



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0244 vom 01.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	30.08.2022	vorberatend
Stadtrat	28.09.2022	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich nördlich der Laurenzstraße
hier: Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Die zum Bauleitplanverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entsprechend dieser Beschlussvorlage abgewogen.

Die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich nördlich der Laurenzstraße einschließlich Begründung hierzu wird beschlossen.

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

- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 279, 280, 99 tlw., die westlichen Grenzen der Flurstücke 459 und 509, die nördliche Grenze des Flurstückes 509, die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 510 und die Webereistraße tlw.,
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 362 tlw, die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 358 und die östliche Grenze des Flurstückes 359,
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 359, 358 und 362, die westliche Grenze des Flurstückes 274 tlw., die nördliche und westliche Grenze des Flurstückes 273 sowie die Laurenzstraße tlw.,
- im Westen: durch die Laurenzstraße tlw., die Straße Dränke tlw. und die Straße Alte Maate tlw..

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in den Fluren 25 und 69 der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel/nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe//Wohnen“ ausgewiesen wird. Die maximale Gesamtverkaufsfläche beträgt 6.150 m². Die maximale Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel beträgt 4.000 m² und die maximale Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente beträgt 3.500 m².

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019:

Folgende beteiligte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
2. Eisenbahn-Bundesamt
3. LWL, Amt für Denkmalpflege in Westfalen
4. LWL, Bau- und Liegenschaftsbetrieb
5. Level 3 Communications GmbH, Operation-Abteilung Planung
6. Neptune Energy Deutschland GmbH
7. Thyssengas
8. Gemeinde Heek
9. Landkreis Grafschaft Bentheim
10. Samtgemeinde Schüttorf

Folgende beteiligte 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. Ev. Kirche von Westfalen, Baureferat
6. Evonik Technology & Infrastructure GmbH
7. Handwerkskammer Münster
8. Kreis Steinfurt
9. Landesbetrieb Straßenbau NRW
10. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
11. LWL-Archäologie für Westfalen
12. Landwirtschaftskammer NRW
13. Nord-West-Ölleitung GmbH
14. Unitymedia
15. Westnetz GmbH
16. Stadt Bad Bentheim
17. Stadt Gronau
18. Stadt Steinfurt

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

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
2. Telekom Deutschland GmbH
3. IHK Nord-Westfalen
4. Stadtwerke Ochtrup
5. Gemeinde Wettringen
6. Gemeinde Metelen
7. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.02.2019

Text der Stellungnahme:

Durch die die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollten 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.

Im Plangebiet sind keine Gebäude mit über 30 m Höhe vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Telekom Deutschland GmbH vom 26.02.2019

Text der Stellungnahme:

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 86. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

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.

Die Abstimmung der Leitungsneu- oder umverlegungen erfolgt im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung und sind nicht Regelungsinhalt der vorbereitenden Bauleitplanung.

IHK Nord-Westfalen vom 08.03.2019, hier eingegangen am 13.03.2019

Text der Stellungnahme:

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 (1) BauGB geben wir zur Vorprüfung der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich nördlich der Laurenzstraße der Stadt Ochtrup folgende Stellungnahme ab.

Die 86. Änderung des FNP beinhaltet die Umwandlung von Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen zu einem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (NVZ). Ausweislich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahre 2012 stufen Sie einen Teilbereich des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ab und deklarieren ihn zum NVZ. Das Grundstücksareal soll somit nicht mehr Bestandteile eines ausgewiesenen „Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ in Ochtrup sein. Einen für uns nachvollziehbaren Grund für diese gravierende städtebauliche Umwidmung können wir der beigefügten Begründung nicht entnehmen.

Der ZVB Innenstadt hat sodann keine Verbindung mehr zum östlichen Innenstadtbereich und es ist fraglich, ob dieser Bereich noch weiterhin einen ZVB Innenstadt darstellen kann. Für künftige Handelsaktivitäten/Erweiterungen/Neuansiedlungen, die die Ausweisung eines ZVB Innenstadt voraussetzen, wird das zu erheblichen Nachteilen führen.

Wir bitten Sie, von den Planungen Abstand zu nehmen, da die beabsichtigten Erweiterungen der bestehenden LM-Märkte auch in einem ZVB Innenstadt ermöglicht werden können.

Wir stehen für Nachfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer raumordnerischen Beurteilung mit.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet ist auch nach der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans weiterhin Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Die Zulässigkeit der Ansiedlung von Einzelhandel richtet sich nach den im Rahmen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung dargestellten / festgesetzten maximalen Verkaufsflächen und Sortimente.

Neben der Erweiterung des Einzelhandelsangebotes wird mit der Planung das Ziel verfolgt, die Austauschbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen zu optimieren. Durch eine attraktive Verbindung zwischen DOC und Altstadt/Fußgängerzone können gezielt die Besucherströme des DOC in die Altstadt gelenkt werden.

Stadtwerke Ochtrup vom 11.03.2019

Text der Stellungnahme:

Abteilung Abwasser – Hinweis:

Die Änderungen im B-Plan 53 a werden zu einer über das bisherige Maß hinausgehenden Flächenversiegelung im Planbereich führen. Gleichzeitig sind die Kapazitäten der angrenzenden Niederschlagswasserkanalisation begrenzt bzw. ausgeschöpft. Es ist daher rechtzeitig ein Entwässerungsantrag bei den Stadtwerken Ochtrup einzureichen, der die notwendigen Restriktionen bei der Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation berücksichtigt. Geeignete Regenrückhaltmaßnahmen sind von vornherein einzuplanen. Aufgrund der bestehenden Geländetopographie wird auf den gemäß DIN 1986-100 erforderlichen Überflutungsnachweis im Rahmen der Planung der Grundstücksentwässerung ausdrücklich hingewiesen.

Abteilung Versorgung:

Grundsätzlich erheben wir keine Bedenken hinsichtlich des aufgestellten B-Planes Nr. 53 a.

Wir weisen darauf hin, dass auf dem Plan-Grundstück eine Transformatorenstation mit einer 10.000 Volt Zuleitung zur Versorgung der vorhandenen Infrastruktur im Bereich der Laurenzstraße von den Stadtwerken Ochtrup betrieben wird. (siehe beigelegender Lageplan).

Wir regen die Beibehaltung des Trafostationsstandortes im Rahmen der Neukonzeptionierung und Planung eines weiteren Standortes für ein Umspannstation an.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.

Ein Entwässerungsantrag wird im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung erarbeitet. Mit der Planung geht keine merkliche Zunahme der Versiegelung einher. Durch das Aufbringen einer Dachbegrünung kann ein wesentlicher Beitrag zur Retention von Niederschlagswasser geleistet werden.

Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53 a, 4. Änderung und Erweiterung, wird festgesetzt, dass die sonst ausnahmsweise zulässigen (zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO in allen sonstigen Sondergebieten mit Ausnahme des SO 13-3.3 allgemein zulässig sind. Auf diese Weise wird der Fortbestand der Transformatorenstation grundsätzlich ermöglicht.

Gemeinde Wettringen vom 26.03.2019

Text der Stellungnahme:

Mit den o.g. Bauleitplanverfahren will die Stadt Ochtrup ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (SO 13) ausweisen. Im Sondergebiet SO 13-1 soll ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Das Sondergebiet 13-2 soll einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.000 m² Verkaufsfläche aufnehmen. Dadurch sollen in dem Bereich nördlich der Laurenzstraße der größte Ladentyp von Lidl und ein großes Edeka-Center angesiedelt werden können. Allein durch diese beiden großen Lebensmittelmärkte wird in diesem Bereich die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand erheblich erweitert.

In dem Sondergebiet SO 13 sollen auch noch weitere Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden, ohne dass hierfür eine entsprechende Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden soll. Vorgaben zur Sortimentsstruktur sind in dem Planentwurf auch nicht enthalten. Dem Vernehmen nach soll im SO 13 u.a. auch ein zweiter Drogeriefachmarkt angesiedelt werden.

Nimmt man den bestehenden Aldi-Markt hinzu, der unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließt, wird durch die beabsichtigte Planung ein gewaltiger Koppelungsstandort, insbesondere für nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen, dessen Dimension weit über die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Ochtrup hinausgeht. Dieser Koppelungsstandort nördlich der Laurenzstraße wird vielmehr – nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit dem DOC – weit in die Nachbargemeinden hinein ausstrahlen und dort wahrscheinlich die wohnortnahe Grundversorgung und die Ortszentren gefährden. Diese Ortszentren sind auf funktionsfähige Lebensmittelmärkte als die wichtigsten Frequenzbringer für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angewiesen.

Die Frage, inwieweit durch die Überdimensionierung im Bereich nördlich der Laurenzstraße die Ortszentren der Nachbargemeinden (insbesondere von Wettringen und Metelen) wesentlich beeinträchtigt werden und damit das Beeinträchtigungsverbot des LEP verletzt wird, wird in der Begründung überhaupt nicht aufgeworfen, obwohl dieses Verbot ein strikt zu beachtendes raumordnerisches Ziel ist. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse, die auch die Frage der Regionalverträglichkeit des Vorhabens beantworten muss, liegt der vorliegenden Planung nicht zugrunde.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalplan wird lediglich auf die Funktion Ochtrups als Mittelzentrum verwiesen. Die Funktion eines Mittelzentrums besteht aber nicht in

der Versorgung der umliegenden Grundzentren mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit diesen Sortimenten muss primär in den Gemeinden wohnungsnah oder zumindest wohnortnah organisiert werden. Die Überdimensionierung des Koppelungsstandortes nördlich der Laurenzstraße kann also nicht mit der mittelzentralen Funktion Ochtrups gerechtfertigt werden.

Eine landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung liegt offenbar auch nicht vor. Zumindest ist in der Begründung davon keine Rede.

Vor diesem Hintergrund muss die Gemeinde Wettringen vorsorglich schon in dem hier anstehenden Vorverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung anmelden. Ohne präzisere Festsetzungen zum SO 13 sowie ohne eine qualifizierte Auswirkungsanalyse zu dem gesamten Vorhaben und ohne Berücksichtigung der landesplanerischen Beurteilung durch die Bezirksregierung kann zu dem Vorhaben derzeit noch nicht konkret und abschließend Stellung genommen werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53a, 4. Änderung und Erweiterung, wurde nunmehr eine weitere Gliederung in sechs sonstige Sondergebiete mit spezifischen Festsetzungen zu den jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten vorgenommen. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von 6.150 m² vorgesehen.

Um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine landesplanerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt. Ziel der Untersuchungen war, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Einzelhandelsstandorten durch das Vorhaben zu erwarten sind bzw. welche maximalen Verkaufsflächen am Standort vertretbar wären ohne eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche herbeizuführen. Dabei wird jeweils eine sogenannte realistischen Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Plangebiet und der somit ausgelösten Umsatzumverteilungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 2.881 m² mit den in folgender Tabelle aufgeführten Sortimenten als verträglich erachtet. Insgesamt wird eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 6.150 m² im Rahmen des Gutachtens ermittelt.

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Maximale Verkaufsfläche Planung	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	2.202 m ²	3.295 m ²	+ 1.093 m ²
Drogeriewaren	197 m ²	785 m ²	+ 588 m ²
Bekleidung	400 m ²	1.000 m ²	+ 600 m ²
Schuhe/Lederwaren	300 m ²	550 m ²	+ 250 m ²
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	350 m ²	+ 350 m ²
Sonstige Sortimente	170 m ²	620 m ²	+ 450 m ²
gesamt	3.269 m ²	6.150 m ²	+ 2.881 m ²

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die geplanten Erweiterungen des Einzelhandels am Standort keine relevanten Beeinträchtigungen umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Gemeinde Metelen vom 28.03.2019

Text der Stellungnahme:

Mit den o.g. Bauleitplanverfahren will die Stadt Ochtrup ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ (SO 13) ausweisen. Im Sondergebiet SO 13-1 soll ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Das Sondergebiet 13-2 soll einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.000 m² Verkaufsfläche aufnehmen. Dadurch sollen in dem Bereich nördlich der Laurenzstraße der größte Ladentyp von Lidl und ein großes Edeka-Center angesiedelt werden können. Allein durch diese beiden großen Lebensmittelmärkte wird in diesem Bereich die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gegenüber dem derzeitigen Bestand erheblich erweitert.

In dem Sondergebiet SO 13 sollen auch noch weitere Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden, ohne dass hierfür eine entsprechende Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden soll. Vorgaben zur Sortimentsstruktur sind in dem Planentwurf auch nicht enthalten. Dem Vernehmen nach soll im SO 13 u.a. auch ein zweiter Drogeriefachmarkt angesiedelt werden.

Nimmt man den bestehenden Aldi-Markt hinzu, der unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließt, wird durch die beabsichtigte Planung ein gewaltiger Koppelungsstandort, insbesondere für nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen, dessen Dimension weit über die Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Ochtrup hinausgeht. Dieser Koppelungsstandort nördlich der Laurenzstraße wird vielmehr – nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit dem DOC – weit in die Nachbargemeinden hinein ausstrahlen und dort wahrscheinlich die wohnortnahe Grundversorgung und die Ortszentren gefährden. Diese Ortszentren sind auf funktionsfähige Lebensmittelmärkte als die wichtigsten Frequenzbringer für weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angewiesen.

Die Frage, inwieweit durch die Überdimensionierung im Bereich nördlich der Laurenzstraße die Ortszentren der Nachbargemeinden (insbesondere von Wettringen und Metelen) wesentlich beeinträchtigt werden und damit das Beeinträchtigungsverbot des LEP verletzt wird, wird in der Begründung überhaupt nicht aufgeworfen, obwohl dieses Verbot ein strikt zu beachtendes raumordnerisches Ziel ist. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse, die auch die Frage der Regionalverträglichkeit des Vorhabens beantworten muss, liegt der vorliegenden Planung nicht zugrunde.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalplan wird lediglich auf die Funktion Ochtrups als Mittelzentrum verwiesen. Die Funktion eines Mittelzentrums besteht aber nicht in der Versorgung der umliegenden Grundzentren mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit diesen Sortimenten muss primär in den Gemeinden wohnungsnah oder zumindest wohnortnah organisiert werden. Die Überdimensionierung des Koppelungsstandortes nördlich der Laurenzstraße kann also nicht mit der mittelzentralen Funktion Ochtrups gerechtfertigt werden.

Eine landesplanerische Stellungnahme der Bezirksregierung liegt offenbar auch nicht vor. Zumindest ist in der Begründung davon keine Rede.

Vor diesem Hintergrund muss die Gemeinde Metelen vorsorglich schon in dem hier anstehenden Vorverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung anmelden. Ohne präzisere Festsetzungen zum SO 13 sowie ohne eine qualifizierte Auswirkungsanalyse zu dem gesamten Vorhaben und ohne Berücksichtigung der landesplanerischen Beurteilung durch die Bezirksregierung kann zu dem Vorhaben derzeit noch nicht konkret und abschließend Stellung genommen werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53a, 4. Änderung und Erweiterung, wurde nunmehr eine weitere Gliederung in sechs sonstige Sondergebiete mit spezifischen

Festsetzungen zu den jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten vorgenommen. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von 6.150 m² vorgesehen.

