, auch wenn das Vorhaben nicht zu negativen städtebaulichen Folgen führen wird. Diese Auswirkungen sind von der Stadt Ochtrup im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung ermittelt worden und werden von der Stadt Ochtrup im Rahmen ihrer Abwägung auch berücksichtigt.

Stadt Vreden

Text der Stellungnahme vom 08.06.2017
Die Stadt Vreden lehnt die erneute Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup aus folgenden Gründen ab:

1) Unzureichende Einschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens

Die beiden o. g. Planentwürfe basieren im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Folgewirkungen des Planvorhabens auf der aktualisierten "Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des DOC in der Stadt Ochtrup" des Fachbüros Junker + Kruse (Wirkungsanalyse J+K März 2017).

a) zu niedrig angesetzte Flächenproduktivitäten

Im Rahmen der Aktualisierung der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 wurden aufgrund der inzwischen vorliegenden aktuelleren Daten zum DOC-Umsatz höhere Flächenproduktivitäten angesetzt.

In der Wirkungsanalyse vom Nov. 2015 war wegen des zu erwartenden erweiterungsbedingten Attraktivitätsgewinns des FOC Ochtrup von einer um rund 15 % erhöhten Flächenproduktivität ausgegangen worden. In der alten Tabelle 4 auf S. 22 der Wirkungsanalyse von 2015 waren für die untersuchungsrelevanten Warengruppen mit maximaler Verkaufsfläche, Flächenproduktivitäten im moderate und im worst case sowie prognostizierte Umsatzvolumina in Mio € aufgeführt.

Die aktualisierte Wirkungsanalyse geht nunmehr auf den S. 23-25 von einer 20 %igen Erhöhung der Flächenproduktivität aus. Daher werden in der neuen Tabelle 4 auf S. 25 auch entsprechend höhere Flächenproduktivitäten und prognostizierte Umsatzvolumina bei den näher untersuchten Warengruppen aufgeführt. Bei der Warengruppe Bekleidung werden dort z.B. bei der Flächenproduktivität statt 5.500 nunmehr 7.200 €/m² und beim prognostizierten Umsatz statt 74,3 nunmehr 97,2 Mio € angegeben. Bei der Warengruppe Schuhe sind es statt 6.000 nunmehr 8.000 €/m² und statt 21 nunmehr 28 Mio €.

Ob die neue Annahme einer um 20 % erhöhten Flächenproduktivität ausreicht, um angesichts des Betreiberwechsels zu McArthurGlen von einer vom OVG NRW geforderten "realitätsnahen worst case-Betrachtung" ausgehen zu können, wird stark bezweifelt. Auf der einschlägigen S. 24 der aktualisierten Wirkungsanalyse sind jedenfalls keine konkreten Umsatzzahlen für DOC der Fa. McArthurGlen genannt. Wie hoch die aktuellen Flächenproduktivitäten wirklich sind, die dem Gutachterbüro im Dez. 2016 zur Verfügung gestellt worden sind, wird nicht offengelegt Es werden lediglich verschiedene Umstände angeführt, die gegen eine volle Übernahme der für das Geschäftsjahr 2016 ermittelten positiven Umsatzentwicklung für die Schätzung der zukünftigen Flächenproduktivitäten sprechen sollen.

b) unzureichende Berücksichtigung der Bestandsflächen

Bei den Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens bleibt die aktualisierte Wirkungsanalyse (auf S. 45) dabei, dass der Umsatz des derzeitigen DOC bereits heute im Untersuchungsraum wirksam sei und dass sich der Einzelhandel im Untersuchungsraum bereits voll auf die zweite Erweiterung des FOC (im Jahre 2012) eingestellt habe.

Es bleibt auch bei der Annahme einer erweiterungsbedingten Attraktivitätssteigerung innerhalb des Bestandes, die mit einer Zunahme der Flächenproduktivität im Bestand um 10 % in Ansatz gebracht wird. Angesichts der Umsatzentwicklungen bei DOC der Fa.
McArthurGlen und auch in Betracht der für die Erweiterungsflächen angenommen 20 %igen Produktivitätserhöhung ist dieser 10 % Ansatz für die Bestandsflächen offensichtlich viel zu gering.

c) zu geringer Anteil des Untersuchungsraumes am umverteilungsrelevanten Umsatz des DOC

Bei der Annahme des umverteilungsrelevanten Umsatzanteils aus dem Untersuchungsraum auf den S. 44-46 unterscheidet die aktualisierte Wirkungsanalyse jetzt zwischen Umsatzanteil und Kundenanteil. Der Umsatzanteil erhöhe sich mit zunehmender Entfernung gemessen am Kundenanteil.

Der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum habe aufgrund der Kundenwohnorterhebungen im Jahr 2016 bei maximal rund 58 % gelegen. Dieser Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes werde infolge der jetzt anstehenden Erweiterung und der damit steigenden Attrakti-

vität einen Wert von 50 % erreichen. Da der Umsatzanteil des Untersuchungsraumes kleiner sei als der Kundenanteil, stelle die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von 50 % aus dem (auf den S. 27 und 28) definierten deutschen Untersuchungsraumes einen "worst case-Ansatz" dar.

Der Anteil der Kunden aus den Niederlanden habe 2016 bei rund 6 % gelegen und werde nach der DOC-Erweiterung wohl bei rund 10 % liegen. Der Anteil der Kunden aus Deutschland außerhalb des Untersuchungsraumes werde sich von 36 % auf rund 40 % erhöhen (S. 46).
Insofern ergebe sich für den gesamten auf 35 PKW-Fahrminuten basierenden Untersuchungsraum (deutscher und niederländischer Teil) ein umverteilungsrelevanter Umsatzanteil in der Summe von 60 %. (S. 46 und S. 66)
Die Annahme eines umverteilungsrelevanten Umsatzanteils von nur 50 % aus dem deutschen Untersuchungsraum beruht im Wesentlichen auf der Hoffnung, in dem erweiterten DOC zahlreiche Top-Marken zusätzlich ansiedeln und dadurch die Attraktivität des DOC enorm steigern zu können. Dass solche internationalen Top-Marken auch tatsächlich in dem erhofften Umfang kommen, ist keineswegs gesichert, zumal das FOC-Netz in Deutschland immer dichter werden wird.
Hinzu kommt, dass das DOC in Ochtrup keine überregional bekannte und attraktive touristische Destination aufweisen kann. Der für den Untersuchungsraum angenommene Umsatzanteil von nur 50 % ist daher zu gewagt und damit problematisch. Daher befürchtet die Stadt Vreden, dass es im Untersuchungsraum zu wesentlich höheren Umsatzumverteilungen und damit auch zwangsläufig zu gravierenderen städtebaulichen Folgewirkungen für die Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen kommen wird, als in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 angenommen.

2) Erhaltung und Entwicklung des Hauptzentrums der Stadt Vreden

Die Erweiterung des DOC widerspricht dem in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgeführten Belang zur Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, im vorliegenden Fall hinsichtlich des Hauptzentrums der Stadt Vreden.

Die von Junker + Kruse prognostizierten Auswirkungen auf die Vredener Innenstadt sind -selbst wenn man den Ergebnissen der neuen Analyse folgen würden - im Vergleich zu den anderen, räumlich näher an Ochtrup gelegenen Kommunen natürlich eher gering. Gleichwohl hätte die Erweiterung negative strukturelle Auswirkungen auf die Vredener Innenstadt.

Die dynamischen Entwicklungen des Einzelhandels und die vorherrschende Konkurrenzsituation haben bereits Einfluss auf den Stadtkern von Vreden genommen. Diese Prozesse halten nach wie vor an und wirken sich besonders in Mittelzentren aus.

Zur Unterstützung der zielgerichteten Entwicklung des Vredener Stadtkerns wurde seitens der Stadt Vreden ein Integriertes Handlungskonzept entwickelt, welches durch städtebauliche und strukturelle Veränderungen positive Impulse auf diese erzeugt. Vor dem Hintergrund der regionalen Standortkonkurrenz und vorherrschenden Rahmenbedingungen mit kleinteiligen Ladenstrukturen kommt einer aktiven Politik in der Ansiedlung von innerstädtischem Einzelhandel eine besondere Bedeutung zu.

Im Vergleich zu Nachbarstädten wie Ahaus, Stadtlohn und auch das niederländische Winterswijk, muss das Mittelzentrum Vreden einer starken Konkurrenz trotzen. Während Ahaus mit einer fast doppelt so großen Einwohnerzahl wie Vreden und einem starken Einzelhandelsbesatz im Hauptgeschäftsbereich Kunden auch aus Vreden abzieht, generiert die Stadt Stadtlohn mit ihren überdurchschnittlichen einzelhandelsbezogenen Kennzahlen besonderen Umsatz in einzelnen Branchen. Da die Stadtgrenze Vredens zum größten Teil zugleich niederländische Staatsgrenze ist, gibt es neben vielen internationalen Kooperationsprojekten weitere enge Verflechtungen über die Grenze hinaus. Nicht zuletzt Winterswijk ist ein attraktives Einkaufsziel in der direkten Vredener Umgebung, weil die niederländische Nachbarstadt viele Veranstaltungen und ein Angebot bietet, welches auf deutscher Seite nicht vergleichbar vorzufinden ist. Darüber hinaus können die regelmäßigen Öffnungszeiten an Sonntagen bedeutend viel Vredener Kaufkraft binden.

Diese Faktoren spielen in Zusammenhang mit dem Strukturwandel im Einzelhandel und dem demographischen Wandel in der Bevölkerung eine große Rolle für das Stadtbild und den Nutzungsstrukturen im Stadtkern. Die Vredener Innenstadt ist durch eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von rd. 15% gewerblicher Flächen innerhalb des Butenwalls nicht nur in Randlagen, teils auch in Hauptlagen gekennzeichnet. Weiterhin ist zu beobachten, dass aufgrund des geringen Nachfragedrucks Dienstleistungen und Büronutzungen in die 1 a Lagen strömen, welche normalerweise nur durch frequenzbringende Einzelhandelsnutzungen bespielt werden konnten. So ist in Vreden ein Zahnarzt direkt am Markt in Erdgeschoss angesiedelt.

Viele Traditionsgeschäfte schließen ihre Türen, weil die Unternehmer das Rentenalter erreicht haben und keinen Nachfolger finden, oder nicht mehr konkurrenzfähig sind. Kleinste negative Umsatzveränderungen sind bereits deutlich für den Vredener Handel spürbar. Die errechneten Umsatzumverteilungen von bis zu 10% lassen Betriebsschließungen nicht ausschließen. Für kleinere Betriebe bedeuten diese massiven Umsatzverluste ggf. eine Geschäftsaufgabe, für größere Betriebe, welche erhebliche Relevanz für die Angebotsstruktur am Standort haben, werden Entwicklungschancen stark eingeschränkt bzw. genommen. Negative Auswirkungen durch die erneute Erweiterung des DOC sind nicht nur für einzelne Betriebe, sondern für die Struktur und Funktionalität der Vredener Innenstadt nicht unwahrscheinlich.

Die Situation vor Ort, die unterdurchschnittlichen einzelhandelsbezogenen Kennziffern (vgl. GfK 2016) und die auch für ein Mittelzentrum noch geringe Einwohnerzahl (vgl. LEP NRW) gestalten Neuansiedlungen im Bereich des Handels in Vreden als schwierig. Die Zentralitätskennziffer liegt in Vreden bei nur 79,8, die Kaufkraftkennziffer bei 98,9 und die Umsatzkennziffer beträgt 78,9. Alle Werte liegen unter dem Bundesdurchschnitt von 100 und im Vergleich zu 2014 ist ein negativer Trend bezüglich der Zentralität festzustellen (rd. - 2%). Die Grundversorgung durch kurzfristige Warenbereiche wie Lebensmittel und Drogeriewaren sind davon nicht so stark betroffen, wie innenstadtrelevante Sortimente. Im diesem Bereich Bekleidung, Schuhwaren, Sportartikel etc. sind Unternehmensansiedlungen sowohl Existenzgründungen, Erweiterungen von regionalen Anbietern und ebenso die Akquise von Filialbetrieben eine Herausforderung. Gerade im Bereich Bekleidung wäre es wichtig, weitere Betriebe nach Vreden zu ziehen, um die Potentiale die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010 von der CIMA beschrieben wurden und noch heute aktuell sind, zu nutzen.

Die Funktionsfähigkeit kleinerer Kommunen hängt entscheidend von der Stärke der Innenstädte ab - der Stadtkern sollte diversen Nutzungsansprüchen genügen und dem Leitbild der europäischen Stadt folgen. Eine Negativspirale, durch Ladensterben verursacht, lässt sich nur schwer wieder ins Gegenteil umkehren. Für die Situation und Entwicklung in Vreden wurden bereits gezielt Maßnahmen getroffen, um es nicht so weit kommen zu lassen. Belebt wird eine Innenstadt nicht nur durch Wohnen, Dienstleistungen und temporäre Projekte, sondern außerdem stark durch den Handel. Dieser sollte sich nicht auf wenige Branchen beschränken, sondern sollte eine gewisse Angebotsvielfalt bereithalten, um für Bewohner, Besucher und den niederländischen Nachbarn ein attraktives Ziel zu sein.

An der Höhe der angenommenen Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ändert sich in der neuen Wirkungsanalyse nur wenig (Tabelle 11 auf der S. 52). Die aktualisierte Wirkungsanalyse empfiehlt zwar (in der Tabelle 10 auf S. 51) aufgrund der geänderten Annahmen (insbesondere bei der Flächenproduktivität) eine Reduzierung der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zur Gewährleistung der kommunalen und regionalen Verträglichkeit des Erweiterungsvorhabens. Diese Empfehlungen sind in den Planfestsetzungen zu den Verkaufsflächenobergrenzen umgesetzt. In der Summe sind es bei den untersuchungsrelevanten Warengruppen 1.550 m² Verkaufsfläche. Bei der Warengruppe Bekleidung wird diese Obergrenze um 1.200 m² von 11.500 auf 10.300 m² reduziert. Die Gesamtverkaufsflächenobergrenze verringert sich von 19.800 auf 19.050 m². Vor allem wegen der Annahme höherer Flächenproduktivitäten unterscheiden sich aber die nunmehr prognostizierten Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015. Gerade bei der Warengruppe "Sportartikel, Sportbekleidung" erscheinen die gutachterliehen Sprünge von angenommenen Umsatzverteilungen von ursprünglich "rechnerisch nicht nachweisbar" (J+K Nov. 2015) auf beachtenswerte "10 %" (Tabelle 9, J+K März 2017) auf dann wieder "rechnerisch nicht nachweisbar" (Tabelle 11, J+K März 2017) bei einer Flächenreduzierung von nur 350 m² (Tabelle

10, J+K März 2017) sehr erklärungsbedürftig. Daher bezweifelt die Stadt Vreden, dass die für das Planvorhaben angenommenen Umsatzumverteilungen realistisch sind (vgl. dazu auch Pkt. 1 dieser Stellungnahme).

Die Kriterien für die städtebauliche Bewertung dieser angenommenen Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum sind in der aktualisierten Wirkungsanalyse vom März 2017 (auf den S. 15-17 beim Exkurs zur 10 %-Schwelle der Umsatzumverteilung sowie im Kapitel 6 auf den S. 41-43) zur städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Einordnung von absatzwirtschaftlichen Auswirkungen offengelegt worden.

Es wird seitens der Stadt Vreden kritisiert, dass die städtebauliche Relevanz erst beim Überschreiten der Zentrenschädlichkeitsgrenze angenommen wird und dass dadurch alle Beeinträchtigungen im Vorfeld einer konkreten Schädigung aus der Abwägung ausgeklammert werden. Im Bereich der Planung geht es eben nicht nur darum, zentrenschädliche Auswirkungen i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB zu vermeiden. Abwägungsrelevant sind vielmehr alle nicht nur unwesentlichen Negativauswirkungen (insbesondere auf den Belang der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche). Folglich müssen u.U. auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 bis 3% als abwägungsrelevant angesehen werden. Man kann also den Schwellenwert für die Prüfung der Abwägungsrelevanz nicht einfach auf 6 % Umsatzumverteilung festlegen.

Es wird so getan, als ob mit dem Abstellen auf einen Prüfschwellenwert von 6 % auch die noch im Vorfeld einer Zentrenschädigung liegenden abwägungsrelevanten Zentrenbeeinträchtigungen in die Abwägung einbezogen würden. Dem ist nicht so.

Zum einen nimmt die Wirkungsanalyse überhaupt keine Abwägung vor. Zum anderen werden die über 6 % liegenden Umsatzumverteilungen nur darauf hin untersucht, ob diese zu beachtlichen Funktionsstörungen führen würden. Nur dieses wird dort geprüft und dann in allen Fällen verneint.

Der Stadt Vreden wird es wie vielen anderen Kommunen außerdem angesichts der Zunahme des Onlinehandels – trotz ergriffener Maßnahmen wie z.B. der erfolgreichen Implementierung des Citymanagements und der Einrichtung eines Verfügungsfonds - schwerfallen, die jetzige Einzelhandelsstruktur zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Onlinehandel in der aktuellen Wirkungsanalyse bei der Abschätzung der städtebaulichen Folgewirkungen nicht berücksichtigt wird. Am Ende des Exkurses zum E-Commerce (S. 36 - 39) stellt die aktualisierte Wirkungsanalyse ausdrücklich fest, dass der zunehmende Onlinehandel für die vorliegende Untersuchung eben nicht relevant sei. Diese Feststellung steht allerdings im Gegensatz zu den Ausführungen auf S. 24, dass die zunehmende Bedeutung des Onlinehandei-Umsatzes bei der Annahme der Flächenproduktivität des erweiterten DOC zu beachten sei. Soweit der Onlinehandel Umsätze zu Lasten des stationären Einzelhandels in den Innenstädten und Ortszentren generiert, hat er auch nachteilige Auswirkungen für den Belang der Erhaltung und Entwicklung dieser Zentren. Diese müssen bei der Prognose der städtebaulichen Folgewirkungen des hier anstehenden Erweiterungsvorhabens- ähnlich wie Vorschädigungen- sehr wohl mitberücksichtigt werden.

Daher werden auch schon die scheinbar geringen Umsatzverluste, die von Junker+ Kruse für Vreden ermittelt wurden, nachteilige Folgen für bestehende Betriebe und damit mittelbar das Hauptzentrum der Stadt Vreden haben, auch wenn dafür nicht jeweils ein konkretes Vorhaben monokausal verantwortlich gemacht werden kann und auch nicht sofort eine massive Störung der Versorgungsfunktion eintritt.

Da wie dargelegt bereits die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs in Vreden durch das geplante Vorhaben in Ochtrup beeinträchtigt wird, gilt dies umso mehr für die Entwicklung des Hauptzentrums, weil die DOC-Erweiterung die Chancen für eine Weiterentwicklung und Stärkung des Hauptzentrums schmälert oder gar ganz zunichtemacht.

In der Abwägung zur Stellungnahme der Stadt Vreden, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen abgegeben wurde, wird negiert, dass auch die Entwicklung zentraler Versorgungsbereich ein in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigender Belang ist mit dem Hinweis, dass die bauplanungsrechtlichen Vorgaben nicht dem Schutz des bestehenden Einzelhandels dienen (vgl. Beschlussvorlagen zur öffentlichen Auslegung der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes und

der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", TB I Ader Stadt Ochtrup).

Es geht bei diesem Belang aber überhaupt nicht um Konkurrenzschutz für bestehende Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr um den Schutz des Entwicklungspotenzials der jeweiligen Zentren. Dass dieses Potential durch die vorhabenbedingte Umsatzumverteilung geschmälert wird, kann ernsthaft wohl nicht bestritten werden. Das Ausmaß der Schmälerung dieser Entwicklungspotentiale zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen ist Sache der planenden Gemeinde. Anhaltspunkte bieten die für die Städte im Einzugsgebiet feststellbaren sogenannten absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume. Dieser städtebauliche Negativeffekt kann nicht einfach mit dem Hinweis aus der bauleitplanerischen Abwägung ausgeklammert werden, dass laut Wirkungsanalyse eine gravierende Funktionsstörung des Bestandes nicht zu erwarten sei. Der Belang der Zentrenentwicklung ist vom Belang der Erhaltung bestehender Zentren zu unterscheiden. Er ist in der Abwägung als eigenständiger städtebaulicher Belang zu berücksichtigen. Seine Beeinträchtigung ist somit rechtfertigungsbedürftig.

Mit diesem Belang setzen sich Wirkungsanalyse (auf S. 64) und dem folgend auch die Abwägung nur unzureichend auseinander, wenn auf die Ergebnisse des Monitoringberichtes zu den Auswirkungen der ersten beiden Stufen des FOC Ochtrups sowie auf die Ansiedlung von Premiummarken verwiesen wird, die im Untersuchungsraum nicht angeboten werden.
Die Wertung, dass es hier nicht um ein alternatives, sondern nur um ein ergänzendes Angebot in der Region gehe, übersieht, dass diese Markenwaren nicht zusätzlich, sondern alternativ zu den in den Innenstädten und Ortszentren vorhandenen Angeboten der entsprechenden Warengruppen eingekauft werden und damit sehr wohl zu Umsatzverlusten in den Zentren des Umlandes führen.

Auch der Verweis auf den Monitoringbericht kann nicht überzeugen. Aus dem Befund, dass bei den ersten beiden Erweiterungsstufen des EOC/FOC Ochtrups zentrenschädliche Auswirkungen ausgeblieben seien, kann nicht abgeleitet werden, dass dies auch so bleiben
wird.

Der Hinweis auf größere Einzelhandelsvorhaben in den Innenstädten benachbarter Kommunen ist kein Beleg dafür, dass die geplante DOC-Erweiterung die Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum unberührt lässt. Deren Entwicklungsmöglichkeiten werden durch die von der DOC-Erweiterung zu erwartenden Umsatzverluste vielmehr gravierend beschnitten.

3) Zentrale-Orte-System

Die Erweiterung des DOC widerspricht dem in § 1 Abs. 4 BauGB aufgeführten Belang, dass Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

Die Raumordnung in Deutschland wird u. a vom Zentrale-Orte-System geprägt. Die zentralörtliche Gliederung in Unter-, Mittel- und Oberzentren hat eine hohe Bedeutung für die Umsetzung raumordnerischer Leitvorstellungen für die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse über die Bereitstellung der Daseinsvorsorge.

Bei der Stadt Ochtrup handelt es sich um ein kleineres Mittelzentrum mit ca. 20.000 Einwohnern. In Mittelzentren sollen Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs „für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs" bereitgestellt werden.

Über diesen mittelzentralen Verflechtungsbereich geht aber bereits das bestehende DOC weit hinaus. Ochtrup hat keineswegs den raumordnerischen Auftrag, einen Umkreis von bis zu 2 Stunden-Fahrentfernung mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten wie Textilien zu versorgen. Der Einzugsbereich eines erweiterten DOC wird den zentralörtlichen Versorgungsauftrag Ochtrup noch massiver als bisher überschreiten und dadurch auch die Funktion des Mittelzentrums Vredens schwächen.

Das Erweiterungsvorhaben widerspricht daher offensichtlich dem Zentrale-Orte-Konzept und damit dem einschlägigen raumordnerischen Grundsatz des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG und vor allem auch

dem Grundsatz 2-2 des neuen LEP-NRW, wonach Einrichtungen der Daseinsvorsorge auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten sind.

In der Begründung des vorliegenden Entwurfes für die notwendige Bebauungsplanänderung wird als erstes wesentliches Planziel die "Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup benannt.

In der Abwägung zur Stellungnahme der Stadt Vreden zum Planvorentwurf wird versucht, die o.g. Kritik zu entkräften (vgl. S. 216-217 der Beschlussvorlage Nr. 2016/0100 zur Flächennutzungsplanänderung). Dieser Versuch ist misslungen.

Allein mit dem Hinweis, dass Ochtrup im LEP NRW als Mittelzentrum eingestuft sei, lässt sich die These, das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung sei in der vorliegenden Planung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt, nicht hinreichend begründen.

Dass ein Mittelzentrum Einkaufsmöglichkeiten für Waren des kurz-mittel-und langfristigen Bedarfs für die Bevölkerung bereitzustellen hat und dass hierzu auch ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum beitragen kann, wird von der Stadt Vreden überhaupt nicht in Abrede gestellt. Die Versorgungsfunktion ist aber nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Von der Rechtsordnung sind insofern nur die gemeindegebietsüberschreitenden Versorgungseinrichtungen erwünscht, die der Versorgung des jeweiligen Verflechtungsbereiches dienen. Die Einstufung als Mittelzentrum ist somit kein Freibrief für eine weit über den jeweiligen Mittelbereich hinausgehende Versorgung. Der Mittelbereich von Ochtrup endet auf jeden Fall an den Grenzen der umliegenden Mittelzentren. Diesen Bereich überschreitet bereits der Einzugsbereich des bestehenden DOC. Der Untersuchungsraum für die geplante Erweiterung des DOC geht ebenfalls weit über diesen Mittelbereich hinaus.

Von daher kann keine Rede davon sein, dass die vorliegende Planung die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Es ist vielmehr ein klarer Verstoß gegen dieses Prinzip festzustellen.

Da das Zentrale-Orte-Konzept die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums auf seinen zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt, kann das proklamierte Planziel der Festigung und Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Ochtrup nicht für die Rechtfertigung der Beeinträchtigung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren der Nachbarkommunen herangezogen werden.

In der Abwägung wird versucht, diesen Verstoß gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung aus der bauleitplanerischen Abwägung mit dem Hinweis herauszuhalten, dass NRW im LEP bewusst auf ein Zentralitätsgebot (etwa durch Zuweisung von FOC-Vorhaben ausschließlich zu Oberzentren) verzichtet hat. Der Verzicht auf ein solches Ziel (und auch auf das Ziel eines allgemeinen Kongruenzgebotes) kann aber nicht dahingehend interpretiert werden, dass ein DOC-Vorhaben überhaupt nicht mehr, das heißt auch nicht innerhalb der bauleitplanerischen Abwägung an den Maßstäben des Zentrale-Orte-Konzeptes gemessen werden darf. Wenn der Schutz der zentralörtlichen Gliederung durch strikt zu beachtende raumordnerische Ziele für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW auf das Verbot beschränkt wird, zentrale Versorgungsbereiche und damit auch die ihre zentralörtliche Funktion wesentlich zu beeinträchtigen, heißt das noch längst nicht, dass die zentralörtliche Konzeption nicht wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung bei der Gewichtung der von der Stadt Ochtrup geltend gemachten Belange berücksichtigt werden darf.