Um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine landesplanerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt. Ziel der Untersuchungen war, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Einzelhandelsstandorten durch das Vorhaben zu erwarten sind bzw. welche maximalen Verkaufsflächen am Standort vertretbar wären ohne eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche herbeizuführen. Dabei wird jeweils eine sogenannte realistische Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Plangebiet und der somit ausgelösten Umsatzumverteilungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 2.881 m² mit den in folgender Tabelle aufgeführten Sortimenten als verträglich erachtet. Insgesamt wird eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 6.150 m² im Rahmen des Gutachtens ermittelt.

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Maximale Verkaufsfläche Planung	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	2.202 m ²	3.295 m ²	+ 1.093 m ²
Drogeriewaren	197 m ²	785 m ²	+ 588 m ²
Bekleidung	400 m ²	1.000 m ²	+ 600 m ²
Schuhe/Lederwaren	300 m ²	550 m ²	+ 250 m ²
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	350 m ²	+ 350 m ²
Sonstige Sortimente	170 m ²	620 m ²	+ 450 m ²
gesamt	3.269 m ²	6.150 m ²	+ 2.881 m ²

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die geplanten Erweiterungen des Einzelhandels am Standort keine relevanten Beeinträchtigungen umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung

Text der Stellungnahme vom 10.04.2019:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums zu schaffen.

Aktuell stellt der Flächennutzungsplan für die Fläche eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche und ein Sondergebiet mit der „Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Lebensmittel“ dar. Die Bebauungspläne (Nr. 53 a) setzen ein Kerngebiet, allgemeine Wohngebiete (Nr. 80) sowie ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel (max. 900 qm VK inkl. max. 50 qm von innenstadtypischen und zentrumsbildenden Sortimenten“ (4. Änderung Nr. 80) fest.

Geplant ist nun die Darstellung eines Sondergebietes „Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum“ im Flächennutzungsplan (ohne Verkaufsflächenbegrenzung) bei gleichzeitiger Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 a („Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“). Als Nutzungen sollen hier Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Praxen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften einschl. eines Backshops mit Gastronomiebereich, Imbissgaststätten, die zur Ausübung notwendigen Büro-, Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume sowie Nebenanlagen zulässig sein. Der Bebauungsplan beinhaltet zwei Baufelder mit näher definierten Einzelhandelsnutzungen:

- SO 13-1: Ausschließlich zulässig sein soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmiteldiscounter“ mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Ochtruper Sortimentsliste mit einer max. Verkaufsfläche von 1.700 m² (davon Non-food-Sortimente: max. 400 m²)
- SO 13-2: Ausschließlich zulässig sein soll ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelvollsortimenter“ mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß der Ochtruper Sortimentsliste mit einer max. Verkaufsfläche von 3.000 m² (davon Non-food-Sortimente: max. 1.200 m²)

Insgesamt erhöht sich damit die Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in dem zu überplanenden Bereich um rd. 3.300 qm VK.

Landesplanerische Stellungnahme:

Rechtliche Grundlage für eine landesplanerische Stellungnahme zu Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sind die Ziele und Grundsätze des Kapitels 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des wirksamen Landesentwicklungsplanes NRW sowie des Kapitels 3 des Regionalplans Münsterland.

Für die vorliegende Planung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die als zentrenrelevante Kernsortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ umfassen, sind das

- Ziel 6.5-1 LEP NRW (Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen),
 - Ziel 6.5-2 LEP NRW (Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen) und das
 - Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtigungsverbot)
- zu beachten.

Zudem sind aus dem Regionalplan Münsterland die Grundsätze

- 10.1 (Gewährleistung der wohnortnahen Nahversorgung und Stärkung der Zentren),
 - 10.2 (Ermittlung und Berücksichtigung potentieller Auswirkungen auf die Nahversorgung) sowie
 - 10.3 (keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nahversorgung und der ZVB) des Regionalplans Münsterland
- zu berücksichtigen.

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass sowohl das Ziel 6.5-1 LEP NRW (Lage im ASB), als auch das Ziel 6.5-2 LEP NRW (Lage im ZVB) beachtet werden.

Nicht erkennbar ist jedoch, ob das Ziel 6.5-3 LEP NRW beachtet wird. Es fehlen entsprechende Erläuterungen und Nachweise dafür, dass Zentrale Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden in ihrer Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ebenso ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen, ob und wie die Grundsätze 10.1, 10.2 und 10.3 des Regionalplans Münsterland berücksichtigt werden. Da es sich um die Ansiedlung von Märkten mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment handelt, sind die Auswirkungen der aktuellen Planung auf die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im gesamten Stadtgebiet wie auch in den Nachbargemeinden mit in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund fehlender Nachweise, Erläuterungen und Begründungen zur Beachtung bzw. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung kann eine Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung aktuell nicht bestätigt werden.

Ich bitte um Übermittlung entsprechender Nachweise, Erläuterungen und Begründungen spätestens im Rahmen der Beteiligung nach § 34 Abs. 5 LPlG.

Städtebauliche Hinweise des Dezernates 35:

Bei der Darstellung von Sondergebieten für Einzelhandel ist für eine rechtmäßige Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 und „ 2 Abs. 3 BauGB regelmäßig schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht nur die genaue Zweckbestimmung anzugeben, sondern es sind auch Angaben zur maximal zulässigen Verkaufsfläche (Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente) zu machen. Andernfalls kann es sowohl an der hinreichenden Berücksichtigung der städtebaulichen Belange (z.B. Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung), als auch an der Abstimmung mit den Nachbarkommunen (§ 2 Abs. 2 BauGB) mangeln.

Der Flächennutzungsplan kann seiner bestehenden Aufgabe, Nutzungskonflikte zu lösen, nach einschlägiger Rechtsprechung regelmäßig nur dann gerecht werden, wenn derartige Verkaufsflächenbeschränkungen schon auf dieser Ebene feststehen. Andernfalls lassen sich die möglichen Auswirkungen nicht abschätzen, was regelmäßig zu einem Abwägungsfehler führt. Daher sind diese Angaben in der Regel eindeutig als textliche Darstellung oder im Einzelfall zumindest in der Begründung anzugeben.

Die Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist im vorliegenden Fall nicht korrekt. Ein Nahversorgungszentrum ist begrifflich auf einer Ebene mit einem Zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Aus diesem Grund ist die Festsetzung/Darstellung eines Nahversorgungszentrums in einem Zentralen Versorgungsbereich irreführend.

Die Begründung zum Flächennutzungsplan ist an vielen Stellen nicht ausreichend und sollte entsprechend ergänzt werden. Dies betrifft insbesondere Aussagen zur derzeitigen Situation und zum Planungsanlass/-ziel. Die Aussage, dass aus Immissionsschutzsicht keine akustisch relevanten Veränderungen zu erwarten sind, scheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen und der erheblichen Verkaufsflächenenerweiterungen zweifelhaft.

Hinweis zum Bebauungsplan: In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist aufgefallen, dass die Abgrenzung der einzelnen Sondergebiete (SO 13, SO 13-1 und SO 13-2) fehlt. Dies sollte entsprechend eingetragen werden.

Zu Abstimmungsgesprächen (gerne auch gemeinsam mit der IHK Westfalen und der HWK Münster) hinsichtlich der Anforderungen, der Inhalte und des Umfangs der erforderlichen Nachweise sowie hinsichtlich der städtebaulichen Hinweise stehen wir gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nunmehr eine weitere Gliederung in sechs sonstige Sondergebiete mit spezifischen Festsetzungen zu den jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten vorgenommen. Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von 6.150 m² vorgesehen.

Um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine landesplanerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt. Ziel der Untersuchungen war, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Einzelhandelsstandorten durch das Vorhaben zu erwarten sind bzw. welche maximalen Verkaufsflächen am Standort vertretbar wären ohne eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche herbeizuführen. Dabei wird jeweils eine sogenannte realistische Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Plangebiet und der somit ausgelösten Umsatzumverteilungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 2.881 m² mit den in folgender Tabelle aufgeführten Sortimenten als verträglich erachtet.

Insgesamt wird eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 6.150 m² im Rahmen des Gutachtens ermittelt.

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Maximale Verkaufsfläche Planung	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	2.202 m ²	3.295 m ²	+ 1.093 m ²
Drogeriewaren	197 m ²	785 m ²	+ 588 m ²
Bekleidung	400 m ²	1.000 m ²	+ 600 m ²
Schuhe/Lederwaren	300 m ²	550 m ²	+ 250 m ²
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	350 m ²	+ 350 m ²
Sonstige Sortimente	170 m ²	620 m ²	+ 450 m ²
gesamt	3.269 m ²	6.150 m ²	+ 2.881 m ²

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass durch die geplanten Erweiterungen des Einzelhandels am Standort keine relevanten Beeinträchtigungen umliegender zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Die Begrifflichkeiten in den Darstellungen werden dahingehend angepasst, dass auf die Angabe „Nahversorgungszentrum“ als Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete verzichtet wird.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. VWO Ochtrup e.V.
2. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb, Ochtrup

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

VWO Ochtrup e.V. vom 14.03.2019

Text der Stellungnahme:

Aus Anlass der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ der Stadt Ochtrup nehmen wir vom Vorstand der Veranstaltungs- und Werbegemeinschaft Ochtrup e.V. als Interessensvertretung unserer Mitglieder nachfolgend Stellung.

Grundsätzlich befürworten wir die Überarbeitung und Neuplanung des Planbereiches an der Laurenzstraße als Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel. Die Ausweisung als Sondergebiet Nahversorgungszentrum in der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes dagegen sehen wir kritisch in Bezug zur bestehenden Handelsraumstruktur bzgl. Lebensmittelversorgung und Nonfood-Sortimenten.

Ausweisung Nahversorgungszentrum

Die allgemeine Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Praxen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften einschl. Backshop mit Gastronomiebereich, Imbissgaststätten sowie Büro-, Verwaltungs-, Lager-, Sozialräumen und Nebenanlagen schaffen einen in sich geschlossenen neuen Stadtteil, der in starker Konkurrenz zu den bestehenden Versorgungsbereichen der Stadt Ochtrup stehen wird. Es wird eine Verlagerung der Kundenströme geben, die die derzeitigen Einzelhandelsbetriebe stark schädigen und ggf. zu Aufgabe zwingen werden.

Größenordnung der Verkaufsflächen

Den im Sondergebiet SO 13-1 ausgewiesenen ausschließlich als großflächigen Einzelhandelsbetrieb „Lebensmitteldiscounter“ (nahversorgungs- und zentrenrelevantes Kernsortiment gemäß der Ochtruper Sortimentsliste) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 qm inklusive einer max. 400 qm Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente halten wir für schädlich für den bestehenden innerstädtischen Handel. Auch der im Sondergebiet SO 13-2 ausschließlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelvollsortimenter“ (mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsorti-

ment gemäß der Ochtruper Sortimentsliste) und einer Verkaufsfläche von max. 3.000 qm inklusive einer 1.200 qm Verkaufsfläche für Nonfood-Sortimente halten wir für schädlich für den bestehenden innerstädtischen Handel. Damit würden insgesamt 4.700 qm Verkaufsfläche mit 3.100 qm für Lebensmittel und 1.600 qm für Nonfood-Sortimente geschaffen, welche deutlich die derzeitige Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel von 3.400 qm im südlichen Teil des innerstädtischen Handelsraumes übersteigt.

Verkehrsanbindung, Immissionen, Stellplatz-/Parkflächen

Das Plangebiet ist zwar durch die vorhandenen öffentlichen Straßen Laurenzstraße, Dränke und Alte Maate erschlossen, die nach unseren Erkenntnissen das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen und bewältigen können. Darüber hinaus werden weitere Zufahrtstraßen wie Jückweg, Im Winkel, Parkstraße, Piusstraße, Hospitalstraße mit größeren Kundenverkehren belastet. Ein Verkehrsgutachten und eine Verkehrsführungsordnung halten wir für die Planung als dringend erforderlich. Die durch neu geschaffene Handelsbetriebe entstehenden Immissionen von Pkw- und Lkw-Verkehr, durch die An- und Abfahrten sowie Zufahrtsverkehrsströme und die Immissionen durch den Betrieb der Verkaufsstellen (z.B. Anlieferungsverkehr, Lüftungs- und Heizungsanlagen, Müllentsorgung, Parkraumverkehr etc.) machen ein Immissionsgutachten dringend erforderlich. Die Anzahl von Stellplatz-/Parkflächen sollte bei der Planung besondere Berücksichtigung finden. Es sind zur schaffenden Verkaufsfläche und Vermietungsfläche (Büros, Praxen, Dienstleistungen) entsprechende Parkplätze in Abmessungen für moderne Fahrzeuge zu errichten mit entsprechenden Rangier- und Fahrflächen. Weiter müssen Stellplatzflächen für Arbeitnehmer und Mieter erstellt werden, um angrenzende Straßen und Flächen nicht zu belasten.

Planung und Einzelhandelskonzept

Bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012 ist ein Handlungsbedarf festgestellt worden, um die Einzelhandelsmerkmale von Ochtrup für die Zukunft zu sichern und nachfragegerecht und zeitgemäß weiter zu entwickeln. Die Planung eines Nahversorgungszentrums an der Laurenzstraße ist daher folgerichtig und entspricht der einzelhandelsseitigen Entwicklung der Laurenzstraße als Verbindungsachse vom historischen Stadtzentrum zum Designer Outlet Ochtrup. An dieser Stelle stellt sich die Frage, welche Entwicklung und Profilierung die Fußgängerzone Weinerstraße erfährt und im Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße die bestehenden Handelsstrukturen und Ansiedlungen gesichert und qualifiziert werden. Eine Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes mit zukunftsweisenden Entwicklungszielen halten wir für dringend erforderlich.

Für einen konstruktiven Meinungsaustausch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Über eine Beantwortung unserer Stellungnahme freuen wir uns.

Ergebnis der Prüfung:

zu Ausweisung Nahversorgungszentrum

Die Begrifflichkeiten in den Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass auf die vorgesehene Zweckbestimmung des dargestellten sonstigen Sondergebietes von „Nahversorgungszentrum“ in „Großflächiger Einzelhandel / Gewerbe / Wohnen“ geändert wird. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nunmehr eine weitere Gliederung in sechs sonstige Sondergebiete mit spezifischen Festsetzungen zu den jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen und Sortimenten vorgenommen.

zu Verlagerung der Kundenströme

Mit der Planung wird das Ziel einer sinnvollen Ergänzung des Einzelhandelsangebotes verfolgt. In diesem Zuge soll eine Bindungswirkung zwischen Altstadt und Designer Outlet Center geschaffen werden. Zugleich gilt es zu vermeiden, dass über ein „Überangebot“ an zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der genannten Einzelhandelsschwerpunkte sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche herbeigeführt wird.

Um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine landesplanerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt. Ziel der Untersuchungen war, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den umliegenden zent-

ralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Einzelhandelsstandorten durch das Vorhaben zu erwarten sind bzw. welche sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächen am Standort vertretbar wären ohne eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche herbeizuführen. Dabei wird jeweils eine sogenannte realistische Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Plangebiet und der somit ausgelösten Umsatzumverteilungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 2.881 m² mit den in folgender Tabelle aufgeführten Sortimenten als verträglich erachtet. Insgesamt wird eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 6.150 m² im Rahmen des Gutachtens ermittelt.