Dass das Zentrale-Orte-Konzept auch Mindestanforderungen an die Ausstattung zentraler Orte sicherstellen soll, ist richtig. Dies ist aber bei weitem nicht die einzige Funktion dieses Konzeptes, das die Versorgungsfunktion grundsätzlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich beschränkt.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die DOC-Erweiterung gegen das Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt und dass das in der Planbegründung angeführte Planziel der "Si-

cherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Mittelzentralität" der Stadt Ochtrup die Beeinträchtigung der gemeindenachbarlichen Belange der Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortszentren im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung daher auf keinen Fall rechtfertigen kann.

Ergebnis der Prüfung:
Die in der Einwendung geäußerten Bedenken werden im Ergebnis von der Stadt nicht geteilt und führen nicht zu einer Änderung der Planung.
1)
a)
Die Stadt Ochtrup hat vor dem Hintergrund der in der Einwendung – weiterhin – geäußerten Zweifel an den Annahmen des Gutachterbüros Junker + Kruse in seiner „Landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“, Stand März 2017, (im Folgenden: „Wirkungsanalyse“) die Plausibilität der Ergebnisse der Wirkungsanalyse nochmals überprüft. Die Bewertungen der überarbeiteten Wirkungsanalyse sind nach Auffassung der Stadt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgebrachten Argumente überzeugend, so dass sie sich den Ergebnissen der Wirkungsanalyse anschließt.
Insbesondere hält die Stadt die in der Wirkungsanalyse berücksichtigte weitere Steigerung der Flächenproduktivität von 20% für plausibel und nachvollziehbar. Anders als bei neu geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhaben besteht bei der vorliegenden Planung die Besonderheit, dass es sich um ein bereits bestehendes DOC handelt. Der Betreiber hat den Gutachtern umfassenden Zugang zu den relevanten Geschäftszahlen eröffnet, so dass sich die Wirkungsanalyse auf diese bereits vorhandene Datengrundlage stützen kann. Die Datengrundlage ist damit deutlich belastbarer als bei der gutachterlichen Bewertung der Auswirkungen eines vollständig neu geplanten Einzelhandelsvorhabens. Insbesondere konnte der Gutachter seine Annahmen zur Steigerung der Flächenproduktivität auf die tatsächliche Umsatzentwicklung stützen, die in der Vergangenheit einschließlich des ersten Jahres seit der Übernahme des DOC durch den Betreiber McArthurGlen eingetreten ist.
Die Stadt Ochtrup hat keine Veranlassung an der Richtigkeit der angenommenen weiteren Steigerung der Flächenproduktivität um 20% zu zweifeln. Der Gutachter erläutert nachvollziehbar, dass sich die Flächenproduktivität im Zuge der Erweiterung insgesamt noch steigern wird. Ebenfalls nachvollziehbar ist insoweit aber auch die Annahme, dass diese Steigerung nicht mehr so stark sein wird wie im Geschäftsjahr 2016, in dem sich zahlreiche Einmaleffekte durch die Übernahme des Betriebs durch McArthurGlen realisiert haben. Auch die Einwendung benennt keine konkreten Gründe für die dort vertretene Auffassung, die Annahmen des Gutachters zur Steigerung der Flächenproduktivität seien zu niedrig.
b)
Die in der Einwendung geäußerten Zweifel an der ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Verkaufsflächen des bestehenden DOC werden von der Stadt zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Das DOC Ochtrup ist in seiner heutigen Größenordnung seit 2012 am Markt, d.h. der Umsatz ist in den vergangenen fünf Jahren im Untersuchungsraum marktwirksam geworden. Wie die nochmalige Rücksprache mit dem Gutachter ergeben hat, wäre es sachlich verfehlt, wenn von dem aktuellen Angebotsbestand im Umland – erneut – auch die Umsatzentzüge durch die Erweiterung 2012 abgezogen würden; dies würde zu einer fachlich nicht vertretbaren „Doppelanrechnung“ der Auswirkungen durch den vorhandenen Bestand führen. In der Wirkungsanalyse wird dies eingehend begründet.
Dass sich infolge der Erweiterung des DOC auch der Umsatz der Bestandsflächen noch erhöhen kann, ist demgegenüber vom Gutachter beachtet worden. Insoweit ist es nach Auffassung der Stadt aber plausibel und nachvollziehbar, diese potentielle Attraktivitätssteigerung der bestehenden Verkaufsstätten mit einer um 10 % erhöhten Bestands-Flächenproduktivität Rechnung zu tragen. Dem Gutachter lagen die tatsächlichen Geschäftszahlen vor, einschließlich der Flächenproduktivitäten aus dem Jahr 2016, so dass diese Annahmen auf einer umfassenden Datengrundlage erarbeitet werden konnten. Darüber hinaus ist es nachvollziehbar, die Attraktivitätssteigerung der Bestandsflächen, deren Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre im Einzelnen nachvollzogen werden konnte, nicht im gleichen Maße anzusetzen wie die potentielle Umsatzentwicklung auf den Erweiterungsflächen.
c)
In der Wirkungsanalyse (auf Seiten 44 ff.) werden die Annahmen zum umverteilungsrelevanten Umsatzanteil im Untersuchungsraum ausführlich begründet und mit den Erfahrungen aus Untersu-

chungen anderer Factory Outlet Center belegt. Darüber hinaus greift der Gutachter auf die Ergebnisse mehrerer Kundenwohnorterhebungen der vergangenen Jahre (2013, 2014, 2016) im bestehenden DOC zurück. Diese belegen einen zunehmenden Kundenanteil von außerhalb des Untersuchungsraumes inkl. Niederlande (innerhalb von drei Jahren um + 6 Prozentpunkte von 36 % auf 42 %); die überregionale Ausstrahlungskraft konnte seit der Erweiterung 2012 also kontinuierlich gesteigert werden. Diesen Tatsachen folgend, kann davon ausgegangen werden, dass auch die zweite Erweiterung zu einer weiteren Steigerung der Ausstrahlungskraft führen wird.
Die in der Einwendung hiergegen geäußerten Bedenken überzeugen die Stadt nicht. Es wird sinngemäß bezweifelt, dass es im Zuge der Erweiterung des DOC gelingen wird, bekannte „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen, mit der Folge, dass sich die überregionale Bedeutung des DOC nicht verbessern wird und der Kundenanteil aus dem Untersuchungsraum – weiterhin – größer sein wird als in der Wirkungsanalyse angenommen. Unabhängig davon, dass die Stadt diese Bedenken nicht teilt und auch die Einwendung selbst an anderer Stelle die – zu diesen Bedenken im Widerspruch stehende – Auffassung vertritt, gerade die Übernahme des DOC durch McArthurGlen habe zu einer besonderen Attraktivität dieses DOC geführt, sind die Bedenken bereits objektiv nicht überzeugend. Denn wenn man unterstellte, dass es nicht gelingen wird, „Top-Marken“ als Mieter zu gewinnen und das DOC vor diesem Hintergrund nur regional bedeutsam sein wird, wären auch die vom Gutachter prognostizierten Flächenproduktivitäten zu hoch angesetzt. In diesem Fall mag man also unterstellen, dass der Umsatzanteil aus dem Untersuchungsraum auf dem heutigen Niveau verbleibt. Weil man in diesem Fall aber gleichzeitig auch von einer insgesamt niedrigeren Kundenzahl und damit von einer insgesamt niedrigeren Flächenproduktivität ausgehen müsste, würde sich der im Untersuchungsraum umverteilte Umsatz in absoluten Zahlen nicht relevant verändern.
Im Übrigen besteht nach Überzeugung der Stadt aber auch keine Veranlassung, daran zu zweifeln, dass „Top-Marken“ als Mieter gewonnen werden können. Es ist Bestandteil des Betriebskonzepts von McArthurGlen, solche Marken in die von McArthurGlen betriebenen DOCs zu integrieren und bislang, soweit ersichtlich, auch in allen DOCs gelungen.

2)
Es ist zutreffend, dass sich unter Berücksichtigung der reduzierten Verkaufsflächen und der Annahme höherer Flächenproduktivitäten die prognostizierten Umsatzverteilungen im Untersuchungsraum nur wenig von den Prognosen der Wirkungsanalyse von 2015 unterscheiden. Der Gutachter hat im Rahmen der Überarbeitung der Wirkungsanalyse auch die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nochmals umfassend überprüft. Hierzu wurde eine erneute Befragung aller betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt und, soweit erforderlich, Ortsbegehungen, um die aktuellen Veränderungen in den zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Unter Beachtung dieser aktuellen Erfassungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden auch weiterhin ausgeschlossen werden können, sofern sich die Umsatzumverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbargemeinden im Vergleich zu den Ergebnissen der ursprünglichen Wirkungsanalyse nicht erhöhen. Die Empfehlungen zu Verkaufsflächenobergrenzen wurden daher entsprechend angepasst. Dieses Ergebnis der Gutachter ist plausibel und im Gutachten nachvollziehbar herausgearbeitet worden. Die Stadt hat die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen deshalb den Ergebnissen des Gutachtens angepasst. Weil die Stadt die Ergebnisse des Gutachters, wonach städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Nachbargemeinden nicht zu besorgen sind, für überzeugend hält, hatte sie keine Veranlassung, weitere Reduzierungen der Verkaufsflächenobergrenzen festzusetzen.
Die unterschiedlichen Umsatzumverteilungen in den Wirkungsanalysen vor und nach der empfohlenen Reduzierung der Verkaufsfläche lassen sich nach Überprüfung durch den Gutachter wie folgt erklären:
Bedingt durch die erhöhten Flächenproduktivitäten des Vorhabens in der Wirkungsanalyse 2017 sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Vergleich zur Wirkungsanalyse 2015 gestiegen. So erreichen diese in Vreden im Bereich Sport 10 %, was rund 0,2 Mio. Euro entspricht und da-mit nur knapp über der Nachweisbarkeitsgrenze liegt. Für eine regionale Verträglichkeit wurde die ursprünglich geplante Verkaufsfläche im Bereich Sport schließlich weiter reduziert, als in der Wirkungsanalyse 2015. Durch diese Reduzierung der Verkaufsfläche verringern sich folglich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen. Im Ergebnis sinken die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Vreden im Bereich Sport auf unter 0,1 Mio. Euro und liegen damit methodisch bedingt unterhalb

der Nachweisbarkeitsgrenze. Die relative Umsatzumverteilung im Bereich Sport, so sie denn ausgewiesen werden würde, läge in Vreden bei maximal 4 %. Aus der vergleichsweise geringen Umsatzumverteilung, sowohl monetär als auch relativ, resultiert in dieser Warengruppe gemäß der gutachterlichen Untersuchung kein strukturelles Problem für den Hauptgeschäftsbereich von Vreden.
Die Stadt weist den in der Einwendung erhobenen Vorwurf zurück, wonach sie im Rahmen der Abwägung bei Aufstellung des Bebauungsplans sämtliche negativen Auswirkungen auf Nachbargemeinden von vornherein „ausgeklammert“ habe, soweit diese die Grenze der Zentrenschädlichkeit nicht überschritten. Vielmehr werden auch absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden berücksichtigt, die nicht geeignet sind, städtebaulich relevante Auswirkungen zu verursachen, wenngleich nicht mit dem gleichen Gewicht wie potentiell zentrenschädigende Auswirkungen. Auch nach nochmaliger Überprüfung ist die Stadt davon überzeugt, mit der Wirkungsanalyse des Gutachterbüros Junker und Kruse eine nachvollziehbare und umfassende Abwägungsgrundlage für die Bewertung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zu haben. Auf dieser Grundlage kommt die Stadt – weiterhin – zu dem Ergebnis, dass der Bauleitplanung jedenfalls keine nachbargemeindlichen Belange von solchem Gewicht entgegenstehen, dass eine weitere Anpassung der Festsetzungen erforderlich wäre. Im Einzelnen:
Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB sind Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Auswirkungen (allein) wirtschaftlicher Art fallen nicht unter das besondere Abstimmungsgebot, solange sie nicht in städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“. Soweit eingewandt wird, auch bereits Umsatzumverteilungen von 2 % bis 3 % seien als abwägungsrelevant anzusehen, stellt die Stadt klar, dass auch diese Auswirkungen berücksichtigt wurden. Es war Aufgabe des Gutachters, auch solche niedrige absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu ermitteln. Da der Gutachter bei Umsatzumverteilungen in dieser Höhe allerdings ohne weiteres ausschließen konnte, dass es zu negativen städtebaulichen Folgen kommen wird, hält die Stadt die damit verbundenen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden jedenfalls für zumutbar. Diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Bauleitplanung, denen von vornherein die städtebauliche Relevanz fehlt, stehen der Bauleitplanung nach Überzeugung der Stadt deshalb jedenfalls nicht entgegen. Sie wirken sich zwar unbestritten negativ auf Wettbewerbsbetriebe aus. Da sich diese Auswirkungen aber nicht städtebaulich, sondern nur wettbewerblich niederschlagen, kommt ihnen nach Überzeugung der Stadt kein überwiegendes Gewicht im Vergleich zu den mit der Bauleitplanung zu erreichenden positiven Auswirkungen, insbesondere für die Stadt Ochtrup, zu.
Entgegen der Auffassung der Einwendung stellt der in der Wirkungsanalyse angesetzte Schwellenwert von 6% Umsatzumverteilung (also) nicht den Schwellenwert der Abwägungsrelevanz dar. Er stellt aber den Schwellenwert dar, ab der der Gutachter von einer mehr als geringfügigen Beeinträchtigung ausgegangen ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Einbettung eines davon betroffenen Betriebs in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich und der Bedeutung für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich, ermittelt hat, ob die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“ können. Für die Abwägung der Stadt ist dies deshalb von besonderer Bedeutung, weil negative städtebauliche Folgen als ein Belang mit deutlich größerem Gewicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.
Die Vorgehensweise des Gutachters ist plausibel und nachvollziehbar, insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte. Die vom Gutachter angewandte Methodik ist in verschiedenen Urteilen ausdrücklich anerkannt worden (vgl. Urteil des OVG Münster vom 30.09.2009 – 10 A 1676/08, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 14.04.2010 – 4 B 78.09; Urteil des OVG Schleswig vom 22.04.2010 – 1 KN 19/09, bestätigt durch Beschluss des BVerwG vom 09.02.2011 – 4 BN 43.10). Das OVG Münster hat zuletzt in seinem Urteil vom 28.09.2016 (7 D 96/14.NE) klargestellt, es könne in der Tendenz – faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10% als städtebaulich gewichtig angesehen werden können, wenngleich das 10%-Kriterium nicht mehr als einen Anhalt biete. Wenn der Gutachter Einzelfallprüfungen auf mögliche städtebauliche Folgen bereits ab Umsatzverlusten von 6% durchführt, also annähernd der Hälfte der als „Faustformel“ geltenden Schwelle, liegt er damit nach Überzeugung der Stadt jedenfalls auf der sicheren Seite. Es ist also nicht erkennbar, dass bestimmte abwägungsrelevante Belange nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ermittelt worden wären.
Vor diesem Hintergrund kann die Stadt den Einwand nicht nachvollziehen, die Umsatzumverteilungen seien „nur“ daraufhin untersucht worden, ob sie zu beachtlichen Funktionsstörungen eines