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Maximale Verkaufsfläche Planung	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	2.202 m ²	3.295 m ²	+ 1.093 m ²
Drogeriewaren	197 m ²	785 m ²	+ 588 m ²
Bekleidung	400 m ²	1.000 m ²	+ 600 m ²
Schuhe/Lederwaren	300 m ²	550 m ²	+ 250 m ²
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	350 m ²	+ 350 m ²
Sonstige Sortimente	170 m ²	620 m ²	+ 450 m ²
gesamt	3.269 m ²	6.150 m ²	+ 2.881 m ²

Das Gutachten zeigt somit die Möglichkeit einer dem Standort verträglichen Dimensionierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf. Durch die aufgeführte Nutzungsmischung kann zugleich eine Lenkung der Besucherströme zwischen Altstadt und Designer Outlet Center forciert werden.

Hinzu kommt, dass durch die Neugestaltung der Bebauung am „Dränkekreisel“ ein „neuer Eingang“ zur Altstadt sowie ein fließender Übergang zwischen Plangebiet und Altstadt geschaffen wird. Richtung Osten besteht über die Webereistraße sowie über die Wegeverbindungen im Bereich des hier angesiedelten Lebensmitteldiscounters eine gut wahrnehmbare Verbindung zum Designer Outlet Center. Dem Eindruck einer in sich geschlossenen Agglomeration wird somit entgegengewirkt.

zu Größenordnung der Verkaufsflächen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im weiteren Verfahren konkretisiert, Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens werden sechs eigenständige sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und der jeweils zulässigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt (wobei sich die Nummerierung an den entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan orientiert). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Vorhaben nur mit den gemäß Einzelhandelsgutachten verträglichen Verkaufsflächen in den unterschiedlichen Sortimenten umgesetzt werden kann (s. o.). Die zulässigen Haupt- und Randsortimente in den einzelnen sonstigen Sondergebieten werden im Sinne der Einzelhandelsverträglichkeit und einer Orientierung eng am projektierten Vorhaben detailliert gesteuert. Die zulässigen Sortimente orientieren sich jeweils an der Ochtruper Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept.

zu Verkehrsanbindung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Neugestaltung und Neuordnung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes wird durch die vorgesehene Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen unweigerlich eine Zunahme an Kunden- und Lieferverkehr verursachen. In einer gutachterlichen Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Umsetzung der Planung ermittelt und überprüft, unter welchen Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme dieses Verkehrs in der Lage ist.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Demnach ergeben sich Qualitätsstufen von A = sehr gut, B = gut, C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft und F = ungenügend.

In den Berechnungen zum Bestand (Analysefall) werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt		Qualitätsstufe QSV	
		werktätlich Spitzenstunde	samstägliche Spitzenstunde
K1	Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße	A	A
K2	Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße	A	B
K3	Laurenzstraße / Gellenbeckstraße	A	B
K4	Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße	A	C
K5	Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße	C	C

Aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die untersuchten Knotenpunkte im Bestand werktags überwiegend sehr gut leistungsfähig sind. Lediglich der östlich des Plangebiets befindliche Knotenpunkt Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße weist eine befriedigende Verkehrsqualität auf. Auch zur Spitzenstunde samstags wird an allen Knotenpunkten mindestens eine befriedigende, teils sogar sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs festgestellt.

An den ermittelten Ergebnissen für den Prognosenullfall, also unter Berücksichtigung der allgemeinen verkehrlichen Entwicklung bis zum Jahr 2025 zeigt sich, dass die geplanten und vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsnetzes dazu führen, dass die aus der DOC-Erweiterung resultierenden Mehrverkehre mit einer insgesamt guten Verkehrsqualität aufgenommen werden können. Tatsächlich führen der Ausbau der Kreisverkehre an den Knotenpunkten K1 Betheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße und K3 Laurenzsstraße / Gellenbeckstraße sowie die verkehrslenkenden Maßnahmen zunächst zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt K4 Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße direkt südöstlich des DOC Ochtrup.

Hierauf aufbauend wurde der Prognose-Planfall erstellt. Dieser berücksichtigt auf Grundlage des Prognose-Nullfalls auch die mit Umsetzung des Vorhabens hinzutretenden Neuverkehre. Der Gutachter ist dabei von der maximal möglichen Verkehrssteigerung durch Kunden, Beschäftigte und Anlieferung ausgegangen.

Für die Prognose des Kundenverkehrs wurden die im Bestand ermittelten Werte mit branchenüblichen Kennwerten und mit für Ochtrup standortspezifischen Annahmen hinsichtlich des zu erwartenden Kundenpotenzials abgeglichen. Das prognostizierte, zusätzliche Kundenverkehrsaufkommen führt in der werktäglichen Spitzenstunde zu rund 60 zusätzlichen Fahrten aus Ziel- und Quellverkehr, an Samstagen liegt die zusätzliche Belastung bei rund 85 Fahrten in der Spitzenstunde. In den Berechnungen zum Prognosemitfall werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt		Qualitätsstufe QSV	
		werktätlich Spitzenstunde	samstägliche Spitzenstunde
K1	Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße	A	A
K2	Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße	A	C
K3	Laurenzstraße / Gellenbeckstraße	A	B
K4	Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße	A	A
K5	Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße	C	C

Im Ergebnis der Berechnungen und unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der zukünftigen Verkehre ist festzustellen, dass auch zukünftig alle untersuchten Knotenpunkte in den Spitzenstunden leistungsfähig betrieben werden können. Die zu erwartenden Neuverkehre können werktags mit einer überwiegend sehr guten und im Vergleich zum Bestand weitgehend unveränderten Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt somit insgesamt zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr sowie die Änderungen der Verkehrsströme im geplanten Straßennetz insgesamt mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

zu Immissionen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Schallgutachten wurde im Verfahren erstellt. Demnach ist mit keiner merklichen Zunahme der Lärmbelastungen in der Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Kundenparkplätze als Hauptlärmquelle großenteils durch umliegende Gebäude „gerahmt“ werden und die umliegenden Wohngebiete somit gegen die Schallausbreitungen abgeschirmt werden.

zu Parkplätzen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Gebäude „rahmen“ einen großzügigen Kundenparkplatz mit insgesamt rund 205 Stellplätzen. Weitere 19 Stellplätze (Schrägparker) werden südlich des Vollsortimenters angeordnet. Für die kleineren Ladeneinheiten im Osten der Fläche werden hier weitere 8 Stellplätze platziert. Insgesamt 27 Mitarbeiterstellplätze werden nördlich des zusammenhängenden Gebäudekomplexes verortet. In Summe werden im Plangebiet somit 259 Stellplätze geschaffen.

Hinsichtlich der Bedarfsermittlung ist es aus verkehrswissenschaftlicher Sicht nicht zutreffend, die Bedarfe der einzelnen Einzelhandelsbetriebe aufzusummieren. Vielmehr müssen die Agglomeratoneffekte berücksichtigt werden, die dazu führen, dass ein Besuch des Plangebietes per Pkw in vielen Fällen auch mit dem Besuch mehrerer Ladeneinheiten verbunden ist. Das Stellplatzangebot ist vor diesem Hintergrund als angemessen zu betrachten.

Planung und Einzelhandelskonzept

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwicklung und Profilierung der Fußgängerzone Weinerstraße sowie eine mögliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb aus der Innenstadt

Text der Stellungnahme vom 15.03.2019:

Das Projekt von dem Investor nördlich der Laurenzstraße (aktuell: Laurenzpassage, Lidl, Edeka, Aldi) stellt eine neue Dimension eines Nahversorgungszentrums dar.

Hier kommen für mich folgende Fragen auf:

- Mehr Verkaufsfläche mit mehr Nonfood-Verkaufsfläche ohne ein Einzelhandelsgutachten? Es werden z.Z. aktive Versorgungsbereiche der Stadt durch diese Maßnahme unattraktiv gemacht. Insbesondere die aktive Bahnhofstraße/Fußgängerzone wird hierdurch noch mehr geschwächt, ggf. kann es sogar dazu führen, dass sie so unattraktiv wird. Mit diesen Genehmigungen wird hier kein Handel auf lange Sicht mehr möglich oder sich Strukturen zeigen wie heute in der Weinerstraße. Eine Verslammung im Ortskern wird vorangetrieben. Dem bestehenden Einzelhandel, der familiär und verwurzelt ist, werden hier Frequenzen weggenommen und somit die Chance genommen, ihr Geschäft zu betreiben. (Die Erweiterung des DOC geht in die gleiche Richtung).

- Warum wird für diese Veränderung kein Verträglichkeitsgutachten erstellt, in dem die Erweiterung des DOC mit berücksichtigt wird, mit Auswirkung auf die bestehende Handelslandschaft und des Einkaufsverhaltens?
- Wie kann man mehr Verkaufsfläche zur Genehmigung bringen mit weniger Parkplätzen?
- Verkehrs- und Aufenthaltsveränderungen, die sich allein innerorts ergeben, sind ohne Beachtung gelassen in der Stellungnahme. Was sagt das aktuelle Verkehrsgutachten bzgl. dieser Mehrbelastung?
- Warum ist eine nähere Bebauung zum Kreisverkehr zulässig, man blockiert sich hier die Möglichkeit einer späteren Erweiterung, ggf. Veränderung (Radfahrer/Pkw/Fußgänger).

Dies sind erste Fragen, die elementar wichtig sind und z.Z. nicht geklärt wurden.

Somit stelle ich den Antrag, diesem Konzept nicht zu folgen und die Änderung in dieser Form nicht zu genehmigen. Ebenso würde ich mich freuen, wenn Änderungsverfahren in ähnlicher Größe nicht nur aushängen, sondern den beteiligten Institutionen ISG, VWO sowie Firmen zugesandt werden.

Ergebnis der Prüfung:

zu Einzelhandelsverträglichkeit

Mit der Planung wird das Ziel einer sinnvollen Ergänzung des Einzelhandelsangebotes verfolgt. In diesem Zuge soll eine Bindungswirkung zwischen Altstadt und Designer Outlet Center geschaffen werden. Zugleich gilt es zu vermeiden, dass über ein „Überangebot“ an zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der genannten Einzelhandelsschwerpunkte sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche herbeigeführt wird.

Um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine landesplanerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt. Ziel der Untersuchungen war, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Einzelhandelsstandorten durch das Vorhaben zu erwarten sind bzw. welche sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächen am Standort vertretbar wären ohne eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche herbeizuführen. Dabei wird jeweils eine sogenannte realistische Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Plangebiet und der somit ausgelösten Umsatzumverteilungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 2.881 m² mit den in folgender Tabelle aufgeführten Sortimenten als verträglich erachtet. Insgesamt wird eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 6.150 m² im Rahmen des Gutachtens ermittelt.

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Maximale Verkaufsfläche Planung	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	2.202 m ²	3.295 m ²	+ 1.093 m ²
Drogeriewaren	197 m ²	785 m ²	+ 588 m ²
Bekleidung	400 m ²	1.000 m ²	+ 600 m ²
Schuhe/Lederwaren	300 m ²	550 m ²	+ 250 m ²
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	350 m ²	+ 350 m ²
Sonstige Sortimente	170 m ²	620 m ²	+ 450 m ²
gesamt	3.269 m ²	6.150 m ²	+ 2.881 m ²

Das Gutachten zeigt somit die Möglichkeit einer dem Standort verträglichen Dimensionierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf. Durch die aufgeführte Nutzungsmischung kann zugleich eine Lenkung der Besucherströme zwischen Altstadt und Designer Outlet Center forciert werden.

Hinzu kommt, dass durch die Neugestaltung der Bebauung am „Dränkekreisel“ ein „neuer Eingang“ zur Altstadt sowie ein fließender Übergang zwischen Plangebiet und Altstadt geschaffen wird. Richtung Osten besteht über die Webereistraße sowie über die Wegeverbindungen im Bereich des hier angesiedelten Lebensmitteldiscounters eine gut wahrnehmbare Verbindung zum Designer Outlet Center. Dem Eindruck einer in sich geschlossenen Agglomeration wird somit entgegengewirkt.

zu Parkplätzen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Gebäude „rahmen“ einen großzügigen Kundenparkplatz mit insgesamt rund 205 Stellplätzen. Weitere 19 Stellplätze (Schrägparker) werden südlich des Vollsortimentes angeordnet. Für die kleineren Ladeneinheiten im Osten der Fläche werden hier weitere 8 Stellplätze platziert. Insgesamt 27 Mitarbeiterstellplätze werden nördlich des zusammenhängenden Gebäudekomplexes verortet. In Summe werden im Plangebiet somit 259 Stellplätze geschaffen.

Hinsichtlich der Bedarfsermittlung ist es aus verkehrswissenschaftlicher Sicht nicht zutreffend, die Bedarfe der einzelnen Einzelhandelsbetriebe aufzusummieren. Vielmehr müssen die Agglomerationsseffekte berücksichtigt werden, die dazu führen, dass ein Besuch des Plangebietes per Pkw in vielen Fällen auch mit dem Besuch mehrerer Ladeneinheiten verbunden ist. Das Stellplatzangebot ist vor diesem Hintergrund als angemessen zu betrachten.

zu Verkehrsaufkommen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Neugestaltung und Neuordnung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts wird durch die vorgesehene Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen eine Zunahme an Kunden- und Lieferverkehr verursachen. In einer gutachterlichen Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Umsetzung der Planung ermittelt und überprüft, unter welchen Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme dieses Verkehrs in der Lage ist.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Demnach ergeben sich Qualitätsstufen von A = sehr gut, B = gut, C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft und F = ungenügend.

In den Berechnungen zum Bestand (Analysefall) werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt		Qualitätsstufe QSV	
		werktäglich Spitzenstunde	samstägliche Spitzenstunde
K1	Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße	A	A
K2	Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße	A	B
K3	Laurenzstraße / Gellenbeckstraße	A	B
K4	Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße	A	C
K5	Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße	C	C

Aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die untersuchten Knotenpunkte im Bestand werktags überwiegend sehr gut leistungsfähig sind. Lediglich der östlich des Plangebiets befindliche Knotenpunkt Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße weist eine befriedigende Verkehrsqualität auf. Auch zur Spitzenstunde samstags wird an allen Knotenpunkten mindestens eine befriedigende, teils sogar sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs festgestellt.

An den ermittelten Ergebnissen für den Prognosenullfall, also unter Berücksichtigung der allgemeinen verkehrlichen Entwicklung bis zum Jahr 2025 zeigt sich, dass die geplanten und vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsnetzes dazu führen, dass die aus der DOC-Erweiterung resultierenden Mehrverkehre mit einer insgesamt guten Verkehrsqualität aufge-

nommen werden können. Tatsächlich führen der Ausbau der Kreisverkehre an den Knotenpunkten K1 Bethermer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße sowie K2 Laurenzsstraße / Gellenbeckstraße sowie die verkehrslenkenden Maßnahmen zunächst zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt K4 Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße direkt südöstlich des DOC Ochtrup.

Hierauf aufbauend wurde der Prognose-Planfall erstellt. Dieser berücksichtigt auf Grundlage des Prognose-Nullfalls auch die mit Umsetzung des Vorhabens hinzutretenden Neuverkehre. Der Gutachter ist dabei von der maximal möglichen Verkehrssteigerung durch Kunden, Beschäftigte und Anlieferung ausgegangen.

Für die Prognose des Kundenverkehrs wurden die im Bestand ermittelten Werte mit branchenüblichen Kennwerten und mit für Ochtrup standortspezifischen Annahmen hinsichtlich des zu erwartenden Kundenpotenzials abgeglichen. Das prognostizierte, zusätzliche Kundenverkehrsaufkommen führt in der werktäglichen Spitzenstunde zu rund 60 zusätzlichen Fahrten aus Ziel- und Quellverkehr, an Samstagen liegt die zusätzliche Belastung bei rund 85 Fahrten in der Spitzenstunde. In den Berechnungen zum Prognosemitfall werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt		Qualitätsstufe QSV	
		werktäglich Spitzenstunde	samstägliche Spitzenstunde
K1	Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße	A	A
K2	Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße	A	C
K3	Laurenzstraße / Gellenbeckstraße	A	B
K4	Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße	A	A
K5	Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße	C	C

Im Ergebnis der Berechnungen und unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der zukünftigen Verkehre ist festzustellen, dass auch zukünftig alle untersuchten Knotenpunkte in den Spitzenstunden leistungsfähig betrieben werden können. Die zu erwartenden Neuverkehre können werktags mit einer überwiegend sehr guten und im Vergleich zum Bestand weitgehend unveränderten Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt somit insgesamt zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr sowie die Änderungen der Verkehrsströme im geplanten Straßennetz insgesamt mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

zu Gestaltung „Dränkekreisel“

Durch die neue Bebauung am Dränkekreisel wird dieser optisch „gerahmt“. Die Verkehrsflächen sind weiterhin ausreichend für alle Verkehrsteilnehmer dimensioniert.

Sachdarstellung:

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2021 bis 29.10.2021:

Folgende beteiligte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amprion GmbH
2. Bauverein Ochtrup eG
3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4. CenturyLink Communications Germany GmbH
5. Deutsche Bahn AG
6. Deutsche Telekom GmbH
7. Die Autobahn GmbH des Bundes

8. Heimatverein Ochtrup
9. Immobilien- und Standortgemeinschaft Altstadt Ochtrup e.V.
10. LWL, Amt für Denkmalpflege
11. LWL, Bau- und Liegenschaftsbetrieb
12. Neptune Energy Deutschland GmbH
13. Nord-West Ölleitung GmbH
14. Thyssengas GmbH
15. Zentrale Planung Vodafone NRW GmbH
16. Landkreis Grafschaft Bentheim
17. Samtgemeinde Schüttorf
18. Stadt Bad Bentheim
19. Stadt Gronau

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

1. Bezirksregierung Münster, Wasserwirtschaft
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
3. LWL-Archäologie in Westfalen
4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
5. Westnetz GmbH
6. Kreisstadt Steinfurt
7. Landesbetrieb Wald und Holz
8. Evonik Operations GmbH
9. Bischöfliches Generalvikariat
10. Evangelische Kirche von Westfalen
11. Bezirksregierung Münster, Flurbereinigung
12. Autobahn GmbH des Bundes
13. Handwerkskammer Münster
14. Straßen NRW
15. Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt

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

1. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage
2. Eisenbahn-Bundesamt
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
4. IHK Nord Westfalen
5. Stadtwerke Ochtrup
6. Gemeinde Heek
7. Gemeinde Wettringen
8. Gemeinde Metelen

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage

Text der Stellungnahme vom 13.10.2021:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes und die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit dem Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zu schaffen. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2019 wurde die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes geändert, der Kern der Planung bleibt jedoch unberührt. Weiterhin wurde nun ein Gutachten (Auswirkungsanalyse) zur einzelhandelsbezogenen Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens vorgelegt.

Mit Schreiben vom 18.09.2021 bitten Sie um eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW. Es ist festzuhalten, dass aufgrund der zur Verfügung gestellten Unterlagen eine Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung nicht bestätigt werden kann.

Es bestehen sowohl städtebauliche, als auch regionalplanerische Bedenken. Das betrifft insbesondere die Planunterlagen, aber auch die anhängende gutachterliche Auswirkungsanalyse. Wir sehen u.a. die folgenden Punkte kritisch:

- die Planung umfangreicher Verkaufsflächenerweiterungen in nahversorgungsrelevanten Sortimenten trotz bereits bestehender nennenswerter Kaufkraftzuflüsse;
- die getroffene Annahme zur Bindung externer Kaufkraftpotentiale benachbarter Grundzentren in nahversorgungsrelevanten Sortimenten;
- die pauschale Ansetzung zusätzlicher Kaufkraftbindung von niederländischer Seite im Bereich Drogeriewaren;
- der sehr hohe Streukundenumsatz in der Auswirkungsanalyse im Sortiment Drogeriewaren und
- die Zweckbestimmung im zeichnerischen Planentwurf der FNP-Änderung ist zu unbestimmt.

Gerne sind wir bereit, in einem digitalen Erörterungstermin diese und weitere Konflikte und Bedenken zu diskutieren und gemeinsam mit der Stadt Ochtrup nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Eine Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen sowie der Handwerkskammer Münster wäre aus unserer Sicht sinnvoll. Für eine telefonische Terminabstimmung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Mit dem Vorhaben wird das Ziel einer fachgerechten Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Ochtrup verfolgt. Der Schwerpunkt soll dabei insbesondere auf der Erweiterung der Ladeneinheiten mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel liegen.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen bewusst unterschiedliche Schwerpunkte in Bezug auf die angebotenen Sortimente, Verkaufsflächen und Ladentypen gesetzt werden. Die unterschiedlichen Angebote in der Altstadt und dem Designer Outlet Center sollen sich somit gegenseitig ergänzen. Auf diese Weise soll das Plangebiet auch als Bindeglied zwischen Altstadt und DOC fungieren und gezielt Besucherströme des DOC in die Altstadt lenken.

Um eine Gefährdung der sensiblen Einzelhandelsstrukturen in der Altstadt zu unterbinden erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung restriktive Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Sortimente und die zulässigen Verkaufsflächen. Die Festsetzungen folgen vollumfänglich den gutachterlich ermittelten maximalen Verkaufsflächen, durch die keine relevanten Umsatzumverteilungen zulasten der Ochtruper Altstadt sowie weiterer zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Diese Festsetzungen wurden nach der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung und den Einzelhandelsgutachtern nochmals ergänzt. Dabei ging es insbesondere darum, die Fachmarktorientierung im Plangebiet zu stärken. Während Fachgeschäfte in der Regel bevorzugt in Innenstadtlagen angesiedelt werden und ein intensives Beratungsangebot umfassen, setzen Fachmärkte in der Regel auf eine stärkere Eigenorientierung der Kundschaft und sind nicht in der Form auf die Lagegunst innerhalb der Zentren angewiesen. Fachmärkte weisen in der Konsequenz gegenüber Fachgeschäften üblicherweise eine geringere Flächenproduktivität und entsprechend eine höhere Verkaufsfläche auf. Die angesetzte Fachmarktorientierung am Standort soll somit eine höhere Kaufkraftbindung im Plangebiet erwirken und eine unverträgliche Konkurrenz zu dem vorwiegend durch Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelsbestand in der Altstadt vermeiden.

Zu diesem Zweck wird – entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen – für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung,

Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf [ohne Möbel], Bilder/Poster/Bilderrahmen) eine Mindestverkaufsfläche von 250 m² festgesetzt. Oberhalb dieser Schwelle ist die Realisierung von Fachgeschäften aus gutachterlicher Sicht als unüblich anzusehen. Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche je Ladeneinheit, kombiniert mit der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im jeweiligen Sortiment, die Gesamtzahl entsprechender Ladeneinheiten reguliert.

Für weitere zentrenrelevante Sortimente wird eine Beschränkung auf insgesamt maximal 120 m² Verkaufsfläche sowie maximal 60 m² je Sortimentsgruppe und je Ladeneinheit empfohlen. Unterhalb dieser „Bagatellgrenze“ sind aus gutachterlicher Sicht keine relevanten Umsatzumverteilungen zulasten der Altstadt zu erwarten. Ebenso soll die Beschränkung auf maximal zwei eigenständige Ladeneinheiten mit diesen Sortimenten ein übermäßiges Gegenangebot zu den verfügbaren kleinteiligen Ladenlokalen (Leerstand) im Bereich Weinerstraße verhindern.

Um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine fachgerechte Eingrenzung des zulässigen Einzelhandelsangebotes zu schaffen, wird zusätzlich zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel auf 4.000 m² sowie der maximal zulässigen Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente auf 3.500 m² aufgenommen.

Das Einzelhandelsgutachten wurde analog zu den aufgeführten Änderungen in den Bauleitplänen ergänzt und angepasst.

Eisenbahn-Bundesamt vom 29.09.2021

Text der Stellungnahme:

Ihre Schreiben sind am 22.09.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und werden hier unter dem o.g. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Der Bebauungsplan sollte unter der Bedingung aufgestellt werden, dass die Flurstücke von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind. Anderenfalls unterfällt das Flurstück dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Auskunft über die Zweckbestimmung der o.g. Fläche erteilt die DB-Services Immobilien GmbH in Köln.

Hinsichtlich der Grenzbebauung sind u.a. die Vorschriften des § 6 BauO NRW zu beachten. Bei den an das Vorhaben angrenzenden Flächen mit Eisenbahnbetriebsanlagen handelt es sich um öffentliche Verkehrsflächen. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Abschließend stelle ich fest, dass aktuelle zulassungsrechtliche und raumbedeutsame Planungen der Eisenbahnen des Bundes im betroffenen Bereich, die mit der Planung kollidieren könnten, hier nicht bekannt sind. Hierzu sollte sich ggf. ebenfalls die DB Netz AG äußern. Die folgenden Hinweise bitte ich zu berücksichtigen:

- Ansprüche gegen Eisenbahninfrastrukturunternehmen, die sich durch Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb auf planfestgestellten und baulich nicht geänderten Verkehrsanlagen begründen, sind ausgeschlossen. Für einen ausreichenden Schutz vor Lärm und

Erschütterungen aus dem Eisenbahnbetrieb hat der Planungsträger, der ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft von Eisenbahnbetriebsanlagen durchzuführen beabsichtigt, selbst zu sorgen.

- Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Ein gewolltes und oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Die infrastrukturellen Belange sowie die spezifisch vorliegenden Sicherheitsabständen für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung etc. sind von den Infrastrukturbetreibern bzw. von der DB Immobilien anzugeben.
- Die Tiefbauarbeiten erfolgen mutmaßlich im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen. Für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise gelten dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist ein vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerks hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im oder angrenzend an den Planbereich sind keinerlei Bahnanlagen vorhanden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.10.2021

Text der Stellungnahme:

Unter Beteiligung des Forstamtes Weser-Ems der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Osnabrück nehmen wir zu der o.a. Planung und insbesondere zu den geplanten Kompensationsmaßnahmen aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht wie folgt Stellung:

Grundsätzlich sind aus Sicht des Naturschutzes und auch aus agrarstrukturellen Gründen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Ort vorzunehmen. Alternativ steht die Möglichkeit der Wertkompensation in Form eines Ersatzgeldes zur Verfügung. Warum in diesem Fall davon abgewichen wird, erschließt sich uns nicht.

Ansonsten bestehen aus landwirtschaftlicher und forstlicher Sicht keine Bedenken gegen die Kompensationsmaßnahmen im FFH-Gebiet in der Gemarkung Bernte. Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die geplanten Maßnahmen in deren Entwicklung dort nicht beeinträchtigt.

Für die notwendigen Aufforstungsmaßnahmen sollten Sie das Forstamt Weser-Ems zu Rate ziehen, das Ihnen gerne vor Ort forstfachliche Hilfe anbietet.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 5.193 Biotopwertpunkten wird durch ökologische Aufwertung von Flächen der Gemeinde Emsbüren, Gemarkung Bernte, Flur 4, Flurstücke 321/143 und 322/140 ausgeglichen. Auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen soll in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland die vorhandene Ackerfläche aufgewertet werden. Im Stadtgebiet Ochtrup

standen keine angemessenen Flächen für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich zur Verfügung. Die gewählte Ausgleichsfläche befindet sich jedoch im selben großräumigen Naturraum des Münsterlandes, sodass den naturschutzrechtlichen Anforderungen an einen gleichwertigen Ausgleich Folge geleistet wird.

Geplant ist die Schaffung eines Auwaldes, der die Entwicklung der - in den angrenzenden Flächen bestehenden - FFH-Lebensraumtypen zulässt. Unterhalb der vorhandenen Hochspannungsleitungen ist die Entwicklung von halbruderalen Gras- und Staudenfluren vorgesehen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Natura 2000-Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Durch die Ausgleichsmaßnahme ist gewährleistet, dass sich Umweltbe- und -entlastungen in der Summe aufheben und mit Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten.

IHK Nord Westfalen vom 14.10.2021

Text der Stellungnahme:

Zu der 86. Änderung des Flächennutzungsplans, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 17.09.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Laut Begründung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.150 qm dargestellt werden. Wir merken an, dass sich die in der Begründung genannte Gesamtverkaufsfläche in den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht wiederfindet. Wir empfehlen daher, die Verkaufsflächengröße in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen.

Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahme zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a, sofern diese für die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes von Relevanz ist.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine fachgerechte Eingrenzung des zulässigen Einzelhandelsangebotes zu schaffen, wird im Rahmen der 86. Flächennutzungsplan-Änderung die zulässige Gesamtverkaufsflächen auf 6.150 m² beschränkt. Zusätzlich wird eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel auf 4.000 m² sowie der maximal zulässigen Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente auf 3.500 m² aufgenommen.

Stadtwerke Ochtrup vom 26.10.2021

Text der Stellungnahme:

Hiermit erheben wir zur o.g. 86. Änderung des Flächennutzungsplanes folgende Einwände:

Wir beantragen seitens der Stadtwerke Ochtrup zur Sicherstellung der Versorgung die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit einer Breite von 3,00 m entlang der südlichen B-Plan-Grenze im Bereich des Flurstückes 622.

Des Weiteren benötigen wir zur Umsetzung der Bauvorhaben im Planbereich zwingend den Erhalt der vorhandenen Transformatorenstation „Einkaufszentrum“ sowie einen weiteren Standort für eine zusätzliche Transformatorenstation.

Zum einen sind diese Anlagen erforderlich, um der geplanten lokalen Erweiterung des Einzelhandels mit fortschreitendem Elektrifizierungsgrad (Klimaanlagen, E-Ladesäulen etc.) gerecht zu

werden und zum anderen ist das Erfordernis der Aufnahme der elektrischen Energie aus Eigenerzeugungsanlagen, insbesondere EE-Anlagen, ein Grundsatz der aktuellen Versorgungsstrategie unseres Landes.

Im Rahmen der Bauleitplanung bitten wir, nachstehend aufgeführte Grundstücke für elektrische Versorgungsanlagen vorzusehen:

1. Vorhandene Transformatorenstation: nordwestlich Klarastift mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 3,00 m Breite, nach Süden zur Laurenzstraße verlaufend
2. Grundstück für eine zusätzliche Transformatorenstation „Alte Maate“, direkt angrenzend an die öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Maate“

Die Grundstücke wurden von uns im beiliegenden Planauszug skizziert.