zentralen Versorgungsbereichs führen würden. Die Aufgabe des Gutachters war es zum einen, zu ermitteln, in welcher Höhe Umsatzumverteilungen auftreten. Zum anderen war zu prüfen, ob diese im Einzelfall zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können. Diese – beiden – Prüfungen sind für die Abwägung der Stadt erforderlich, aber auch ausreichend. Nachdem der Gutachter – nach Auffassung der Stadt nachvollziehbar – zu dem Ergebnis gelangt ist, dass die Realisierung der Bauleitplanung unter Berücksichtigung der empfohlenen Reduzierungen der höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen wird, hält die Stadt die verbleibenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Nachbargemeinden für zumutbar und das Festhalten an der Bauleitplanung aufgrund der verschiedenen positiven Auswirkungen in der Stadt Ochtrup gerechtfertigt.
Die Stadt ist sich darüber bewusst, dass der Online-Handel (zwar) als weiterer Wettbewerber betrachtet werden kann. Gleichwohl hat die nochmalige Überprüfung dieses Aspekts durch den Gutachter und die Stadt die Auffassung bestätigt, dass eine Berücksichtigung des Online-Handels im Rahmen der Wirkungsanalyse mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist, mit der Folge, dass sich belastbare Aussagen zu den kumulativen Auswirkungen von DOC und Online-Handel nicht mit einer vergleichbaren Verlässlichkeit treffen lassen wie dies beim Vergleich verschiedener stationärer Anbieter der Fall ist. Wesentlicher Grund dafür ist, dass eine strikte Trennung zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel (fast) unmöglich ist; die Grenze ist mittlerweile vielmehr fließend. Insbesondere die sogenannten Multi-Channel-Konzepte bedingen eine Verknüpfung beider Vertriebswege. Beim Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.
Vor diesem Hintergrund kann der Online-Handel für stationäre Einzelhandelsbetriebe nicht nur als Konkurrent angesehen werden, sondern auch als Chance, den eigenen Betrieb durch ein zusätzliches Online-Angebot wirtschaftlich zu stärken. Gelingt es Einzelhandelsbetrieben, durch Online-Angebote die eigene Wirtschaftlichkeit zu stärken und damit auch das Überleben des stationären Geschäfts zu sichern, wirkt sich dies positiv auf die Erhaltung und Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereichs aus.
Die Stadt hat verschiedene im Rahmen der Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans geäußerte Bedenken allerdings zum Anlass genommen, die Auswirkungen der DOC-Erweiterung unter Berücksichtigung zukünftiger (absehbarer) Marktveränderungen durch die Gutachter nochmals näher untersuchen, bewerten und begründen zu lassen. Das Gutachterbüro Junker + Kruse hat hierzu eine „Ergänzende Stellungnahme im Rahmen der landesplanerischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse der geplanten Erweiterung des Designer Outlet Centers in der Stadt Ochtrup“ vom August 2017 (im Folgenden: „Ergänzende Stellungnahme“) vorgelegt, in der die Auswirkungen für das Prognosejahr 2020 ermittelt werden.
In den dabei prognostizierten Marktveränderungen sind, soweit möglich, auch die Auswirkungen des Online-Handels berücksichtigt worden, und zwar durch allgemeine Annahmen zur Kaufkraft, die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung steht, und zur Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel. Im Ergebnis dieser Berechnung hat sich gezeigt, dass auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen weiteren Stärkung des Online-Handels nicht mit negativen städtebaulichen Folgen durch die DOC-Erweiterung zu rechnen ist.
Die Stadt verkennt nicht, dass der Belang der „Entwicklung“ eines zentralen Versorgungsbereichs in einer Nachbargemeinde als eigenständiger Belang neben dem Belang des Schutzes bestehender zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Entgegen der Auffassung der Einwendung ist dies aber erfolgt. Die Stadt bleibt insoweit auf der Grundlage der Wirkungsanalyse bei ihrer bereits geäußerten Auffassung, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung von Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs einer Nachbargemeinde nicht erkennbar ist.
Der Gutachter hat sich in seiner Wirkungsanalyse mit den Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche des Untersuchungsraums befasst. Dies erfolgte sowohl allgemein (s. S. 64 der Wirkungsanalyse) als auch im Rahmen der Einzelfallbetrachtung, sofern dazu aufgrund einer konkret absehbaren Entwicklung Veranlassung bestand (s. die Einzelfallbetrachtung der Stadt Gronau, S. 54 der Wirkungsanalyse). Den Ergebnissen des Gutachters, wonach eine Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten ist, schließt sich die Stadt an. Dieses Ergebnis ist plausibel und nachvollziehbar.

Insoweit ist zu beachten, dass auch hinsichtlich des Belangs der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur städtebaulich relevante Auswirkungen im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht sind. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen können, sind grundsätzlich nicht geeignet, zu einer relevanten Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs zu führen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus den Ergebnissen der Wirkungsanalyse, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden nicht in städtebaulich relevanter Weise beeinträchtigt werden. Mit Ausnahme der Gemeinde Metelen erreichen die Umsatzumverteilungen in den Nachbargemeinden eine Quote von maximal 8%. Bei Umsatzumverteilungen unterhalb von 10% kann aber – zumindest faustformelartig – davon ausgegangen werden, dass eine städtebaulich relevante Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten eines zentralen Versorgungsbereichs nicht zu befürchten ist.
Von dieser generellen „Faustformel“ ist abzuweichen, wenn die sonstigen Umstände des Einzelfalls dies gebieten, wenn also aufgrund der Umstände des Einzelfalls das Erreichen eines (konkreten) Entwicklungsziels für den zentralen Versorgungsbereich einer Nachbargemeinde trotz der Umsatzumverteilungen unterhalb der Schwelle von 10% gefährdet ist. Dafür gibt es hier aber keine Veranlassung. Dem Gutachter lagen die Einzelhandelskonzepte der Nachbargemeinden vor, sofern Nachbargemeinden ein solches aufgestellt hatten. Entwicklungsziele, deren Erreichung durch die Bauleitplanung der Stadt Ochtrup konkret gefährdet sein könnten, ergaben sich daraus nicht. Insbesondere ergab die Überprüfung, dass zahlreiche Entwicklungsziele, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung der Stadt berührt sein könnten, bereits verwirklicht waren. Der Gutachter hat darüber hinaus (z. B. in Gronau) bereits hinreichend verfestigte zukünftige Entwicklungen berücksichtigt. Zu weiteren, darüber hinausgehenden Einzelfallprüfungen der Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen hätte im Rahmen dieser Bauleitplanung nur Veranlassung bestanden, wenn eine Nachbargemeinde ein konkretes Entwicklungsziel benannt hätte, dessen Verwirklichung sie durch die Realisierung der Bauleitplanung gefährdet sieht. Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung hat jedoch keine Gemeinde ein solches Ziel benannt. Es ginge zu weit, von der planenden Gemeinde zu fordern, sie müsste potentielle Entwicklungsziele von Nachbargemeinden (selbst) erarbeiten bzw. solche antizipieren; dies wäre in der Praxis auch nicht umsetzbar, weil die potentiellen Entwicklungsziele schlicht zu vielfältig sind. Vielmehr ist es zumutbar und wäre auch zu erwarten gewesen, dass sich betroffene Nachbargemeinden im Rahmen der interkommunalen Abstimmung zu konkreten, gefährdeten Entwicklungszielen äußern, jedenfalls soweit sich diese nicht bereits aufdrängen, z. B. weil sie sich aus dem veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Nachbargemeinde ergeben. Genau dies ist der Zweck der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Soweit ersichtlich, versteht die Einwendung die Bedeutung des Belangs der „Entwicklung“ der zentralen Versorgungsbereiche aber dahin, dass bereits generell absatzwirtschaftliche Auswirkungen unterhalb der Schwelle zum „Umschlagen“ in städtebauliche Auswirkungen zur Unzulässigkeit der Bauleitplanung führen, sofern diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen die Entwicklungsperspektiven eines zentralen Versorgungsbereichs „schmälern“. In der Sache wäre damit eine generelle Absenkung der Schädlichkeitsschwelle verbunden. So kann der Belang aber nicht verstanden werden, wie sich aus der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zur Abwägungsrelevanz von Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ergibt.
Warum sich der Gutachter bei der Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht auch auf die Ergebnisse des Monitorings der Auswirkungen des bestehenden DOC Ochtrup stützen können soll, erschließt sich der Stadt nicht. Sowohl der Monitoring-Bericht als auch die in der überarbeiteten Wirkungsanalyse vorgenommene Aktualisierung der Bestandsdaten zeigen, dass in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum bisher keine nennenswerten bzw. städtebaulich relevanten Auswirkungen im Zuge der erfolgten Erweiterung des DOC Ochtrup nachgewiesen werden können. Jedenfalls wenn der Gutachter in erster Linie die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten hat, weil von den Nachbargemeinden – wie hier – keine konkreten Entwicklungsziele benannt worden sind, deren Beeinträchtigung als möglich angesehen wird, kann zumindest als Indikator berücksichtigt werden, dass der Bestand des DOC keine nachweisbaren negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten verursacht hat. Entgegen der Auffassung der Einwendung stützt sich das Ergebnis der Wirkungsanalyse nicht ausschließlich auf diese Erkenntnis, sondern in erster Linie auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden.

Schließlich hat der Gutachter auf Nachfrage der Stadt nochmals bestätigt, dass sich das potentielle Angebot von namhaften Marken im Rahmen der Erweiterung des DOC Ochtrup entgegen der Auffassung der Einwendung mehr als eine Ergänzung des vorhandenen Angebots in der Region und nicht als ein alternatives Angebot darstellen wird. Das typische Angebotsspektrum vergleichbarer Center von McArthurGlen zeigt namhafte Marken, die es innerhalb des Untersuchungsraums derzeit nicht gibt. Nichtsdestotrotz werden durch die Erweiterung des DOC Ochtrup absatzwirtschaftliche Auswirkungen in den Kommunen im Untersuchungsraum erwartet, was weder vom Gutachter noch von der Stadt Ochtrup in Abrede gestellt wird. Diese Auswirkungen werden sich aber in einem wettbewerblichen Rahmen bewegen und unter Berücksichtigung der empfohlenen Verkaufsflächenreduzierung nicht in negative versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

3)

Die Stadt bleibt auch unter Berücksichtigung der in der Einwendung vorgetragenen Argumente bei ihrer bereits bisher vertretenen Auffassung, wonach die Bauleitplanung nicht gegen das raumordnungsrechtliche Prinzip der zentralörtlichen Gliederung verstößt.

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

Entgegen der in der Einwendung vertretenen Auffassung enthält nur das Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplans Beschränkungen der zulässigen Größe des DOC. Danach dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Darüber hinausgehende Beschränkungen der Größe des DOC können den Regelungen des Landesentwicklungsplans nicht entnommen werden. Eine Beschränkung ergibt sich weder aus dem Zentrale-Orte-Konzept selbst noch aus dem Grundsatz, dass Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept auszurichten sind.

Das Zentrale-Orte-Konzept selbst enthält (anzustrebende) Mindestanforderungen an die Ausstattung einer Gemeinde mit Einrichtungen, z. B. auch Einzelhandelseinrichtungen, begrenzt die Ausstattung einer Gemeinde aber nicht, jedenfalls nicht im Sinne eines Kongruenzgebotes, wonach der Umsatz eines (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs einen bestimmten Anteil der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft nicht überschreiten darf, oder im Sinne eines Zentralitätsgebots, wonach die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf Orte mit einer bestimmten Zentralität beschränkt ist.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass im Landesentwicklungsplan ganz bewusst auf ein Kongruenzgebot und ein Zentralitätsgebot verzichtet wurde. Diese – bewusste – Entscheidung des Plangebers ist zu beachten. Die Anforderungen eines Kongruenzgebotes oder Zentralitätsgebots können daher nicht durch die Hintertür einer entsprechenden Auslegung des Zentrale-Orte-Konzeptes – doch – für verbindlich angesehen werden.