Wir weisen darauf hin, dass zur Versorgung des vorhandenen Einkaufszentrums die Transformatorenstation „Einkaufszentrum“ entsprechend der Darstellung im beigefügten Netzplan betrieben wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Leitungstrassen im Bereich des Klar-Stift (Flurstück 622) werden sich in Teilen aus den weiteren Planungen für eine Folgenutzung ergeben. Eine ggf. erforderliche Regelung zu Geh-, Fahr und Leitungsrechten erfolgt daher losgelöst von den Bauleitplanverfahren.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird festgesetzt, dass die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet (mit Ausnahme des ehemaligen Klara-Stift-Grundstückes) allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit besteht eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich der Verortung solcher Anlagen. Ebenso werden ggf. später erforderliche Erweiterungen bspw. zugunsten der Elektromobilität ermöglicht.

Gemeinde Heek vom 11.11.2021

Text der Stellungnahme:

Aufgrund der von Ihnen gewährten Fristverlängerung erhalten Sie hiermit die Anregungen der Gemeinde Heek zum o. g. Planverfahren.

Für weitere Entwicklungen der Stadt Ochtrup im Bereich Einzelhandel wird darauf hingewiesen, dass die angrenzenden Gemeinden hinsichtlich der erneuten Erweiterung der Verkaufsfläche um weitere 2.881 m² deutlicher betrachtet werden müssen.

Trotz Mittelzentrumsfunktion weist die Stadt Ochtrup mit dieser Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. ¼ der gesamten Verkaufsfläche der Gemeinde Heek aus, obwohl die Stadt ungefähr nur die doppelte Einwohnerzahl aufweist. Die Verkaufsflächenentwicklung der Gemeinde Heek stagniert seit Jahren. Mittlerweile gibt es Probleme im Kinderbekleidungs- und Spielwarenssektor. Die Gemeinde ist bemüht, wenigstens die vorhandenen Einzelhändler am Standort zu halten. Eine Geschäftsaufgabe würde städtebauliche Folgewirkungen nach sich ziehen.

Wie bereits in unserer Stellungnahme zur 94. Änderung des FNP sowie der 9. Änderung und Erweiterung des BP Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ aus dem Jahr 2017 weise ich auf die Probleme des Einzelhandels, nicht zuletzt aufgrund des Onlinehandels, hin, welcher dieses Mal nicht weiter im Rahmen Ihrer Auswirkungsanalyse betrachtet wurde.

Sie planen die Ausweisung kleinerer Shopflächen innerhalb der geplanten Eckrandbebauung, im Edeka-Markt und die Umstrukturierung des Klarastiftes. Hier entstehen zusätzliche Shopflächen in der Größenordnung von 1.150 m², die nicht näher hinsichtlich Ihres Sortimentes bestimmt sind. Eine genauere Darstellung würde helfen, die Auswirkungen auf das gemeindliche Sortiment abschätzen zu können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Einwendungen wird in Teilen gefolgt.

Mit dem Vorhaben wird das Ziel einer fachgerechten Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Ochtrup verfolgt. Der Schwerpunkt soll dabei insbesondere auf der Erweiterung der Ladeneinheiten mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel liegen.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollen bewusst unterschiedliche Schwerpunkte in Bezug auf die angebotenen Sortimente, Verkaufsflächen und Ladentypen gesetzt werden. Die unterschiedlichen Angebote in der Altstadt und die des Designer Outlet Centers sollen sich somit gegenseitig ergänzen. Auf diese Weise soll das Plangebiet auch als Bindeglied zwischen Altstadt und DOC fungieren und gezielt Besucherströme des DOC in die Altstadt lenken.

Um eine Gefährdung der sensiblen Einzelhandelsstrukturen in der Altstadt zu unterbinden erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung restriktive Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Sortimente und die zulässigen Verkaufsflächen. Die Festsetzungen folgen vollumfänglich den gutachterlich ermittelten maximalen Verkaufsflächen, durch die keine relevanten Umsatzumverteilungen zulasten der Ochtruper Altstadt sowie weiterer zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen zu erwarten sind.

Diese Festsetzungen wurden nach der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung und den Einzelhandelsgutachtern nochmals ergänzt. Dabei ging es insbesondere darum, die Fachmarktorientierung im Plangebiet zu stärken. Während Fachgeschäfte in der Regel bevorzugt in Innenstadtlagen angesiedelt werden und ein intensives Beratungsangebot umfassen, setzen Fachmärkte in der Regel auf eine stärkere Eigenorientierung der Kundschaft und sind nicht in der Form auf die Lagegunst innerhalb der Zentren angewiesen. Fachmärkte weisen in der Konsequenz gegenüber Fachgeschäften üblicherweise eine geringere Flächenproduktivität und entsprechend eine höhere Verkaufsfläche auf. Die angesetzte Fachmarktorientierung am Standort soll somit eine höhere Kaufkraftbindung im Plangebiet erwirken und eine unverträgliche Konkurrenz zu dem vorwiegend durch Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelsbestand in der Altstadt vermeiden.

Zu diesem Zweck wird – entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen – für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf [ohne Möbel], Bilder/Poster/Bilderrahmen) eine Mindestverkaufsfläche von 250 m² festgesetzt. Oberhalb dieser Schwelle ist die Realisierung von Fachgeschäften aus gutachterlicher Sicht als unüblich anzusehen. Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche je Ladeneinheit, kombiniert mit der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im jeweiligen Sortiment, die Gesamtzahl entsprechender Ladeneinheiten reguliert.

Für weitere zentrenrelevante Sortimente wird eine Beschränkung auf insgesamt maximal 120 m² Verkaufsfläche sowie maximal 60 m² je Sortimentsgruppe und je Ladeneinheit empfohlen. Unterhalb dieser „Bagatellgrenze“ sind aus gutachterlicher Sicht keine relevanten Umsatzumverteilungen zulasten der Altstadt zu erwarten. Ebenso soll die Beschränkung auf maximal zwei eigenständige Ladeneinheiten mit diesen Sortimenten ein übermäßiges Gegenangebot zu den verfügbaren kleinteiligen Ladenlokalen (Leerstand) im Bereich Weinerstraße verhindern.

Um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine fachgerechte Eingrenzung des zulässigen Einzelhandelsangebotes zu schaffen, wird zusätzlich zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel auf 4.000 m² sowie der maximal zulässigen Verkaufsfläche für sonstige zen-

trenrelevante Sortimente auf 3.500 m² aufgenommen. Das Einzelhandelsgutachten wurde analog zu den aufgeführten Änderungen in den Bauleitplänen ergänzt.

Gemeinde Wettringen

Text der Stellungnahme:

Das Planvorhaben

Durch die anstehende Bauleitplanung sollen folgende Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Erweiterung des EDEKA-Marktes von 1.465 m² auf 2.500 m² Verkaufsfläche (+ 1.035 m²)
- Erweiterung des LIDL-Marktes von 1.000 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche (+ 500 m²)
- Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 700 m² Verkaufsfläche
- kleinteilige Shopflächen mit insg. 300 m² Verkaufsfläche in der geplanten Eckbebauung
- weitere 300 m² Verkaufsfläche im „Riegelbau“ zwischen den Lebensmittelmärkten
- zusätzliche Shopflächen mit insg. 500 m² Verkaufsfläche östlich des EDEKA-Marktes
- weitere 350 m² Verkaufsfläche im ehemaligen Klarastift.

Insgesamt sollen 2.881 m² Verkaufsfläche hinzukommen, so dass im Plangebiet eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen mit 6.150 m² Verkaufsfläche entstehen wird.

Die Attraktivität dieser Agglomeration wird zudem durch den benachbarten ALDI-Markt, den benachbarten Elektro- und Elektronikfachmarkt sowie durch das DOC gestärkt, das noch erweitert werden soll. Diese noch höhere Attraktivität wird zu Lasten der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in benachbarten Gemeinden gehen.

Auf diese Gefahr hat die Gemeinde Wettringen bereits im Vorverfahren in ihrer Stellungnahme vom 26.3.2019 - angesichts der jetzt offengelegten Bauleitplanung wohl leider bislang vergeblich - deutlich hingewiesen.

Die Überdimensionierung des Planvorhabens

Die Erweiterung des EDEKA-Marktes um 1.035 m² geht weit über eine zur Sicherung der Versorgungssituation notwendige Modernisierung dieses Marktes hinaus. Mit dem geplanten E-Center entsteht hier der neue Betriebstyp eines Verbrauchermarktes, der auch einen höheren Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten führt als ein üblicher EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter.

Die der Bauleitplanung zugrunde gelegte Auswirkungsanalyse des Büros Stadt und Handel vom 15.3.2021 (S. 41 u. 47) bescheinigt der Stadt Ochtrup eine bereits "leicht überdurchschnittliche" Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die in der Bebauungsplanbegründung (S. 5) als Planungsziel proklamierte Sicherung der Versorgungssituation kann daher für diesen Sortimentsbereich nicht überzeugen und damit auch nicht die Ansiedlung eines E-Centers begründen.

Dies gilt erst recht für die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 700 m², weil Ochtrup bereits in der Altstadt einen Rossmann-Drogeriefachmarkt hat. Ein zweiter Drogeriefachmarkt im Plangebiet würde zu einer deutlichen Attraktivierung dieses Standortbereiches führen und den Kundenanteil aus den umliegenden Kommunen, insbesondere aus Wettringen und Metelen, deutlich erhöhen (Auswirkungsanalyse S. 60). Aus der Tragfähigkeits- und Potentialanalyse des Büros Stadt und Handel (S. 59 - 62 der Auswirkungsanalyse) ist zu ersehen, dass dieser zweite Fachmarkt in Ochtrup zu einem erheblichen Anteil auf das einschlägige Kaufkraftpotential der Umlandgemeinden, darunter insbesondere von Wettringen, angewiesen ist. Die Auswirkungsanalyse rechnet in der Tabelle 19 (S. 62) mit "perspektivischen Kaufkraftzuflüssen aus Wettringen und Metelen in Höhe von 1,2 Mio. €". Hier geht es also nicht um die Sicherung der eigenen Versorgungssituation in Ochtrup, sondern um eine Expansion zu Lasten von

Nachbargemeinden.

Die Verkaufsflächen sollen durch die anstehende Planung darüber hinaus aber auch für die innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche Bekleidung/Schuhe/Lederwaren sowie Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Hausrat/Einrichtungszubehör erheblich ausgeweitet werden, obwohl die Stadt Ochtrup in diesen Sortimentsbereichen weit überdurchschnittliche sortimentsspezifische Zentralitätskennziffern ausweist, die über die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums extrem hinausgehen.

Die Auswirkungsanalyse gibt auf den S. 25/26 die derzeitigen Zentralitätsziffern für den gesamten Untersuchungsraum bei Bekleidung mit 180, bei Schuhe/ Lederwaren mit 214, bei GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit 213 an. Die Zentralitätsziffern für die Stadt Ochtrup dürften - vor allem wegen des DOC - wesentlich höher anzusetzen sein.

Obwohl bereits mit dem bestehenden DOC die mittelzentrale Versorgungsfunktion bei weitem überschritten wird und zudem dessen erhebliche Erweiterung geplant ist, sollen in dem hier anstehenden Planbereich noch insgesamt 1.450 m² Verkaufsflächen für diese innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche ermöglicht werden. Dies ist laut Auswirkungsanalyse (Tab. 1 auf den S. 11 und 12) ein Zuwachs gegenüber dem Bestand um 750 m².

Insgesamt ist festzuhalten, dass diese Planung von zusätzlichen 2.881 m² Verkaufsfläche für Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente völlig überdimensioniert ist und keineswegs mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden kann.

Die Überdimensionierung der Planung

Die Errichtung eines E-Centers, die Erweiterung des Lidl-Marktes und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes wird zusammen mit dem benachbarten ALDI-Markt den schon im Plangebiet bestehenden Koppelungsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente erheblich attraktiver für Kunden aus den Umlandgemeinden machen.

Eine zusätzliche Sogkraft wird diese Agglomeration noch durch den benachbarten Elektro- und Elektronik-Fachmarkt und vor allem durch die Nähe zum DOC entfalten. Die Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt und Handel betont an mehreren Stellen (u. a. S. 42, 47, SO, 51) die hohe Attraktivität des Gesamtbereiches und die damit verbundene Lagegunst für die bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen.

Dabei gehört die Versorgung der umliegenden Grundzentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus raumordnerischer Sicht nicht zu den eigentlichen Versorgungsaufgaben eines benachbarten Mittelzentrums; die Sicherstellung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung in den Umlandgemeinden ist primär Aufgabe dieser Grundzentren.

Die Gemeinde Wettringen ist bei einer Realisierung der anstehenden Planung gleich mehrfach negativ betroffen. Wenn der zusätzliche Drogeriefachmarkt im Plangebiet angesiedelt wird, ist die Chance, dass die Gemeinde Wettringen einen Drogeriefachmarkt, der zu einer funktionierenden Grundversorgung gehört, ansiedeln kann, endgültig zerstört. Dieses wäre ein herber Rückschlag für die intensiven Bemühungen der Gemeinde um einen solchen wichtigen Frequenzbringer für das Ortszentrum.

Die Auswirkungsanalyse geht einfach vom derzeitigen Fehlen eines solchen Marktes in Wettringen aus und zieht daraus die Schlussfolgerung, dass das entsprechende Kaufkraftpotential aus Wettringen für den 2. Fachmarkt in Ochtrup ohne weiteres vereinnahmt werden kann. Damit wird der gesetzliche Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB missachtet, bei der eigenen Bauleitplanung auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten Gemeinden zu berücksichtigen. Dass durch die Ansiedlung eines zweiten Drogeriefachmarktes im Plangebiet im vorliegenden Fall der Gemeinde Wettringen die Möglichkeit genommen wird, einen solchen Fachmarkt zur Komplettierung ihrer im Ortskern Grundversorgung im Ortskern anzusiedeln und damit diesen zentralen Versorgungsbereich zu sichern und zu entwickeln, ist offensichtlich bei der anstehenden Planung nicht bedacht worden.

Durch die erhöhte Attraktivität der Einzelhandelsagglomeration an der Laurenzstraße werden auch durchaus relevante Kaufkraftabflüsse aus Wettringen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrung und Genussmittel und darüber hinaus auch in den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung/Schuhe/Lederwaren sowie GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör zu erwarten sein.

In der Auswirkungsanalyse von Stadt und Handel wird eine vorhabenbedingte Umsatzumverteilung im Ortszentrum Wettringen in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Tab. 20) mit nur 300.000 € (= 2 %) angesetzt. In allen anderen Sortimentsbereichen (Tab. 20, 21, 22) sollen die Umverteilungen so gering sein, dass sie „empirisch nicht valide darstellbar“ seien. Dieser Einschätzung wird entschieden widersprochen, weil sie angesichts der auch in der Auswirkungsanalyse betonten hohen Attraktivität der Einzelhandelsagglomeration an der Laurenzstraße bei Realisierung der anstehenden Planung nicht plausibel und nachvollziehbar ist.

Nach Auffassung der Gemeinde Wettringen ist die vorgelegte Planung aus gemeindenachbarlicher Sicht ohne die gebotene Rücksicht entstanden. Dies gilt vor allem für die geplante Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes im Plangebiet

Forderungen der Gemeinde Wettringen

Auf die Planung für einen zweiten Drogeriefachmarktes sollte verzichtet werden. Die Erweiterung des EDEKA-Marktes sollte auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert werden. Auf zusätzliche Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimentsbereiche sollte angesichts des DOC ganz verzichtet werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

zu Verbrauchermarkt / Lebensmitteldiscounter / Nahrungs- und Genussmittel

Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmittel discounters dient insbesondere einer langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den heutigen qualitativen und quantitativen Bedürfnissen seitens der Kundschaft. Die wachsenden qualitativen Ansprüche an die Lebensmittelversorgung gehen einher mit räumlich-funktionalen Aspekten. Ziel der Planung ist folglich die Umsetzung der übergeordneten Ziele für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup, die Verbesserung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung und damit einhergehend die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.

Hinsichtlich der Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Umsätze nicht proportional zu der Verkaufsfläche steigen. Vielmehr ist insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei steigender Verkaufsfläche von einer abnehmenden Flächenproduktivität auszugehen. So wird für den Lebensmittelvollsortimenter ein Rückgang des jährlichen Umsatzes je m² Verkaufsfläche von derzeit 4.600 € auf künftig 4.100 € bis 4.300 € prognostiziert. Für den Lebensmitteldiscounter ist von einem Rückgang der Flächenproduktivität von derzeit 7.600 € auf 7.000 bis 7.200 €/m² Verkaufsfläche zu rechnen. Multipliziert mit der jeweils im Bestand und nach Umsetzung des Vorhabens vorhandenen Verkaufsfläche ergibt sich für den Lebensmittelvollsortimenter ein Umsatzzuwachs von derzeit 6,6 Mio. €/Jahr auf künftig 10,1 bis 10,6 Mio. €/Jahr. Für den Lebensmitteldiscounter ist mit einem Umsatzplus von 7,9 Mio. €/Jahr auf 10,5 bis 10,8 Mio. €/Jahr zu rechnen.

Unter Berücksichtigung dieser Umsatzzuwächse infolge der Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird wiederum eine Umsatzumverteilung zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von Wettringen und Metelen von lediglich jeweils 2 % prognostiziert. Somit sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten. Das Angebot von Nahrungs- und Genussmittel am Standort dient weiterhin vorwiegend der wohnortnahen Grundversorgung in Ochtrup.

zu Drogeriefachmarkt

Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass angesichts des „Fehlens“ eines strukturprägenden Drogeriefachmarktes in Metelen und Wettringen perspektivisch rund 25 % des Kaufkraftpotenzials aus Metelen und Wettringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup gebunden wird.

Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren wird für Metelen mit 2,0 Mio. für Wettringen mit 2,6 Mio. € pro Jahr beziffert. Bei einer Kaufkraftbindung von 25 % durch Angebotsstrukturen in Ochtrup ergibt sich somit ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rund 1,2 Mio. € durch Zuflüsse aus Metelen und Wettringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup.

Den geäußerten Bedenken lässt sich aus gutachterlicher Sicht entgegnen, dass es sich bei dem ermittelten Kaufkraftpotenzial aus Metelen und Wettringen nicht um zusätzliche Kaufkraftabflüsse aus den Kommunen handelt. Wie bereits erwähnt verfügen beide Kommunen derzeit über keinen eigenen Drogeriefachmarkt, womit es bereits heute zu relevanten Kaufkraftabflüssen im Sortiment Drogeriewaren in die Nachbarkommunen mit entsprechendem Angebot (u. a. Ochtrup, Steinfurt, Neuenkirchen) kommt. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würden sich die Kaufkraftabflüsse aus Metelen und Wettringen somit nicht relevant erhöhen. Es ist lediglich zu erwarten, dass eine gewisse Einkaufsumorientierung der Bevölkerung aus Metelen und Wettringen zu Gunsten der Angebotsstrukturen in Ochtrup stattfinden wird. Die Bevölkerung aus Metelen und Wettringen orientiert sich also nach einer Vorhabenrealisierung weniger zu den Angebotsstrukturen in Steinfurt und Neuenkirchen.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Standortbereiches ist zudem auch mit einem Anstieg des Kundenanteils aus den weiteren umliegenden Kommunen neben Metelen und Wettringen zu rechnen. Bei der Kundenherkunftserhebung betrug dieser Anteil der Kunden im Edeka und Lidl rund 8 %. Im Rahmen der Attraktivierung des Standortbereiches wird für die Potenzialberechnung von einem leichten Anstieg dieses Kundenanteils auf rund 10 % gerechnet. Dabei handelt es sich demnach um eine konservative Herangehensweise, da durch das weitmaschigere Angebotsnetz im Sortiment Drogeriewaren, absehbar auch höhere Kaufkraftzuflüsse realistisch sind.

Es ist zudem davon auszugehen, dass bei der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes auch der bislang nur marginale Anteil an niederländischen Kunden deutlich ansteigen wird. Diese Annahme begründet sich auf Ergebnissen aus anderen Untersuchungen durch Stadt + Handel im deutsch-niederländischen Grenzgebiet, welche für niederländische Kunden aufgrund des deutlich niedrigeren Preisniveaus eine starke Nachfrage insbesondere nach Drogeriewaren auf deutscher Seite belegen. Dies wird auch durch die Studie zu „Einkaufsverflechtungen im deutsch-niederländischen Grenzraum“ (BBE 2013) bestätigt. Der überwiegende Anteil niederländischer Kunden wird dabei aus Einkaufsverflechtungen bzw. aus Kopplungseffekten mit dem benachbarten DOC Ochtrup resultieren, welches über eine überregionale Strahlkraft verfügt.

So kommen rund 6 % der rund zwei Millionen Kunden des DOC Ochtrup aus den Niederlanden. Im Rahmen der Kundenbefragung am Vorhabenstandort im November 2019 wurde im Bestand eine Kopplungsquote zwischen Vorhabenstandort und dem DOC Ochtrup von rund 29 % bei Kunden mit Wohnsitz außerhalb von Ochtrup ermittelt. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bei Realisierung des angedachten Drogeriemarktes am Vorhabenstandort bei den niederländischen Kunden eine vergleichbare Kopplungsquote erreicht werden wird. Es ist somit perspektivisch von einem zusätzlichen Kundenpotenzial aus den Niederlanden von 34.800 Kunden für Drogeriemärkte in Ochtrup auszugehen. Bei einem Durchschnittsbetrag von 30 € pro Kunden im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich hieraus perspektivisch ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rund 1,0 Mio. € pro Jahr im Sortiment Drogeriewaren durch niederländische Kunden.

Somit wird seitens Stadt + Handel für die Potenzialberechnung perspektivisch von einem Kaufkraftzufluss von rund 1,0 Mio. € pro Jahr im Sortiment Drogeriewaren nach Ochtrup ausgegangen.

Es ergibt sich folglich unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse insgesamt ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 9,1 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup. Bei einer Bindung von 60 % dieser Kaufkraft durch Drogeriefachmärkte ergibt sich ein rechnerisch verfügbares Kaufkraftpotenzial von rund 5,5 Mio. €. Bei einer möglichen Kaufkraftbindung von 95 % und unter Berücksichtigung einer Flächenproduktivität von rund 5.800 €/m² Verkaufsfläche (welche aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich einen wirtschaftlichen Betrieb eines Drogeriefachmarktes ermöglicht) und einem durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil von 65 % im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich somit ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rund 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche für Drogeriefachmärkte in Ochtrup. Somit ist perspektivisch, unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Verkaufsflächen der leistungsstärksten Betreiber Rossmann und dm von 591 m² Gesamtverkaufsfläche bzw. 623 m² Gesamtverkaufsfläche, ausreichend Kaufkraftpotenzial in Ochtrup zum wirtschaftlichen Betrieb von zwei Drogeriefachmärkten gegeben.

Ergänzend ist zudem anzumerken, dass es seit Erstellung der Auswirkungsanalyse zu einer relevanten Steigerung der Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren gekommen ist. So weist Ochtrup heute mit rund 7,0 Mio. € (IfH 2021) ein Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren auf, welches die im Gutachten für 2024 prognostizierte Kaufkraft (Basis IfH 2019) von rund 6,3 Mio. € deutlich übersteigt (+rund 0,7 Mio. €). Folglich steht bereits heute ein höheres Nachfragepotenzial zur Verfügung als im Gutachten prognostiziert wurde. Somit wäre auch bei Annahme deutlich geringerer Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland eine Tragfähigkeit für einen zweiten Drogeriemarkt gegeben.

zu weitere zentrenrelevante Sortimente

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden nach Offenlagen nochmals zugunsten einer Fachmarktorientierung im Plangebiet ergänzt. Während Fachgeschäfte in der Regel bevorzugt in Innenstadtlagen angesiedelt werden und ein intensives Beratungsangebot umfassen, setzen Fachmärkte in der Regel auf eine stärkere Eigenorientierung der Kundschaft und sind nicht in der Form auf die Lagegunst innerhalb der Zentren angewiesen. Fachmärkte weisen in der Konsequenz gegenüber Fachgeschäften üblicherweise eine geringere Flächenproduktivität und entsprechend eine höhere Verkaufsfläche auf. Die angesetzte Fachmarktorientierung am Standort soll somit eine höhere Kaufkraftbindung im Plangebiet erwirken und eine unverträgliche Konkurrenz zu dem vorwiegend durch Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelsbestand in der Altstadt vermeiden. Zu diesem Zweck wird – entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen – für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf [ohne Möbel], Bilder/Poster/Bilderrahmen) nunmehr eine Mindestverkaufsfläche von 250 m² festgesetzt. Oberhalb dieser Schwelle ist die Realisierung von Fachgeschäften aus gutachterlicher Sicht als unüblich anzusehen. Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche je Ladeneinheit, kombiniert mit der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im jeweiligen Sortiment, die Gesamtzahl entsprechender Ladeneinheiten reguliert.

Aus gutachterlicher Sicht ist in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör eine Umsatzumverteilung aus den Nachbarkommunen von maximal 6 % zu erwarten.

zu Überdimensionierung der Planung / Fazit

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen zulasten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche bewegen sich im niedrigen einstelligen Bereich. Mit relevanten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen in den Nachbarkommunen ist somit nicht zu rechnen.

Gemeinde Metelen vom 12.11.2021

Text der Stellungnahme:

Das Planvorhaben

Durch die anstehende Bauleitplanung sollen folgende Einzelhandelsvorhaben planungsrechtlich ermöglicht werden:

- Erweiterung des EDEKA-Marktes von 1.465 m² auf 2.500 m² Verkaufsfläche (+ 1.035 m²)
- Erweiterung des LIDL-Marktes von 1.000 m² auf 1.500 m² Verkaufsfläche (+ 500 m²)
- Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 700 m² Verkaufsfläche
- kleinteilige Shopflächen mit insg. 300 m² Verkaufsfläche in der geplanten Eckbebauung
- weitere 300 m² Verkaufsfläche im „Riegelbau“ zwischen den Lebensmittelmärkten
- zusätzliche Shopflächen mit insg. 500 m² Verkaufsfläche östlich des EDEKA-Marktes
- weitere 350 m² Verkaufsfläche im ehemaligen Klarastift.

Insgesamt sollen 2.881 m² Verkaufsfläche hinzukommen, so dass im Plangebiet eine Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen mit 6.150 m² Verkaufsfläche entstehen wird.

Die Attraktivität dieser Agglomeration wird zudem durch den benachbarten ALDI-Markt, den benachbarten Elektro- und Elektronikfachmarkt sowie durch das DOC gestärkt, das noch erweitert werden soll. Diese noch höhere Attraktivität wird zu Lasten der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in benachbarten Gemeinden gehen.

Auf diese Gefahr hat die Gemeinde Wettringen bereits im Vorverfahren in ihrer Stellungnahme vom 26.3.2019 - angesichts der jetzt offengelegten Bauleitplanung wohl leider bislang vergeblich – deutlich hingewiesen.

Die Überdimensionierung des Planvorhabens

Die Erweiterung des EDEKA-Marktes um 1.035 m² geht weit über eine zur Sicherung der Versorgungssituation notwendige Modernisierung dieses Marktes hinaus. Mit dem geplanten E-Center entsteht hier der neue Betriebstyp eines Verbrauchermarktes, der auch einen höheren Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten führt als ein üblicher EDEKA-Lebensmittelvollsortimenter.

Die der Bauleitplanung zugrunde gelegte Auswirkungsanalyse des Büros Stadt und Handel vom 15.3.2021 (S. 41 u. 47) bescheinigt der Stadt Ochtrup eine bereits "leicht überdurchschnittliche" Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Die in der Bebauungsplanbegründung (S. 5) als Planungsziel proklamierte Sicherung der Versorgungssituation kann daher für diesen Sortimentsbereich nicht überzeugen und damit auch nicht die Ansiedlung eines E-Centers begründen.

Dies gilt erst recht für die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 700 m², weil Ochtrup bereits in der Altstadt einen Rossmann-Drogeriefachmarkt hat. Ein zweiter Drogeriefachmarkt im Plangebiet würde zu einer deutlichen Attraktivierung dieses Standortbereiches führen und den Kundenanteil aus den umliegenden Kommunen, insbesondere aus Wettringen und Metelen, deutlich erhöhen (Auswirkungsanalyse S. 60). Aus der Tragfähigkeits- und Potentialanalyse des Büros Stadt und Handel (S. 59-62 der Auswirkungsanalyse) ist zu ersehen, dass dieser zweite Fachmarkt in Ochtrup zu einem erheblichen Anteil auf das einschlägige Kaufkraftpotential der Umlandgemeinden, darunter insbesondere von Metelen, angewiesen ist. Die Auswirkungsanalyse rechnet in der Tabelle 19 (S. 62) mit „perspektivischen Kaufkraftzuflüssen aus Wettringen und Metelen in Höhe von 1,2 Mio. €“. Hier geht es also nicht um die Sicherung der eigenen Versorgungssituation in Ochtrup, sondern um eine Expansion zu Lasten von Nachbargemeinden.

Die Verkaufsflächen sollen durch die anstehende Planung darüber hinaus aber auch für die innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche Bekleidung/Schuhe/Lederwaren sowie Glas, Porzellan,

Keramik (GPK) Hausrat/Einrichtungszubehör erheblich ausgeweitet werden, obwohl die Stadt Ochtrup in diesen Sortimentsbereichen weit überdurchschnittliche sortimentsspezifische Zentralitätskennziffern ausweist, die über die Versorgungsfunktion eines kleineren Mittelzentrums extrem hinausgehen. *(Die Auswirkungsanalyse gibt auf den S. 25/26 die derzeitigen Zentralitätsziffern für den gesamten Untersuchungsraum bei Bekleidung mit 180, bei Schuhe/ Lederwaren mit 214, bei GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör mit 213 an. Die Zentralitätsziffern für die Stadt Ochtrup dürften - vor allem wegen des DOC- wesentlich höher anzusetzen sein.)*

Obwohl bereits mit dem bestehenden DOC die mittelzentrale Versorgungsfunktion bei weitem überschritten wird und zudem dessen erhebliche Erweiterung geplant ist, sollen in dem hier anstehenden Planbereich noch insgesamt 1.450 m² Verkaufsflächen für diese innenstadtrelevanten Sortimentsbereiche ermöglicht werden. Dies ist laut Auswirkungsanalyse (Tab. 1 auf den S. 11 und 12) ein Zuwachs gegenüber dem Bestand um 750 m².