Auch aus dem Wortlaut der Regelungen des Landesentwicklungsplans zum Zentrale-Orte-Konzept lassen sich die in der Einwendung behaupteten Beschränkungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht entnehmen. Insbesondere ergibt sich aus den Formulierungen keine verbindliche „Maximalausstattung“ einer Gemeinde mit Einrichtungen, die nicht überschritten werden dürfe. Das Gleiche gilt für die Regelungen des Landesentwicklungsplans zur Ausrichtung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge am Zentrale-Orte-Konzept. Die Stadt hält es weiterhin für zweifelhaft, ob es sich beim DOC überhaupt um eine Einrichtung der Daseinsvorsorge handelt. Dies kann aber offen bleiben, weil der maßgebliche Grundsatz 2-2 des Landesentwicklungsplans jedenfalls nicht im Sinne einer Planungssperre ausschließen möchte, dass in einer Gemeinde auch solche Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorgehalten werden, die über die (Mindest-)Funktion der Gemeinde im Rahmen des Zentrale-Orte-Konzepts hinausgehen. Diese Auffassung vertritt auch die Bezirksregierung Münster in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 24.05.2017.

Vor diesem Hintergrund verstößt der Betrieb eines DOC im Mittelzentrum Ochtrup nicht gegen landesplanerische Ziele oder Grundsätze. Der Landesentwicklungsplan enthält keine verbindliche Beschränkung der Versorgungsfunktion der Einzelhandelsbetriebe auf den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde.

VIII.) Ergebnis der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB in der Zeit vom 19.07.2017 bis zum 24.08.2017

Folgende beteiligte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
2. Eisenbahn-Bundesamt
3. Ev. Kirche von Westfalen, Baureferat
4. LWL Archäologie für Westfalen
5. LWL Bau- und Liegenschaftsbetrieb
6. Level 3 Communications GmbH, Operation-Abteilung Planung
7. VVV-Stadt- und Citymarketing
8. MKB-Twente

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

1. Amprion GmbH
2. Bezirksregierung Münster, Ländliche Entwicklung
3. Bischöfliches Generalvikariat Münster
4. Deutsche Bahn AG
5. ENGIE E & P Deutschland GmbH
6. Evonik Technology & Infrastructure GmbH
7. Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland
8. Handwerkskammer Münster
9. Kreis Steinfurt
10. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
11. Nord-West Oelleitung GmbH
12. Straßen NRW
13. Westnetz GmbH
14. Unitymedia NRW GmbH

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr
2. IHK Nord Westfalen
3. IHK Osnabrück
4. Stadtwerke Ochtrup
5. VVV Nordhorn

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleitungen der Bundeswehr

Text der Stellungnahme vom 28.08.2017
von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.
Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Jet-Tiefflugkorridor.
Hierbei gehe ich davon aus, dass geplante bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 12 m über Grund nicht überschreiten, sowie die der Werbepylone eine Höhe von 50 m über Grund nicht überschreiten.
Ich bitte um Aufnahme des folgenden Textes in den Genehmigungsbescheid:
Vier Wochen vor Baubeginn sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn unter Angabe des Zeichens III-243-17-FNP

alle endgültigen Daten wie Art des Hindernisses, Standort mit geographischen Koordinaten in WGS 84, Höhe über Erdoberfläche, Gesamthöhe über NN, ggf. Art der Kennzeichnung und Zeitraum Baubeginn.
Ergebnis der Prüfung:
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die vorgebrachte Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile. Die Stellungnahme wird aber zur Kenntnis genommen. Es handelt sich vorlegend um ein Bauleitplanverfahren, nicht um ein Baugenehmigungsverfahren, für das die Bauaufsichtsbehörde (Kreis Steinfurt) zuständig ist. Der Kreis Steinfurt wird aber über die Einwendung informiert.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen

Text der Stellungnahme vom 31.07.2017
vielen Dank, dass Sie uns als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit geben, zu den Änderungen in den Begründungen und in den Umweltberichten der o. g. Bauleitpläne eine weitere Stellungnahme abzugeben.
Im Gutachten der Uppenkamp und Partner GmbH zu den durch den Kfz-Verkehr verursachten Luftschadstoffimmissionen wird festgestellt, dass es sowohl im Null- als auch im Plan-Fall an drei Stellen im Plangebiet zu Überschreitungen der EU-Grenzwerte für Stickstoffdioxid (N02) kommen kann.
Wir geben daher zu bedenken, dass Klagen auf Einhaltung der EU-Grenzwerte von Anwohnern oder Umweltorganisationen nicht auszuschließen sind. Wir regen an, im Verlauf des weiteren Verfahrens verkehrliche Maßnahmen (z.B. Park & Ride Parkplätze) zu erarbeiten, die dazu führen, den Verkehr an den Belastungspunkten zu reduzieren und somit die Einhaltung der Grenzwerte ermöglichen.
Beigefügt erhalten Sie das aktuelle Positionspapier "Luftreinhaltung in den Städten" der IHK Nord Westfalen, welches u.a. verkehrliche Maßnahmen beinhaltet.
Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.
Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die Bezirksregierung in Münster, die IHK Osnabrück-Emsland - Grafschaft Bentheim, und die Handwerkskammer Münster zeitgleich zur Kenntnisnahme.
Positionspapier der IHK-Vollversammlung zur Luftreinhaltung in den Städten
Die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen hat den gesetzlichen Auftrag, das Gesamtinteresse ihrer rund 160.000 Mitgliedsunternehmen im Münsterland und der EmscherLippe-Region zu vertreten. Vor diesem Hintergrund unterstützt sie die Kommunen in ihren Bemühungen, die gesetzlichen EU-Grenzwerte für Luftschadstoffe (u. a. Feinstaub und Stickoxide) einzuhalten, die nationalen Klimaschutzziele voranzubringen (u. a. Reduktion des klimaschädlichen COz) und hierbei für die regionale Wirtschaft verträgliche Lösungen zu finden. Bei der Erarbeitung von Maßnahmenkatalogen sind insbesondere die Mobilitätserfordernisse der Unternehmen angemessen zu berücksichtigen.
Eine Optimierung des Verkehrsflusses, Anreize zur Bündelung und Verlagerung von Verkehren, baulich/technische Maßnahmen zur Verminderung von Schadstoffkonzentrationen an den sogenannten "hotspots" sowie Anreize zur schnelleren Marktdurchdringung schadstoffarmer Fahrzeuge (Diesel mit SCR-Kat, Diesel-Hybrid-Fahrzeuge, Elektrofahrzeuge, LNG-Fahrzeuge) stellen aus Sicht der Wirtschaft geeignete Maßnahmen zur Erreichung der Ziele der Luftreinhaltung dar. Pauschale oder streckenbezogene Fahrverbote für Diesel Fahrzeuge schränken hingegen die Mobilität von Mitarbeitern, Kunden sowie Unternehmern ein -verbunden mit negativen Folgen für die Wirtschaft. Angesichts der gerade oft geringen jährlichen Laufleistung der im Stadtverkehr eingesetzten Fahrzeuge sind kurzfristige Flottenerneuerungen insbesondere für kleine und mittelständische Betriebe wirtschaftlich nur schwer verkraftbar. Fahrverbote sollten daher- wenn überhaupt- nur als ultima ratio sowie räumlich/zeitlich beschränkt in Betracht gezogen werden. Soweit sie unumgänglich sind, sollten angemessene Ausnahmetatbestände sowie Übergangsfristen für den Wirtschaftsverkehr eingeräumt werden.
Diesel differenziert betrachten
Die aktuelle Diskussion zu möglichen Fahrverboten in den Innenstädten fokussiert sich auf Dieselfahrzeuge, da sie für den überwiegenden Teil der Stickoxidemissionen verantwortlich gemacht werden. Auch bei Dieselfahrzeugen ist jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich. Einer-

seits gibt es eine zunehmende Anzahl von Diesel-Fahrzeugen, die auch im Echtbetrieb die geltenden Emissionsgrenzwerte einhalten, andererseits sind die um etwa 15 - 20 % niedrigeren CO_2-Emissionen von Dieselfahrzeugen gegenüber einem vergleichbaren benzingetriebenen Fahrzeug zu berücksichtigen. Bereits die Diskussionen über mögliche Fahrverbote haben dazu geführt, dass bei den Neuzulassungen der Anteil der Benziner deutlich steigt, zu Lasten der verbrauchs- und damit CO_2-ärmeren Dieselfahrzeuge, selbst wenn diese mit modernster SCR-Katalysatortechnik ausgestattet sind. Eine nochmals forcierte Fortsetzung dieser Entwicklung wäre somit der Erreichung der nationalen Klimaschutzziele eher abträglich.

Mögliche negative Auswirkungen von Fahrverboten für den Wirtschaftsverkehr

Fahrverbote führen zu erheblichen Betroffenheiten im Wirtschaftsverkehr, bei Berufspendlern und Kunden von Unternehmen. Der Einzelhandel muss mit Waren beliefert, Pakete und Post zugestellt sowie Dienstleistungen erbracht werden. Da bei den hier zum Einsatz kommenden Fahrzeugen alternative Antriebe (Elektro/Hybrid/Erdgas) noch kaum verfügbar sind, gibt es hier gegenwärtig praktisch keine Alternativen zum Diesel. Zudem ist zu berücksichtigen, dass neuzugelassene Diesel-Lkw und Busse seit dem 1. Januar 2014 die Anforderungen der Euro-VI-Norm im Realbetrieb erfüllen müssen und somit über wirksame Filtertechnologien zur deutlichen Verminderung des N02-Ausstoßes verfügen. Ein Fahrverbot für Dieselfahrzeuge, die nicht die Euro 6-/Euro-VI-Norm erfüllen, würde im IHK-Bezirk Besitzer von insgesamt rund 390.000 Diesel-Pkw (85 Prozent aller Diesel-Pkw, Stand 1.1 .2017) und rund 70.000 Lkw (93 Prozent aller Lkw, Stand: 1.1.2016) betreffen. Die Kosten in Form von Wertverlusten für Altfahrzeuge oder von Anschaffungskosten für Nachrüstfiltersätze oder Neufahrzeuge sind insbesondere für Unternehmen, die Fahrzeuge mit relativ geringen Laufleistungen einsetzen, wirtschaftlich kaum darstellbar. Fahrverbote für diese Fahrzeuge und der hiermit erzielbare $N0_2$-Minderungseffekt dürften in keinem angemessenen Verhältnis zu den hiermit verbundenen Auswirkungen für die jeweiligen Unternehmen stehen.

Alternativen zu Fahrverboten

Die $N0_2$-Emissionen von Nutzfahrzeugen wurden seit dem Jahr 2000 um über 80 Prozent reduziert. Dies hat zur Folge, dass Nutzfahrzeuge heute nur noch mit einem Anteil von 19 % an den verkehrsbedingten $N0_2$-Emissionen beteiligt sind. In den Innenstädten dürfte der Anteil aufgrund des geringen Nutzfahrzeugaufkommens noch geringer sein. Dagegen nimmt der Bestand an emissionsarmen Euro 6-/Euro-VI-Fahrzeugen stetig zu.

Der Fahrzeugindustrie ist zu empfehlen, Diesel-Neufahrzeuge konsequenter als bisher mit hocheffizienter AdBlue-Technologie auszustatten und verstärkt an der Marktfähigkeit alternativer Antriebe (Diesel-Hybrid-Fahrzeuge, Elektrofahrzeuge, LNG-Fahrzeuge) zu arbeiten. Für die Besitzer von Diesel-Bestandsfahrzeugen, die heute noch nicht mit der aktuellen AdBlue-Technologie ausgerüstet sind, könnten finanzielle Anreize zum Einbau entsprechender Nachrüstsätze mit AdBlue-Technologie geschaffen werden.

Die IHK sieht auch in der Optimierung des Verkehrs und in der Förderung innovativer Mobilitätskonzepte (z. B. im Rahmen der betrieblichen Mobilität) geeignete Ansätze zur Lösung der N02-Problematik in den betroffenen Städten des IHK-Bezirks.

Naheliegend sind:

a) die weitere Verbesserung des kommunalen und regionalen ÖPNVs, z. B. engere Takte bei den erfolgreichen regionalen Schnellbus-Linien unter Nutzung der Finanzierungsmöglichkeiten des ÖPNV-Gesetzes NRW,
b) ein besseres Angebot im Schienenpersonennahverkehr (SPNV),
c) die Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für den Rad- und Fußverkehr, insbesondere vor dem Hintergrund der Zunahme von Pedelecs und E-Bikes,
d) Anreize für den Umstieg auf den ÖPNV, insbesondere für Berufspendler,
e) Investitionen in die Infrastruktur: beispielsweise die Elektrifizierung der Strecke Münster- Enschede, der zweigleisige Ausbau der Strecke Münster- Lünen (-Dortmund) für den RRX-Außenast oder die Reaktivierung der WLE-Strecke,
f) Car- und Bike-Sharing-Angebote zu nutzen sowie Mobilitätsstationen als Verknüpfungspunkte zwischen den Verkehrsträgern zu schaffen,
g) die digitale Vernetzung aller Verkehrsträger inklusive Informationen über Verfügbarkeiten und Fahrzeiten aller Verkehrsträger,
h) intelligente Verkehrsleitsysteme und Ampelsteuerungen, Sensoren und Prognosesoftware sowie ein gut abgestimmtes Baustellenmanagement, um Verkehr zu verflüssigen,

i) ein effizientes Parkraummanagement und die digitale Bereitstellung aktueller Kapazitätsauslastungen, um Parksuchverkehre zu reduzieren,
j) die Förderung des betrieblichen Mobilitätsmanagements, das Dienstreisen, Arbeitswege und Fuhrparks in Unternehmen optimiert,
k) die Nutzung elektrisch angetriebener Verteilerfahrzeuge sowie Lastenfahrräder in der City-Logistik.