Insgesamt ist festzuhalten, dass diese Planung von zusätzlichen 2.881 m² Verkaufsfläche für Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente völlig überdimensioniert ist und keineswegs mit der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Ochtrup gerechtfertigt werden kann.

Auswirkung der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgung in Metelen und deren Entwicklungsmöglichkeiten:

Die Errichtung eines E-Centers, die Erweiterung des Lidl-Marktes und die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes wird zusammen mit dem benachbarten ALDI-Markt den schon im Plangebiet bestehenden Koppelungsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente erheblich attraktiver für Kunden aus den Umlandgemeinden machen.

Eine zusätzliche Sogkraft wird diese Agglomeration noch durch den benachbarten Elektro- und Elektronik-Fachmarkt und vor allem durch die Nähe zum DOC entfalten. Die Auswirkungsanalyse vom Büro Stadt und Handel betont an mehreren Stellen (u.a. S. 42, 47, SO, 51) die hohe Attraktivität des Gesamtgebietes und die damit verbundene Lagegunst für die bestehenden und geplanten Einzelhandelseinrichtungen.

Dabei gehört die Versorgung der umliegenden Grundzentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten aus raumordnerischer Sicht nicht zu den eigentlichen Versorgungsaufgaben eines benachbarten Mittelzentrums; **die Sicherstellung einer möglichst wohnungsnahen Grundversorgung in den Umlandgemeinden ist primär Aufgabe dieser Grundzentren.**

Die Auswirkungsanalyse geht insbesondere beim Sortiment Drogeriewaren einfach vom derzeitigen Fehlen eines Drogeriefachmarktes in Metelen aus und zieht daraus die Schlussfolgerung, dass das entsprechende Kaufkraftpotential aus Metelen für den 2. Fachmarkt in Ochtrup ohne weiteres vereinnahmt werden kann. Damit wird der gesetzliche Auftrag des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB missachtet, bei der eigenen Bauleitplanung auch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in benachbarten Gemeinden zu berücksichtigen.

Offensichtlich sind die in Metelen relevanten, konkreten und bis zum Markteintritt der Planung realisierten Einzelhandels-Erweiterungen des K + K-Marktes sowie des Netto-Marktes, die die Grundversorgung und damit den zentralen Versorgungsbereich sichern und entwickeln sollen, perspektivisch bis 2024 nicht berücksichtigt worden. Dies geht auch aus der Tabelle 2 der Auswirkungsanalyse mit den perspektivischen Zahlen bis 2024 für Metelen hervor.

Mit der Erweiterung des K + K-Marktes soll im Sinne der Empfehlungen des EHK Metelen 2016 eine anteilige Erhöhung des Sortiments Drogeriewaren erfolgen. Im Sortiment Drogeriewaren ist insgesamt im Zentralen Versorgungsbereich eine Verkaufsfläche von 341 m² projektiert (s. Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des K + K-Marktes und eines Netto-Marktes in Metelen von Oktober 2017- Stadt+ Handel), die Auswirkungsanalyse geht jedoch lediglich von insgesamt 200 m² aus, was dem derzeitigen Bestand im zentralen Versorgungsbereich ohne Erweiterungsabsichten entspricht.

Die Metelener Planvorhaben – hier insbesondere die Erweiterung des K + K Marktes – tragen mit

den geplanten Erweiterungen zu einer Sicherung und Ausdifferenzierung des Betriebstypenmixes in Metelen und zu einer Annäherung des Verkaufsflächenverhältnisses zwischen LM-Discount und LM-Vollsortiment an den Bundesdurchschnitt bei (s. S. 30 der Verträglichkeitsanalyse). Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass durch die Ausweitung des VKF-Anteils des Sortiments Drogeriewaren im K+K-Markt die sortimentspezifische Verkaufsfläche um 119 m² und für beide Planvorhaben zusammen um 142 m² ausgedehnt wird. Durch die Realisierung beider Planvorhaben kann die VKF-Ausstattung im Sortiment Drogeriewaren im ZVB OZ Metelen signifikant verbessert werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund positiv zu bewerten, dass im Einzelhandelskonzept Metelens vermerkt ist:

„In den Nahversorgungslagen innerhalb des ZVB soll ausschließlich eine Entwicklung im Bereich Lebensmittel (Hauptsortiment) sowie als Nebensortiment über den üblichen Randsortimentsanteil hinaus auch im Bereich Drogeriewaren zugelassen werden. Dies begründet sich in der Aufgabe des Ihr Platz Anfang 2016 und der geringen kurzfristigen Aussichten auf die Wiederansiedlung eines Drogeriefachmarktes. Somit dient die Erweiterung des Drogeriesegments in den Nahversorgungslagen des Ortszentrums der Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Drogeriewaren.“ (Einzelhandelskonzept Metelen, 2016, S. 67).

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Märkte sowie die Erweiterungsabsichten sind insoweit fortgeschritten und konkretisiert, als der Bebauungsplan Nr. 42 „Zwischen Kattenkolk und Neutor“ am 10.06.2020 in Kraft getreten und ein Bauantrag für die Erweiterung des K + K-Marktes zwischenzeitlich gestellt wurde. Für die Erweiterung des netto-Marktes ist im Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Wettringer Straße / Wersehe / Diekland“ ein Verfahrensstand nach Durchführung der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB erreicht. Durch die erhöhte Attraktivität der Einzelhandelsagglomeration an der Laurenzstraße werden auch durchaus relevante Kaufkraftabflüsse aus Metelen im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrung und Genussmittel und darüberhinaus auch in den innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung/Schuhe/Lederwaren sowie GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör zu erwarten sein.

In der Auswirkungsanalyse von Stadt und Handel wird eine vorhabenbedingte Umsatzumverteilung im Ortszentrum Metelen in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Tab. 20) mit nur 200.000 € (= 4 %) angesetzt. In allen anderen Sortimentsbereichen (Tab. 20, 21, 22) sollen die Umverteilungen so gering sein, dass sie "empirisch nicht valide darstellbar" seien. Dieser Einschätzung wird entschieden widersprochen, weil sie angesichts der auch in der Auswirkungsanalyse betonten hohen Attraktivität der Einzelhandelsagglomeration an der Laurenzstraße bei Realisierung der anstehenden Planung nicht plausibel und nachvollziehbar ist.

Darüber hinaus muss der Aussage in der Auswirkungsanalyse, dass städtebaulich negative Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche bzw. die integrierte Nahversorgung in Umlandkommunen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten sind, aufgrund der vorgenannten Ausführungen vehement widersprochen werden.

Forderungen der Gemeinde Metelen vom 12.11.2021

Auf die Planung für einen zweiten Drogeriefachmarktes sollte verzichtet werden. Die Erweiterung des EDEKA-Marktes sollte auf 1.500 m² Verkaufsfläche reduziert werden.

Auf zusätzliche Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Sortimentsbereiche sollte angesichts des DOC ganz verzichtet werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

zu Verbrauchermarkt / Lebensmitteldiscounter / Nahrungs- und Genussmittel

Die Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmittelvollsortimenters und des Lebensmitteldiscounters dient insbesondere einer langfristigen Sicherung des Einzelhandelsstandortes. Die vorhandenen Lebensmittelmärkte entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den heutigen qualita-

tiven und quantitativen Bedürfnissen seitens der Kundschaft. Die wachsenden qualitativen Ansprüche an die Lebensmittelversorgung gehen einher mit räumlich-funktionalen Aspekten. Ziel der Planung ist folglich die Umsetzung der übergeordneten Ziele für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup, die Verbesserung und Sicherung der wohnortnahen Versorgung und damit einhergehend die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.

Hinsichtlich der Erweiterung der Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Umsätze nicht proportional zu der Verkaufsfläche steigen. Vielmehr ist insbesondere im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei steigender Verkaufsfläche von einer abnehmenden Flächenproduktivität auszugehen. So wird für den Lebensmittelvollsortimenter ein Rückgang des jährlichen Umsatzes je m² Verkaufsfläche von derzeit 4.600 € auf künftig 4.100 € bis 4.300 € prognostiziert. Für den Lebensmitteldiscounter ist von einem Rückgang der Flächenproduktivität von derzeit 7.600 € auf 7.000 bis 7.200 €/m² Verkaufsfläche zu rechnen. Multipliziert mit der jeweils im Bestand und nach Umsetzung des Vorhabens vorhandenen Verkaufsfläche ergibt sich für den Lebensmittelvollsortimenter ein Umsatzzuwachs von derzeit 6,6 Mio. €/Jahr auf künftig 10,1 bis 10,6 Mio. €/Jahr. Für den Lebensmitteldiscounter ist mit einem Umsatzplus von 7,9 Mio. €/Jahr auf 10,5 bis 10,8 Mio. €/Jahr zu rechnen. Unter Berücksichtigung dieser Umsatzzuwächse infolge der Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird wiederum eine Umsatzumverteilung zulasten der zentralen Versorgungsbereiche von Wettringen und Metelen von lediglich jeweils 2 % prognostiziert. Somit sind keine negativen Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen zu erwarten. Das Angebot von Nahrungs- und Genussmittel am Standort dient weiterhin vorwiegend der wohnortnahen Grundversorgung in Ochtrup.

zu Drogeriefachmarkt

Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass angesichts des „Fehlens“ eines strukturprägenden Drogeriefachmarktes in Metelen und Wettringen perspektivisch rund 25 % des Kaufkraftpotenzials aus Metelen und Wettringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup gebunden wird.

Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren wird für Metelen mit 2,0 Mio. für Wettringen mit 2,6 Mio. € pro Jahr beziffert. Bei einer Kaufkraftbindung von 25 % durch Angebotsstrukturen in Ochtrup ergibt sich somit ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rund 1,2 Mio. € durch Zuflüsse aus Metelen und Wettringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup.

Den geäußerten Bedenken lässt sich aus gutachterlicher Sicht entgegen, dass es sich bei dem ermittelten Kaufkraftpotenzial aus Metelen und Wettringen nicht um zusätzliche Kaufkraftabflüsse aus den Kommunen handelt. Wie bereits erwähnt verfügen beide Kommunen derzeit über keinen eigenen Drogeriefachmarkt, womit es bereits heute zu relevanten Kaufkraftabflüssen im Sortiment Drogeriewaren in die Nachbarkommunen mit entsprechendem Angebot (u. a. Ochtrup, Steinfurt, Neuenkirchen) kommt. Im Zuge einer Vorhabenrealisierung würden sich die Kaufkraftabflüsse aus Metelen und Wettringen somit nicht relevant erhöhen. Es ist lediglich zu erwarten, dass eine gewisse Einkaufsumorientierung der Bevölkerung aus Metelen und Wettringen zu Gunsten der Angebotsstrukturen in Ochtrup stattfinden wird. Die Bevölkerung aus Metelen und Wettringen orientiert sich also nach einer Vorhabenrealisierung weniger zu den Angebotsstrukturen in Steinfurt und Neuenkirchen.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Standortbereiches ist zudem auch mit einem Anstieg des Kundenanteils aus den weiteren umliegenden Kommunen neben Metelen und Wettringen zu rechnen. Bei der Kundenherkunftserhebung betrug dieser Anteil der Kunden im Edeka und Lidl rund 8 %. Im Rahmen der Attraktivierung des Standortbereiches wird für die Potenzialberechnung von einem leichten Anstieg dieses Kundenanteils auf rund 10 % gerechnet. Dabei handelt es sich demnach um eine konservative Herangehensweise, da durch das weitmaschigere Angebotsnetz im Sortiment Drogeriewaren, absehbar auch höhere Kaufkraftzuflüsse realistisch sind.

Es ist zudem davon auszugehen, dass bei der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes auch der bislang nur marginale Anteil an niederländischen Kunden deutlich ansteigen wird. Diese Annahme begründet sich auf Ergebnissen aus anderen Untersuchungen durch Stadt + Handel im

deutsch-niederländischen Grenzgebiet, welche für niederländische Kunden aufgrund des deutlich niedrigeren Preisniveaus eine starke Nachfrage insbesondere nach Drogeriewaren auf deutscher Seite belegen. Dies wird auch durch die Studie zu „Einkaufsverflechtungen im deutsch-niederländischen Grenzraum“ (BBE 2013) bestätigt.

Der überwiegende Anteil niederländischer Kunden wird dabei aus Einkaufsverflechtungen bzw. aus Kopplungseffekten mit dem benachbarten DOC Ochtrup resultieren, welches über eine überregionale Strahlkraft verfügt.

So kommen rund 6 % der rund zwei Millionen Kunden des DOC Ochtrup aus den Niederlanden. Im Rahmen der Kundenbefragung am Vorhabenstandort im November 2019 wurde im Bestand eine Kopplungsquote zwischen Vorhabenstandort und dem DOC Ochtrup von rund 29 % bei Kunden mit Wohnsitz außerhalb von Ochtrup ermittelt. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass bei Realisierung des angedachten Drogeriemarktes am Vorhabenstandort bei den niederländischen Kunden eine vergleichbare Kopplungsquote erreicht werden wird. Es ist somit perspektivisch von einem zusätzlichen Kundenpotenzial aus den Niederlanden von 34.800 Kunden für Drogeriemärkte in Ochtrup auszugehen. Bei einem Durchschnittsbö von 30 € pro Kunden im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich hieraus perspektivisch ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial von rund 1,0 Mio. € pro Jahr im Sortiment Drogeriewaren durch niederländische Kunden.

Somit wird seitens Stadt + Handel für die Potenzialberechnung perspektivisch von einem Kaufkraftzufluss von rund 1,0 Mio. € pro Jahr im Sortiment Drogeriewaren nach Ochtrup ausgegangen.

Es ergibt sich folglich unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kaufkraftzuflüsse insgesamt ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 9,1 Mio. € im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup. Bei einer Bindung von 60 % dieser Kaufkraft durch Drogeriefachmärkte ergibt sich ein rechnerisch verfügbares Kaufkraftpotenzial von rund 5,5 Mio. €. Bei einer möglichen Kaufkraftbindung von 95 % und unter Berücksichtigung einer Flächenproduktivität von rund 5.800 €/m² Verkaufsfläche (welche aus fachgutachterlicher Sicht grundsätzlich einen wirtschaftlichen Betrieb eines Drogeriefachmarktes ermöglicht) und einem durchschnittlichen Verkaufsflächenanteil von 65 % im Sortiment Drogeriewaren ergibt sich somit ein rechnerisches Verkaufsflächenpotenzial von rund 1.400 m² Gesamtverkaufsfläche für Drogeriefachmärkte in Ochtrup. Somit ist perspektivisch, unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Verkaufsflächen der leistungsstärksten Betreiber Rossmann und dm von 591 m² Gesamtverkaufsfläche bzw. 623 m² Gesamtverkaufsfläche, ausreichend Kaufkraftpotenzial in Ochtrup zum wirtschaftlichen Betrieb von zwei Drogeriefachmärkten gegeben.