Zusammenfassung und Forderungen der Wirtschaft
Es bestehen Alternativen zu Fahrverboten, mit denen die Mobilität im IHK-Bezirk Nord Westfalen nachhaltig gesichert und Schadstoffkonzentrationen an den "hotspots" gesenkt werden können.
Die IHK spricht sich dafür aus

a) auf Fahrverbote- soweit irgend möglich- zu verzichten,
b) falls Fahrverbote unvermeidbar sind, unbürokratische Ausnahme- und Übergangsregelungen für den Wirtschaftsverkehr zu schaffen, die sich an den Investitionszyklen der Fahrzeugflotten orientieren,
c) den besonderen Nutzen von Dieselfahrzeugen hinsichtlich Energieeffizienz und Co^2Emissionen zu berücksichtigen,
d) alternative Maßnahmen zur Emissionsvermeidung wie Verkehrsflussoptimierung, Anreize zur Flottenerneuerung, die weitere Förderung der Elektromobilität des Diesel-Hybrids und innovativer Mobilitätskonzepte unter Nutzung webbasierter Technologien voranzutreiben sowie
e) finanzielle Anreize für die Nachrüstsätze älterer Dieselfahrzeuge mit SCR-Kat und AdBlue zu prüfen.

Die IHK Nord Westfalen bietet an, sich zur Förderung der Umsetzung der oben genannten Maßnahmen, insbesondere beim JobTicket und beim betrieblichen Mobilitätsmanagement, aktiv einzubringen.
Erarbeitet durch den IHK-Verkehrsausschuss und verabschiedet von der Vollversammlung am 6. Juli 2017.

Ergebnis der Prüfung:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Ob und ggf. welche konkreten Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs im Gebiet der Stadt Ochtrup getroffen werden, wird in dem dafür vorgesehenen Verfahren zur Aufstellung eines Luftreinhalteplans geklärt, sollte sich herausstellen, dass es tatsächlich zu Überschreitungen der maßgeblichen Luftqualitätswerte kommt. Im Bebauungsplan für das DOC Ochtrup werden deshalb noch keine konkreten Maßnahmen vorgesehen.

Industrie- und Handelskammer Osnabrück

Text der Stellungnahme vom 24.08.2017
Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19. Juli 2017, mit dem Sie uns zu o. g. Planvorhaben erneut um Stellungnahme gebeten haben. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 07. Juni 2017, deren Position wir aufrechterhalten.

Hintergrund und Einordnung des Planungsvorhabens
Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird aufgestellt für den nachfolgend beschriebenen Bereich der Stadt Ochtrup. Das Änderungsgebiet liegt im östlichen Stadtgebiet und umfasst im Wesentlichen die Flächen der ehemaligen Textilfabrik OTV und nördlich sowie östlich angrenzende Freiflächen. Durch das dort befindliche DOC Ochtrup wurde im Plangebiet bereits ein Strukturwandel vollzogen, ausgehend von einer innerstädtischen, teilweise ungenutzten Industriebrache mit mehreren Baudenkmalen. Im Rahmen der Neu- und Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden und stadtbildprägenden Böhmschen Backsteinrundbaus und des sogenannten Beltmann Baus auf dem ehemaligen van Delden-Gelände an der Laurenzstraße wurden in den Jahren 2004 und 2006 mit der 2. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80, Teilbereich IA und der 60.und 78. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung und anschließende Erweiterung eines DOC geschaffen. Das DOC Ochtrup bildet im Bestand mit einer Verkaufsfläche von 11.500 qm den östlichen Randbereich der Innen-

stadt. Der Investor beabsichtigt nunmehr eine Weiterentwicklung und eine damit verbundene Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 19.050 qm (Stand: April 2017), entgegen vorhergehender Planungen von 19.800 qm (Stand: September 2016). Dabei ist eine deutliche Verschiebung der Flächenanteile einzelner Warengruppen festzustellen (s. S. 2). Als planergänzende Unterlagen liegt eine aktualisierte Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse (März 2017) vor. Im Zuge der Planungen ist bereits das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup mit Ratsbeschluss vom 6. Juli 2016 fortgeschrieben worden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat die IHK Osnabrück Emsland - Grafschaft Bentheim mit Datum vom 29. Mai 2016 Stellung genommen. Zur geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup werden aufbauend auf dem rechtskräftigen Bebauungsplan drei eigenständige Sondergebiete festgesetzt. - Das Sondergebiet SO5 (1-2) wird gem. § 11 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum Hersteller-Direktverkaufszentrum, ausschließlich zur Unterbringung eines Hersteller-Direktverkaufszentrums für Markenartikel festgesetzt. - Das Sondergebiet SO9 wird mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Garagen für SO5 (1) und SO5 (2) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. - Das Sondergebiet SO10 wird mit der Zweckbestimmung Gastronomie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Veränderung im Flächenkonzept (VKF in qm)
Bewertungen des Planvorhabens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Zulässigkeit und raumordnerischer Steuerungsvorgaben
FOC oder DOC sind Einkaufszentren im Sinne des § 11 Abs. 3 S.1 Nr. 1 BauNVO. Sie sind damit kern- oder sondergebietspflichtig. Der am 13. Juli 2013 in Kraft getretene Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) hat auf spezielle Ziele zur Planung von FOC/DOC verzichtet. Zuvor hatte der § 24 a Abs. 1 des LEPro ausdrücklich vorgegeben, dass Sondergebiete für FOC/DOC mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen. Diese Spezialbestimmung ist vom Verfassungsgerichtshof NRW durch Urteil vom 26. August 2009 zum FOC-Erweiterungsvorhaben in Ochtrup mit dem Hinweis auf Begründungsdefizite und auf die Verletzung des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts für unwirksam erklärt worden.
Da FOC/DOC Einkaufszentren i.S.d. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind, gelten die allgemeinen raumordnerischen Vorgaben für die Planung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Bei der Standortwahl sind die Ziele 1 und 2 des LEP-Teilplanes zu beachten.

(1) Nach Ziel 1 dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Einzelhandelsgroßbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden. Diese Voraussetzung bleibt beim Vorhaben der DOC-Erweiterung in Ochtrup weiterhin erfüllt. (2) Nach Ziel 2 dürfen solche Gebiete nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale (d.h. über den Nahbereich hinausgehende) Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen, festgesetzt werden. Dieses Integrationsgebot lässt in NRW die Planung solcher Vorhaben also nur in zentralen Versorgungsbereichen zu. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Standort trotz der Randlage zur historischen Innenstadt auch nach Auffassung des OVG Münster (im Urteil vom 30.09.2009 zur damaligen Erweiterung von 3.500 auf 11.500 qm Verkaufsfläche) dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zuzuordnen ist. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 29. Mai 2016 zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup sowie vom 10. November 2016. Es erschließt sich unseres Erachtens weiterhin nicht, wie durch diese Erweiterung in nördlicher, nichtsiedlungsstrukturell besonderer (Rand-)Lage sowie unter Berücksichtigung der Größenordnung des Mittelzentrums Ochtrups eine lebendige und städtebauliche Verbesserung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs entstehen soll. Dies bleibt in den Begründungen zum FNP- und BPlan-Änderungen erneut unzureichend gewürdigt. (3) Im Hinblick auf Art und Umfang (Betriebs- und Sortimentsstruktur sowie Verkaufsflächengröße) eines FOC/DOC-Vorhabens ist in NRW ebenfalls das Beeinträchtigungsverbot des Zieles 3 des LEP-Teilplanes zu beachten. Danach dürfen durch die Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die vorgenannten gutachterlichen Expertisen gehen in ihrer Bewertung auch nach Aktualisierung der Flächen- und Warengruppenkonzeption von Folgendem aus: Daher würde zukünftig weder eine Konkurrenzsituation entstehen, noch würde es zu einer Beeinträchtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstädte im Untersuchungsraum kommen (vgl. Junker+Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse 2017, S. 64). Diese Einschätzung teilen

wir ausdrücklich nicht. Angesichts der schon heute eng begrenzten Wachstumsspielräume des stationären Einzelhandels im ländlichen Raum ist viel mehr davon auszugehen, dass die Magnetfunktion eines DOC dieser Größenordnung zu einer weiteren Beschleunigung des Strukturwandels im Handel mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen führen wird. Auch die Annahmen unter 8.3 Marktveränderungen im Untersuchungsraum (vgl. Junker+Kruse, Landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse 2017, S. 67f) erscheinen in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Zielsetzungen zur künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen der Landkreise, Städte und Gemeinden auch im niedersächsischen Wirkungsbereich des Vorhabens.
(4) Anders als im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist ein Kongruenzgebot in dem Sinne, dass die Kaufkraftbindung des jeweiligen Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Standortgemeinde nicht überschreiten darf, nicht Gegenstand der Prüfung. Wir weisen in diesem Zusammenhang aber weiterhin darauf hin, dass das Mittelzentrum Ochtrup im Zuge der Erweiterungsplanungen von mehr als 60% der Bestandsflächen seinen Einzugsbereich überproportional erweitert und über den zentralörtlichen Verflechtungsauftrag eines Mittelzentrums deutlich hinausgeht. Auch wenn der LEP-Teilplan auf ein Kongruenzgebot als Ziel verzichtet, halten wir die Bewertung aufrecht, dass die Ausrichtung auf die zentralörtliche Gliederung gemäß § 2 II Nr. 3 ROG wenigstens in der bauleitplanerischen Abwägung als wichtiger Belang insbesondere bei der Bewertung der Interessen der Stadt Ochtrup im Verhältnis zu den betroffenen Nachbarkommunen und unter Berücksichtigung grenznaher Versorgungsstrukturen berücksichtigt werden sollte. Die gutachterlichen Ausführungen enthalten weiterhin keine plausiblen Erläuterungen, warum ein nachweislich kleines Mittelzentrum wie die Stadt Ochtrup mit dem v. g. Planvorhaben in einem überdimensionalen Maße in Versorgungsräumen anderer Mittelzentren Kaufkraftabflüsse herbeiführen kann und im Einklang mit dem Zentralen-Orte-Konzept stehen soll. Dem wird weder in der Begründung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC noch in der Begründung zur 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 Umsetzung Rahmenplan van Delden ausreichend Rechnung getragen.

Im Ergebnis halten wir die oben genannten Planungsziele weiterhin zum Teil nicht hinreichend begründet und die Auswirkungen der Größenordnung der geplanten Erweiterung stellenweise nicht plausibel analysiert. Letzteres betrifft insbesondere auch die unterstellte Verträglichkeit der größeren Ausstrahlung und Sogkraft nach Erweiterung des DOC auf Kommunen im benachbarten Niedersachsen. Aufgrund der Standortlage im nordrhein-westfälischen Grenzraum halten wir die Berücksichtigung der im benachbarten Niedersachsen festgelegten landesplanerischen Zielsetzungen ebenfalls für erforderlich.

Eine Kopie unserer Stellungnahme erhalten die IHK Nord Westfalen, Träger der Regionalplanung in Niedersachsen, namentlich Landkreis Emsland und Landkreis Grafschaft Bentheim sowie der Handels- und Dienstleistungsverband Osnabrück-Emsland e.V. zeitgleich zur Kenntnisnahme.

Ergebnis der Prüfung:
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die vorgebrachte Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile.
Die Stellungnahme wird jedoch zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Erwiderung der Stadt im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Stadtwerke Ochtrup

Text der Stellungnahme 01.08.2017
grundsätzlich erheben wir zur o.g. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 keine Bedenken oder Anregungen.
Informativ weisen wir auf die im nördlichen Planbereich verlegte Wassertransportleitung DN 300 GGG hin. Die Lage entnehmen Sie bitte den Ihnen bereits vorliegenden Leitungsplänen.

Ergebnis der Prüfung:
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die vorgebrachte Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile.
Die Stellungnahme wird jedoch zur Kenntnis genommen.

VVV Nordhorn

Text der Stellungnahme vom 28.07.2017
i.S. 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich DOC und 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Umsetzung Rahmenplan van Delden", Teilbereich I a möchten wir Sie darüber in Kenntnis setzen, dass der VVV-Stadt-und Citymarketing Nordhorn e.V. im Interesse der Nordhorner Kaufmannschaft die von Ihnen geplante Erweiterung des bestehenden DOC weiterhin entschieden ablehnt.
Begründung:
Das bestehende DOC überschreitet als großes Einkaufszentrum schon zum jetzigen Zeitpunkt den zentralen Versorgungsauftrag einer Kommune in der Größenordnung des Mittelzentrums Ochtrup. Die geplante Erweiterung zielt ausschließlich auf Umsatzerlöse von Kunden ab, die von außerhalb der Stadt Ochtrup das Einkaufszentrum besuchen sollen. Dem gesetzlich vorgeschriebenen ausschließlich kommunalen Versorgungsauftrag für die örtliche Bevölkerung wird damit nicht Rechnung getragen.
Eine Abstimmung mit den angrenzenden Kommunen auf deutscher und niederländischer Seite ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Hier liegt ein klarer Verstoß gegen das gesetzlich vorgeschrieben Abstimmungsgebot vor, welches eine verträgliche und harmonische Entwicklung des Einzelhandels im Rahmen der Raumordnung vorsieht.
Die in den Planbegründungen vorgenommen Einschätzungen der städtebaulichen Auswirkungen für die Nachbarkommunen sind fehlerhaft. Für die Kaufmannschaft in Nordhorn sind aufgrund dieser Fehleinschätzungen zentrenschädigende Auswirkungen zu erwarten. So gehören z.B. etliche Premium- und Luxusmarken auch zum regelmäßigen Sortiment der hiesigen Kaufleute. Die begründenden Planunterlagen unterstellen jedoch unrichtigerweise, dass es im Umfeld der Stadt Ochtrup solche Premium- und Luxusmarken überhaupt nicht geben würde.
Die Stadt Ochtrup als kleines Mittelzentrum möchte mit der Erweiterung des bestehenden DOC ein Versorgungszentrum in der Größenordnung eines Oberzentrums realisieren. Die Belange und Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten und zum Teil deutlich größeren Mittelzentren werden dabei nicht oder nur sehr unzureichend berücksichtigt Die begründenden Gutachten kommen zu unrichtigen Ergebnissen und Einschätzungen.
Die Stadt Ochtrup gibt als Planungsziel aus, durch die Erweiterung des DOC die Festigung und Stärkung seiner mittelzentralen Funktion erreichen zu wollen. Die gutachterliche Stellungnahme nimmt keinen Bezug darauf, inwiefern dieses Planungsziel bereits durch das bestehende DOC erreicht, bzw. schon übertroffen, wurde.
Die geplante Erweiterung ist in keinem Fall nachbarschaftsverträglich. Worum es bei diesen FOC' s und DOC' s tatsächlich geht hat die WDR Dokumentation "Die Outlet Lüge" schonungslos offengelegt (https//www. youtube.com/watch?v= W Al-4yo0y AA).
Dem Bau- bzw. Erweiterungsvorhaben ist daher die Zustimmung zu verweigern.

Ergebnis der Prüfung:
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die vorgebrachte Stellungnahme bezieht sich nicht auf die geänderten oder ergänzten Teile.
Die Stellungnahme wird jedoch zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Erwiderung der Stadt im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Folgende beteiligte Kommunen und Provinzen haben keine Stellungnahme abgegeben:
1. Gemeente Enschede
2. Gemeinde Altenberge
3. Gemeinde Heek
4. Gemeinde Heiden

5. Gemeinde Laer
6. Gemeinde Legden
7. Gemeinde Metelen
8. Gemeinde Neuenkirchen
9. Gemeinde Nordwalde
10. Gemeinde Rosendahl
11. Gemeinde Schöppingen
12. Gemeinde Wettringen
13. Gemeinde Wietmarschen
14. Gemeente Dinkelland
15. Gemeente Haaksbergen
16. Gemeente Hengelo
17. Gemeente Lossar
18. Gemeente Oldenzaal
19. Gemeentehuis Borne
20. Kreis Borken
21. Landkreis Emsland
22. Landkreis Grafschaft Bentheim
23. Province Overijssel
24. Samtgemeinde Spelle
25. Stadt Ahaus
26. Stadt Bad Bentheim
27. Stadt Borken
28. Stadt Dülmen
29. Stadt Emsdetten
30. Stadt Gescher
31. Stadt Greven
32. Stadt Gronau
33. Stadt Hörstel
34. Stadt Horstmar
35. Stadt Ibbenbüren
36. Stadt Lingen
37. Stadt Nordhorn
38. Stadt Rheine
39. Stadt Schüttdorf
40. Stadt Stadtlohn
41. Stadt Velen
42. Stadt Vreden

Folgende Kommunen haben mitgeteilt, keine Einwendungen geltend zu machen:

1. Nordhorn
2. Salzbergen
3. Südlohn

Folgende Kommunen und Landkreise haben Stellungnahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:

1. Gemeinde Emsbüren
2. Kreis Coesfeld

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Gemeinde Emsbüren

Text der Stellungnahme vom 15.08.2017
Meine Ihnen vorliegenden Stellungnahmen vom 23.11.2016 und 02.06.2017 zu der o.g. Bauleitplanung sowie vom 26.05.2016 zur Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup halte ich inhaltlich voll aufrecht. Die vorgetragenen Bedenken gegen die geplante Erweiterung des DOC Ochtrup gelten weiterhin in vollem Umfang.
Die vorliegende Planung ist m.E. nach ein klarer Verstoß gegen die zentralörtliche Gliederung als Grundsatz der Raumordnung. Die Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums ist nach dem Prinzip der zentralörtlichen Gliederung räumlich auf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich und den hierauf bezogenen Versorgungsauftrag beschränkt. Die Einstufung Ochtrups als Mittelzentrum rechtfertigt keine über den jeweiligen Mittel(zentrums)bereich hinausgehende Versorgung.
Seitens der Gemeinde Emsbüren bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die vorgesehene Bauleitplanung.
Ergebnis der Prüfung:
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die in der Stellungnahme vom 26. Juni 2017 vorgebrachten Anregungen betreffen nicht die die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.
Die Stellungnahme wird vorliegend jedoch zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Erwiderung der Stadt im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

Kreis Coesfeld

Text der Stellungnahme vom 17.08.2017
seitens des Büros des Landrats wird auf die mit Schreiben vom 26. Juni 2017 übermittelten planungsrechtlichen Bedenken zur geplanten Erweiterung des DOC Ochtrup verwiesen.
Ergebnis der Prüfung:
Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB konnten Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes abgegeben werden. Die in der Stellungnahme vom 26. Juni 2017 vorgebrachten Anregungen betreffen nicht die die geänderten oder ergänzten Teile des Bebauungsplanes.
Die Stellungnahme wird vorliegend jedoch zur Kenntnis genommen. Inhaltlich wird auf die Erwiderung der Stadt im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB verwiesen.

IX.) Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit während der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 24.08.2017

Stellungnahmen von Bürgern wurden nicht abgegeben.

X.) Ergebnis der erneuten landesplanerischen Anfrage der Stadt Ochtrup vom 16.08.2017

Bezirksregierung Münster vom 07.09.2017

Text der Stellungnahme:

Mit der erneuten landesplanerischen Anfrage vom 16.08.2017. haben Sie zur Wirkungsanalyse des Büros Junker und Kruse vom März dieses Jahres eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt. Mit dieser Stellungnahme wird auf die hiesigen Bedenken eingegangen, dass der absehbare bzw. vollzogene Markteintritt eines Textilkaufhauses in Ahaus und eines Einkaufszentrums in Rheine nicht in die Betrachtung der Auswirkungen der FOC-Erweiterung auf einzelne Gemeinden einbezogen wurde. Zudem wird auf die Kritik von am Bauleitplanverfahren beteiligten Stellen eingegangen, dass in der Wirkungsanalyse die Auswirkungen des Online-Handels nicht berücksichtigt wurden.

Ich begrüße dies auch angesichts der hier nun vorliegenden Studie "Online-Handel - Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren" des Bundesinstituts für Bau-,

Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des HDE Handelsverbands Deutschland vom Mai 2017, die räumliche Auswirkungen des Online-Handels aufzeigt, aber bei Abfassung der landesplanerischen Stellungnahme im Mai hier nicht bekannt war.

Die nun von Ihnen vorgelegte ergänzende Stellungnahme prognostiziert die Entwicklung im Jahr des voraussichtlichen Markteintritts der FOCErweiterung im Jahr 2020. Sie betrachtet nur die Warengruppe Bekleidung als Kernsortiment der betreffenden Vorhaben und nur diejenigen Gemeinden aus dem Untersuchungsraum des FOC, die sich zusätzlich im Untersuchungsraum eines der beiden konkurrierenden Einzelhandelsvorhaben befinden; die übrigen von der FOC-Erweiterung betroffenen Gemeinden werden nicht betrachtet. In der Stellungnahme wird erwartet, dass sich in den untersuchten Gemeinden das Kaufkraftpotential für den stationären Handel für Bekleidung wegen des zunehmenden Online-Handels von 164 Mio. € (2016) auf 147 Mio. € im Jahr 2020 vermindert - also um etwa 10%.

Dennoch lautet das Ergebnis, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen nur unwesentlich größer sein werden als bisher prognostiziert, weil in den einzelnen Gemeinden die Umsatzumverteilung nur im Nachkommabereich zunehme. Für den zentralen Versorgungsbereich von Gronau wird nun für den worst case eine Umverteilungsquoten von 5,98% statt zuvor 5,91% angenommen, für Gronau-Epe liegt der Wert bei 6,58% statt 6,28%, für Wettringen bei 8,43% statt 8,03%, für Neuenkirchen bei 6,70 % statt 6,34% (Tabelle 2 der ergänzenden Stellungnahme).

Dieses Ergebnis überzeugt jedoch nicht, wie sich beispielsweise aus der vertieften Betrachtung der für den zentralen Versorgungsbereich von Gronau angegebenen Daten ergibt. Der Umsatzverlust für Gronau wird in der ergänzenden Stellungnahme mit 5,98% und einem Wert von 1,26 Mio. € angegeben. Ermittelt man aus diesen Daten den zugrundeliegenden Gesamtumsatz, ergibt ein Wert von 21,07 Mio. €. (1,26 Mio. € multipliziert mit 100 %, dividiert durch 5,98 %). Dieser vermindert sich bei Abzug von 1,26 Mio. € auf einen Gesamtumsatz von 19,81 Mio. € im Jahr 2020.
In Tabelle 6 der Wirkungsanalyse vom März 2017 (Seite 34) wurde der Gesamtumsatz für Bekleidung jedoch nicht mit 21,07 Mio. € angenommen, sondern mit 22,6 Mio. €. Wenn im Jahr 2020 nur noch 19,81 Mio. € Gesamtumsatz übrig bleiben, wird der ZVB von Gronau ausgehend von dem ursprünglichen Gesamtumsatz von 2,6 Mio. € Umsatz in der Höhe von 2,79 Mio. € verlieren. Mithin beträgt der Umsatzverlust 12,3% des ursprünglichen Umsatzes statt lediglich 5,98%.
Dieser Wert erscheint auch plausibel, wenn man - wie in der ergänzenden Stellungnahme geschehen - von einer durch den Online-Handel bewirkten Verminderung des für den stationären Handel verbleibenden Kaufkraftpotentials um 10% ausgeht.
Als Effekt des Online-Handels dürfte sich im Übrigen die Differenz zwischen dem Gesamtumsatz in Tabelle 6 der Wirkungsanalyse und dem aus Tabelle 2 der ergänzenden Stellungnahme ermittelten Gesamtumsatz darstellen. Dieser Wert beträgt 1,53 Mio. € (22,6 Mio. € minus 21,07 Mio. €), mithin 6,8 %.

Entsprechend berechnet ergibt sich für den zentralen Versorgungsbereiche von Gronau-Epe ein Umsatzverlust von 14,3 % (von 5,3 Mio. € auf 4,54 Mio. €), bei Wettringen beträgt der Verlust 19,6 % (2,7 Mio. € auf 2,17 Mio. €), bei Neuenkirchen 19,3 % (von 4,6 Mio. € auf 3,76 Mio. €) und bei Spelle 14,6 % (von 12,8 Mio. € auf 10,93 Mio. €).

Das Ergebnis für diese Gemeinden zeigt eine zum Teil extreme Überschreitung des Werts von 10 % Umsatzverlust an, ab dem städtebauliche Auswirkungen nach der Rechtsprechung zu Bauleitplanverfahren für großflächige Einzelhandelsprojekte nicht ausgeschlossen werden können und ab dem die Auswirkungen von neu geplanten Einzelhandelsprojekten näher untersucht werden müssen. Nach alledem erhebe ich weiterhin Bedenken. Bevor ich eine abschließende Stellungnahme abgeben kann, halte ich es für erforderlich, die folgenden Fragen zu beantworten:

- Ist die hiesige Interpretation der Daten zutreffend? In welcher Weise ist die Interpretation ggf. zu ändern oder zu ergänzen?
- Wie bewerten Sie die Daten rechtlich?
- Besteht nicht Anlass, Daten zu den Effekten des Online-Handels für alle Gemeinden des Untersuchungsraums des FOC und nicht nur für die Gemeinden zu ermitteln, die zugleich im Untersuchungsraum der Einzelhandelsprojekte liegen, die in Ahaus und Rheine verwirklicht werden bzw. wurden? Falls nicht: Warum nicht?

- Ist es nicht erforderlich, die Betrachtung auf alle FOC-relevanten Sortimente auszudehnen? Falls nicht: Warum nicht?

Ergebnis der Prüfung:

Die Berechnungsmethode der Bezirksregierung Münster vergleicht den Bestandsumsatz in den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen im Jahr 2017 (wie er in der Wirkungsanalyse vom März 2017 für die geplante Erweiterung des DOC Ochtrup ermittelt wurde) mit dem in der Ergänzenden Stellungnahme der Gutachter vom August 2017 prognostizierten Umsatz für das Prognosejahr 2020. Die Umsatzdifferenz (d.h. der Umsatzrückgang) zwischen den Jahren 2017 und 2020 wird als Gesamtumsatzrückgang durch das DOC Ochtrup und die sonstigen Marktveränderungen im Untersuchungsraum betrachtet.

Die Gutachter haben in der Ergänzenden Stellungnahme angenommen, dass sich der Umsatz im Online-Handel bis zum Jahr 2020 weiter erhöht und dadurch die dem stationären Einzelhandel zur Verfügung stehende Kaufkraft um etwa 10 % reduziert wird. Bei den seitens der Bezirksregierung ermittelten Werten handelt es sich um sowohl durch die Realisierung des DOC sowie die Vorhaben Ahaus/Rheine als auch insbesondere durch den Online-Handel verursachte gemeinsame Umsatzrückgänge, mit der Folge, dass bei der Gegenüberstellung der geschätzten Bestandsumsätze 2017 und dem prognostizierten Umsatz 2020 nach Erweiterung des DOC Ochtrup Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt deutlich mehr als 10 % ermittelt werden.

Die Stadt hat diese Vorgehensweise und die in der Stellungnahme der Bezirksregierung Münster im Einzelnen hierzu gestellten Fragen gemeinsam mit dem Einzelhandelsgutachter geprüft. Diese Prüfung hat ergeben, dass die Vorgehensweise fachlich unzutreffend ist und den tatsächlichen Auswirkungen des Online-Handels sowie den Unterschieden zwischen stationärem Einzelhandel und Online-Handel nicht gerecht wird. Im Ergebnis folgt die Stadt der Berechnungsmethode der Bezirksregierung Münster daher nicht und hält die Ergebnisse der Ergänzenden Stellungnahme der Gutachter weiterhin für plausibel. Die Stadt hat dabei insbesondere Folgendes erwogen:

Die Addierung der zukünftig in den Online-Handel „abwandernden“ Umsätze mit den Umsatzrückgängen durch die Erweiterung des DOC und den durch die Realisierung weiterer Vorhaben verursachten Umsatzrückgängen zu einem „Gesamtumsatzrückgang“ ist aus verschiedenen Gründen bereits im Ansatz falsch. Diese Berechnungsmethode unterstellt unzutreffend, dass kein Einzelhandelsbetrieb, der am stationären Einzelhandel teilnimmt, nicht gleichzeitig auch z.B. durch einen eigenen Online-Shop vom Online-Handel profitiert. In der Praxis zeigt sich aber, dass der stationäre Einzelhandel und der Online-Handel zunehmend miteinander verknüpft werden (sog. Multi-Channel-Vertrieb), insbesondere dadurch, dass Betriebe des stationären Einzelhandels Waren auch online vertreiben. Außerdem stand bereits in der Vergangenheit nicht die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft dem stationären Einzelhandel zur Verfügung. Vielmehr hatte der Versandhandel einen relevanten Anteil am maßgeblichen (Gesamt-)Umsatz des Einzelhandels von i.d.R. rund 5 %.. Dieser Versandhandel findet nunmehr im Wesentlichen als Online-Handel statt; der klassische Versandkatalog wird durch den Online-Shop abgelöst. Die Gutachter haben bereits in ihrer Wirkungsanalyse (Stand März 2017, dort. S. 36) darauf hingewiesen, dass der Online-Handel insoweit den bisherigen Umsatzanteil des Versandhandels übernommen und vergrößert hat. Dem wird die Berechnungsmethode der Bezirksregierung Münster nicht gerecht. Hinzu kommt schließlich, dass die durch den Online-Handel verursachten Umsatzrückgänge auch den Umsatz des zu untersuchenden Einzelhandelsvorhabens negativ beeinflussen. Im Fall des DOC Ochtrup hätte also ebenfalls ein um 10 % geringeres Kaufkraftpotential unterstellt werden müssen, weil auch das DOC Ochtrup der Konkurrenz durch den Online-Handel ausgesetzt ist. Dies sieht die Berechnungsmethode der Bezirksregierung ebenfalls nicht vor.

Die Entwicklung der letzten Jahre bestätigt, dass die Berechnungen der Bezirksregierung Münster nicht sachgerecht sind, weil sie an den tatsächlichen Auswirkungen des Online-Handels vorbeigehen. Der Online-Handel hat in der Warengruppe Bekleidung mittlerweile einen Umsatzanteil im deutschen Einzelhandel von ca. 20 % erreicht. Dies hätte in den vergangenen Jahren bereits zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen müssen, wenn man diese Umsätze – wie in der Berechnung der Bezirksregierung Münster geschehen – den Umsatzverlusten durch ein Vorhaben des stationären Einzelhandels gleichsetzen wollte. Die Folgen sind – so – aber nicht eingetreten.

Dies ergibt sich für den Untersuchungsraum des DOC Ochtrup nicht zuletzt aus den Ergebnissen des von den Gutachtern regelmäßig durchgeführten Monitorings. Das Monitoring hat im Gegenteil ergeben, dass keine nennenswerten städtebaulich negativen Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums in den vergangenen Jahren eingetreten sind. Die Auswirkungen des Online-Handels können also nicht mit den für stationäre Einzelhandelsprojekte üblichen Maßstäben bewertet werden.

Die Vorgehensweise der Bezirksregierung Münster hätte im Übrigen zur Folge, dass (sogar deutschlandweit) jeder zentrale Versorgungsbereich als in hohem Maße vorgeschädigt anzusehen wäre. Denn die Auswirkungen des Online-Handels betreffen nicht nur den Untersuchungsraum des DOC Ochtrup. Bei sämtlichen Einzelhandelsvorhaben wären Umsatzrückgänge in Höhe bis zu 10 % bereits zu Beginn der Untersuchung der dadurch verursachten Umsatzrückgänge zu unterstellen. Einzelhandelsprojekte, jedenfalls solche, die ein Sortiment umfassen, welches auch online angeboten wird, wären faktisch nicht mehr genehmigungsfähig. Auch daran zeigt sich, dass diese Berechnungsmethode kein „realistisches worst case-Szenario“ darstellt.

Die Berechnungen der Bezirksregierung Münster bestätigen nach Überzeugung der Stadt Ochtrup vielmehr anschaulich, was die Gutachter in ihren Untersuchungen für die Bauleitplanung der Stadt von Beginn an angenommen haben: die Auswirkungen des Online-Handels sind mit denen eines Vorhabens des stationären Einzelhandels nicht unmittelbar vergleichbar. Die Auswirkungen des Online-Handels können insbesondere nicht auf den einzelnen Betrieb bezogen werden, sondern sind durch allgemeine Annahmen zu berücksichtigen. Die von der Bezirksregierung Münster zitierte aktuelle Studie „Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie des Handelsverbands Deutschland („BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017“) vom Mai 2017, kommt vor diesem Hintergrund zu folgender Feststellung:

> „Die üblichen zur Begründung entsprechender Planungen heranzuziehenden Auswirkungsanalysen untersuchen Umsatzumlenkungen eines konkreten Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens des Einzelhandels auf den bestehenden Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen. Diese Analysen greifen beim Online-Handel nicht, da die Wirkung auf einen konkreten zentralen Versorgungsbereich unspezifisch ist.“
> BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2017, S. 91

Die Stadt verkennt nicht, dass der Online-Handel den stationären Einzelhandel und damit auch die zentralen Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden vor große Herausforderungen stellt. Dass es durch den Online-Handel auch zukünftig noch zu Marktveränderungen kommen wird, ist durch die Gutachter in ihrer Ergänzenden Stellungnahme aber berücksichtigt worden. Die konkret gewählte Vorgehensweise, die Umsatzrückgänge durch den Online-Handel nicht dem einzelnen Einzelhandelsprojekt zuzurechnen („anzulasten“), sondern von einem reduzierten dem stationären Einzelhandel insgesamt zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotential auszugehen, ist nach Überzeugung der Stadt sachgerecht. Auch diese Prognose weist naturgemäß Unsicherheiten auf. Sie wird den Anforderungen an eine realitätsnahe worst case-Betrachtung nach Überzeugung der Stadt gleichwohl gerecht, nicht zuletzt, weil auch in dieser Berechnung beispielsweise unberücksichtigt bleibt, dass viele Betriebe des stationären Einzelhandels ihrerseits vom Online-Handel profitieren.

Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt Ochtrup zu Frage 1. des Schreibens der Bezirksregierung fest, dass die Interpretation der Daten durch die Bezirksregierung Münster fachlich nicht korrekt ist. Die Berechnungsergebnisse der Bezirksregierung sind deshalb nach Überzeugung der Stadt auch nicht den planungsrechtlichen Überlegungen bei Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde zu legen (Frage 2. der Bezirksregierung Münster).

Da es, wie ausgeführt, nicht sachgerecht ist, Umsatzrückgänge durch den Online-Handel und durch ein konkret zu untersuchendes Einzelhandelsvorhaben zu einem Gesamtumsatzrückgang zu addieren, besteht darüber hinaus kein Anlass, Daten zu den Effekten des Online-Handels für alle Gemeinden des Untersuchungsraums des DOC Ochtrup zu ermitteln (Frage 3.). Die Ergänzende Untersuchung der Gutachter hat bei – sachgerechter – allgemeiner Berücksichtigung der Auswirkungen des Online-Handels ergeben, dass sich der Online-Handel auf die konkret durch die

Erweiterung des DOC Ochtrup verursachten Umsatzrückgänge jedenfalls nur im Nachkommastellenbereich auswirkt. Dies gilt grundsätzlich für alle Gemeinden im Untersuchungsraum. Derart geringe Veränderungen der Wirkungsanalyse gehen über die üblichen Prognoseunsicherheiten nicht hinaus. Allenfalls im Hinblick auf die ohnehin hohen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Metelen käme in Betracht, die Ergebnisse nochmals einer näheren Prüfung zu unterziehen. Insoweit hat die Abstimmung mit dem Gutachter allerdings ergeben, dass die beiden in der Gemeinde Metelen vorhandenen Bekleidungs-Einzelhandelsbetriebe jeweils auch über einen Online-Shop verfügen. Diesen käme der Bedeutungsgewinn des Online-Handels also zugute.

Entgegen der in Frage 4 geäußerten Vermutung der Bezirksregierung Münster war es schließlich nicht erforderlich, die Betrachtung auf alle untersuchungsrelevanten Sortimente des DOC Ochtrup auszudehnen. Bei der untersuchten Warengruppe Bekleidung handelt es sich um die zur Ermittlung möglicher städtebaulicher Auswirkungen wichtigste Warengruppe. Sie hat zum einen eine sehr hohe Bedeutung für die Innenstädte, gleichzeitig aber auch einen hohen Anteil am Online-Handel. Darüber hinaus werden die höchsten Umsatzumverteilungen durch die Erweiterung des DOC Ochtrup in dieser Warengruppe erreicht. Nach Aussage der Gutachter kann aus diesen Ergebnissen im Wege der Analogie hinreichend sicher prognostiziert werden, dass es auch in den anderen Warengruppen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen wird.

Bezirksregierung Münster vom 01.03.2018

Text der Stellungnahme:

Sie haben um eine erneute landesplanerische Stellungnahme zur o.a. Planung gebeten.

Meine vorherige landesplanerische Stellungnahme datiert vom 07.09.2018. Anlass der Stellungnahme war die von Ihrem Gutachter erarbeitete Ergänzung vom August 2017 zu seiner Wirkungsanalyse vom März 2017.

Diese Ergänzung diente unter anderem der näheren Betrachtung der Auswirkungen des Online-Handels bis zum Zeitpunkt des Markteintritts der DOC-Erweiterung, aber auch der Betrachtung der Auswirkungen von konkurrierenden Großprojekten. In dieser Ergänzung hat Ihr Gutachter erneut die Umsatzverluste prognostiziert, die für einige benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Ich hatte in meiner Stellungnahme vom 07.09.2017 Bedenken geäußert, weil sich aus den von Ihrem Gutachter errechneten Daten ergab, dass er bei der Erarbeitung dieser Ergänzung von Ausgangs-Bestandsumsätzen ausgegangen war, die gegenüber der Wirkungsanalyse vom März 2017 gesenkt worden waren. Diese Absenkung eingeschlossen, ergaben sich deutlich höhere prognostische Umsatzverluste als die, die vom Gutachter im März 2017 als verträglich bewertet wurden.

In der Besprechung am 13. Februar dieses Jahres wurde unter anderem die Ursache für die unterschiedlichen Ausgangsdaten besprochen. Der zeitweilig anwesende Gutachter hat sich zuletzt dahingehend eingelassen, dass die Unterschiede auch auf die Berücksichtigung des Online-Handels zurückzuführen seien. Nach meiner Einschätzung dürfte dies die Hauptursache für die Abweichungen darstellen.

Es ist aber zweifelhaft, ob durch den Online-Handel ausgelöste Umsatzrückgänge bei der Anwendung des landesplanerischen Beeinträchtigungsverbots (Ziel 6.5-3 LEP) als solche Effekte betrachtet werden dürfen, die zu den Auswirkungen von Einzelhandelsgroßprojekten hinzutreten und diese verstärken. Auswirkungen des Online-Handels sind in den Erläuterungen zum Beeinträchtigungsverbot oder zu Kapitel 6 des LEP nicht thematisiert worden, obwohl Online-Handel als zentrenbeeinflussende Erscheinung bei der Erarbeitung des LEP bekannt war.

Vor diesem Hintergrund stelle ich meine landesplanerischen Bedenken gegen Ihre Bauleitplanung zurück.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz erstellt, in dem entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt wurden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sowie die Kosten für erforderliche Gutachten sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Entfällt.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen, hier: z.B. Bauleitplan, Begründung, Umweltbericht, Schall-/Lärm-/Altlast-Gutachten, artenschutzrechtliche Vorprüfung, sind der Vorlage im Internet beigefügt und stehen während der Sitzung zur Einsichtnahme bereit.

Im Auftrage:

Korten