Ergänzend ist zudem anzumerken, dass es seit Erstellung der Auswirkungsanalyse zu einer relevanten Steigerung der Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren gekommen ist. So weist Ochtrup heute mit rund 7,0 Mio. € (IfH 2021) ein Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren auf, welches die im Gutachten für 2024 prognostizierte Kaufkraft (Basis IfH 2019) von rund 6,3 Mio. € deutlich übersteigt (+rund 0,7 Mio. €). Folglich steht bereits heute ein höheres Nachfragepotenzial zur Verfügung als im Gutachten prognostiziert wurde. Somit wäre auch bei Annahme deutlich geringerer Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland eine Tragfähigkeit für einen zweiten Drogeriemarkt gegeben.

zu weitere zentrenrelevante Sortimente

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden nach Offenlagen nochmals zugunsten einer Fachmarktorientierung im Plangebiet ergänzt. Während Fachgeschäfte in der Regel bevorzugt in Innenstadtlagen angesiedelt werden und ein intensives Beratungsangebot umfassen, setzen Fachmärkte in der Regel auf eine stärkere Eigenorientierung der Kundschaft und sind nicht in der Form auf die Lagegunst innerhalb der Zentren angewiesen. Fachmärkte weisen in der Konsequenz gegenüber Fachgeschäften üblicherweise eine geringere Flächenproduktivität und entsprechend eine höhere Verkaufsfläche auf. Die angesetzte Fachmarktorientierung am Standort soll somit eine höhere Kaufkraftbindung im Plangebiet erwirken und eine unverträgliche Konkurrenz zu dem vorwiegend durch Fachgeschäfte geprägten Einzelhandelsbestand in der Altstadt vermeiden.

Zu diesem Zweck wird – entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen – für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe in den zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat/Haushaltswaren, Wohneinrichtungsbedarf [ohne Möbel], Bilder/Poster/Bilderrahmen) nunmehr eine Mindestverkaufsfläche von 250 m² festgesetzt. Oberhalb dieser Schwelle ist die Realisierung von Fachgeschäften aus gutachterlicher Sicht als unüblich anzusehen. Zugleich wird durch die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche je Ladeneinheit, kombiniert mit der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im jeweiligen Sortiment, die Gesamtzahl entsprechender Ladeneinheiten reguliert. Aus gutachterlicher Sicht ist in den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK / Hausrat / Einrichtungszubehör eine Umsatzumverteilung aus den Nachbarkommunen von maximal 6 % zu erwarten.

zu Überdimensionierung der Planung / Fazit

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen zulasten der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche bewegen sich im niedrigen einstelligen Bereich. Mit relevanten negativen Auswirkungen wie Marktschließungen in den Nachbarkommunen ist somit nicht zu rechnen.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. WVO Ochtrup e.V.

Die Stellungnahme stellt sich wie folgt dar:

WVO Ochtrup e.V. vom 28.10.2021

Text der Stellungnahme:

Aus Anlass der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ der Stadt Ochtrup nehmen wir vom Vorstand der Veranstaltungs- und Werbegemeinschaft Ochtrup e.V. als Interessensvertretung unserer Mitglieder nachfolgend Stellung.

Grundsätzlich befürworten wir die Überarbeitung und Neuplanung des Planbereiches an der Laurenzstraße als Wohnbaufläche, Mischbaufläche und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittel.

Die Ausweisung als Sondergebiet Nahversorgungszentrum in der 86. Änderung des Flächennutzungsplanes dagegen sehen wir kritisch in Bezug zur bestehenden Handelsraumstruktur bezüglich Lebensmittelversorgung und Nonfood-Sortimenten.

Die sehr starke Ausweitung der Verkaufsflächen für die Sortimente Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Sonstige Sortimente mit insgesamt 2.238 qm sehen wir als Hindernis für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Handelslagen in der zentralen Innenstadt, besonders im Bereich der Fußgängerzone Weinerstraße, Pottbäckerplatz und Bahnhofstraße.

Ausweisung Nahversorgungszentrum

Die allgemeine Nutzung mit Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Praxen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften einschl. Backshop mit Gastronomiebereich, Imbissgaststätten sowie Büro-, Verwaltungs-, Lager-, Sozialräumen und Nebenanlagen schaffen einen in sich geschlossenen neuen Stadtteil, der in starker Konkurrenz zu den bestehenden Versorgungsbereichen der Stadt Ochtrup stehen wird. Es wird eine Verlagerung der Kundenströme geben, die die derzeitigen Einzelhandelsbetriebe stark schädigen und ggf. zur Aufgabe zwingen werden.

Größenordnung der Verkaufsflächen

Die von Ihnen in der Stellungnahme vom 16.09.2021 in der Tabelle gemachten Gesamtangaben

zu „Maximale Verkaufsfläche Planung“ und „Veränderung“ sind nicht richtig und beanstanden hiermit das Ergebnis der Untersuchung zu den Größenordnungen der Verkaufsflächen. Im Ergebnis der Untersuchungen muss daher eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 3.331 qm (statt 2.881 qm) mit den in der Tabelle aufgeführten Sortimenten angezeigt und begutachtet werden sowie die Gesamtverkaufsfläche von 6.600 qm (statt 6.150 qm). Damit werden insgesamt 6.600 qm Verkaufsfläche mit 3.295 qm für Nahrungs- und Genussmittel und 3.305 qm für Nonfood-Sortimente geschaffen (eine Veränderung um plus 3.331 qm), welche deutlich die derzeitige Gesamtverkaufsfläche im Einzelhandel von ca. 3.400 qm im südlichen Teil des innerstädtischen Handelsraumes übersteigt und wir als schädlich für den bestehenden innerstädtischen Handel beurteilen.

Verkehrsanbindung, Immissionen, Stellplatz-/Parkflächen

Das Plangebiet ist zwar durch die vorhandenen öffentlichen Straßen Laurenzstraße, Dränke und Alte Maate erschlossen, die nach unseren Erkenntnissen das erhöhte Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen und bewältigen können. Darüber hinaus werden weitere Zufahrtstraßen wie Jückweg, Im Winkel, Parkstraße, Piusstraße, Hospitalstraße mit größeren Kundenverkehren belastet. Ein Verkehrsgutachten und eine Verkehrsführungsordnung halten wir für die Planung als dringend erforderlich. Die durch neu geschaffenen Handelsbetriebe entstehenden Immissionen von PKW- und LKW-Verkehr durch die An- und Abfahrten sowie Zufahrtsverkehrsströme und die Immissionen durch den Betrieb der Verkaufsstellen (z.B. Anlieferungsverkehr, Lüftungs- und Heizungsanlagen, Müllentsorgung, Parkraumverkehr, etc.) ist ein Immissionsgutachten dringend erforderlich. Die Anzahl von Stellplatz-/Parkflächen sollte bei der Planung besondere Berücksichtigung finden. Es sind zur schaffenden Verkaufsfläche und Vermietungsflächen (Büros, Praxen, Dienstleistungen) entsprechende Parkplätze in Abmessungen für moderne Fahrzeuge zu errichten mit entsprechenden Rangier- und Fahrflächen. Weiter müssen Stellplatzflächen für Arbeitnehmer und Mieter erstellt werden, um angrenzende Straßen und Flächen nicht zu belasten.

Planung und Einzelhandelskonzept

Bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012 ist ein Handlungsbedarf festgestellt worden, um die Einzelhandelsmerkmale von Ochtrup für die Zukunft zu sichern und nachfragegerecht und zeitgemäß weiterzuentwickeln. Die Planung eines Nahversorgungszentrums an der Laurenzstraße ist daher folgerichtig und entspricht der einzelhandelseitigen Entwicklung der Laurenzstraße als Verbindungsachse vom historischen Stadtzentrum zum Designer Outlet Ochtrup. An dieser Stelle stellt sich die Frage, welche Entwicklung und Profilierung die Fußgängerzone Weinerstraße erfährt und im Bereich der Fußgängerzone Bahnhofstraße die bestehenden Handelsstrukturen und Ansiedlungen gesichert und qualifiziert werden. Eine Fortschreibung und Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes mit zukunftsweisenden Entwicklungszielen halten wir für dringend erforderlich. Für einen konstruktiven Meinungsaustausch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Über eine Beantwortung unserer Stellungnahme freuen wir uns.

Ergebnis der Prüfung:

zu Verlagerung der Kundenströme

Mit der Planung wird das Ziel einer sinnvollen Ergänzung des Einzelhandelsangebotes in der Ochtruper Innenstadt verfolgt. In diesem Zuge soll eine Bindungswirkung zwischen Altstadt und Designer Outlet Center geschaffen werden. Zugleich gilt es zu vermeiden, dass über ein „Überangebot“ an zentrenrelevanten Sortimenten eine Gefährdung der genannten Einzelhandelschwerpunkte sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche herbeigeführt wird.

Um die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine landesplanerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt. Ziel der Untersuchungen war, zu ermitteln, welche Umsatzreduzierungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Einzelhandelsstandorten durch das Vorhaben zu erwarten sind bzw. welche sortimentsbezogenen maximalen Verkaufsflächen am Standort vertretbar wären ohne eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche herbeizuführen. Dabei wird jeweils eine sogenannte realistische Worst-Case-Betrachtung hinsichtlich der zu erwartenden Umsätze im Plangebiet und der somit ausgelösten

Umsatzumverteilungen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis der Untersuchungen wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Plangebiet um insgesamt 2.881 m² mit den in folgender Tabelle aufgeführten Sortimenten als verträglich betrachtet. Insgesamt wird eine verträgliche Gesamtverkaufsfläche von 6.150 m² im Rahmen des Gutachtens ermittelt:

Sortiment	Verkaufsfläche Bestand	Maximale Verkaufsfläche Planung	Veränderung
Nahrungs- und Genussmittel	2.202 m ²	3.295 m ²	+ 1.093 m ²
Drogeriewaren	197 m ²	785 m ²	+ 588 m ²
Bekleidung	400 m ²	1.000 m ²	+ 600 m ²
Schuhe/Lederwaren	300 m ²	550 m ²	+ 250 m ²
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	-	350 m ²	+ 350 m ²
Sonstige Sortimente	170 m ²	620 m ²	+ 450 m ²
gesamt	3.269 m ²	6.150 m ²	+ 2.881 m ²

Das Gutachten zeigt somit die Möglichkeit einer dem Standort verträglichen Dimensionierung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf. Durch die aufgeführte Nutzungsmischung kann zugleich eine Lenkung der Besucherströme zwischen Altstadt und Designer Outlet Center forciert werden.

Hinzu kommt, dass durch die Neugestaltung der Bebauung am „Dränkekreisel“ ein „neuer Eingang“ zur Altstadt sowie ein fließender Übergang zwischen Plangebiet und Altstadt geschaffen wird. Richtung Osten besteht über die Webereistraße sowie über die Wegeverbindungen im Bereich des hier angesiedelten Lebensmitteldiscounters eine gut wahrnehmbare Verbindung zum Designer Outlet Center. Dem Eindruck einer in sich geschlossenen Agglomeration wird somit entgegengewirkt.

zu Größenordnung der Verkaufsflächen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden im weiteren Verfahren konkretisiert. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens werden sechs eigenständige sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen und der jeweils zulässigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass das Vorhaben nur mit den gemäß Einzelhandelsgutachten verträglichen Verkaufsflächen in den unterschiedlichen Sortimenten umgesetzt werden kann (s. o.). Die zulässigen Haupt- und Randsortimente in den einzelnen sonstigen Sondergebieten werden im Sinne der Einzelhandelsverträglichkeit und einer Orientierung eng am projektierten Vorhaben detailliert gesteuert. Die zulässigen Sortimente orientieren sich jeweils an der Ochtruper Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept.

zu Verkehrsanbindung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Neugestaltung und Neuordnung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes wird durch die vorgesehene Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen eine Zunahme an Kunden- und Lieferverkehr verursachen. In einer gutachterlichen Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Umsetzung der Planung ermittelt und überprüft, unter welchen Voraussetzungen das vorhandene Straßennetz zur Aufnahme dieses Verkehrs in der Lage ist.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte erfolgte als Nachweis der Qualität des Verkehrsablaufs (QSV) auf Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS). Demnach ergeben sich Qualitätsstufen von A = sehr gut, B = gut, C = befriedigend, D = ausreichend, E = mangelhaft und F = ungenügend.

In den Berechnungen zum Bestand (Analysefall) werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt		Qualitätsstufe QSV	
		werktäglich Spitzenstunde	samstägliche Spitzenstunde
K1	Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße	A	A
K2	Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße	A	B
K3	Laurenzstraße / Gellenbeckstraße	A	B
K4	Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße	A	C
K5	Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße	C	C

Aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die untersuchten Knotenpunkte im Bestand werktags überwiegend sehr gut leistungsfähig sind. Lediglich der östlich des Plangebiets befindliche Knotenpunkt Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße weist eine befriedigende Verkehrsqualität auf. Auch zur Spitzenstunde samstags wird an allen Knotenpunkten mindestens eine befriedigende, teils sogar sehr gute Qualität des Verkehrsablaufs festgestellt.

An den ermittelten Ergebnissen für den Prognose-Nullfall, also unter Berücksichtigung der allgemeinen verkehrlichen Entwicklung bis zum Jahr 2025 zeigt sich, dass die geplanten und vorgeschlagenen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsnetzes dazu führen, dass die aus der DOC-Erweiterung resultierenden Mehrverkehre mit einer insgesamt guten Verkehrsqualität aufgenommen werden können. Tatsächlich führen der Ausbau der Kreisverkehre an den Knotenpunkten K1 Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße und K3 Laurenzstraße / Gellenbeckstraße sowie die verkehrslenkenden Maßnahmen zunächst zu einer Verbesserung der Verkehrsqualität am Knotenpunkt K4 Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße direkt südöstlich des DOC Ochtrup.

Hierauf aufbauend wurde der Prognose-Planfall erstellt. Dieser berücksichtigt auf Grundlage des Prognose-Nullfalls auch die mit Umsetzung des Vorhabens hinzutretenden Neuverkehre. Der Gutachter ist dabei von der maximal möglichen Verkehrssteigerung durch Kunden, Beschäftigte und Anlieferung ausgegangen.

Für die Prognose des Kundenverkehrs wurden die im Bestand ermittelten Werte mit branchenüblichen Kennwerten und mit für Ochtrup standortspezifischen Annahmen hinsichtlich des zu erwartenden Kundenpotenzials abgeglichen. Das prognostizierte, zusätzliche Kundenverkehrsaufkommen führt in der werktäglichen Spitzenstunde zu rund 60 zusätzlichen Fahrten aus Ziel- und Quellverkehr, an Samstagen liegt die zusätzliche Belastung bei rund 85 Fahrten in der Spitzenstunde.

In den Berechnungen zum Prognosemitfall werden folgende Verkehrsqualitäten festgestellt:

Knotenpunkt		Qualitätsstufe QSV	
		werktäglich Spitzenstunde	samstägliche Spitzenstunde
K1	Bentheimer Straße / Gronauer Straße / Bergstraße / Parkstraße	A	A
K2	Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße	A	C
K3	Laurenzstraße / Gellenbeckstraße	A	B
K4	Laurenzstraße / Am Webstuhl / Lortzingstraße	A	A
K5	Laurenzstraße / Rosenstraße / Brookstraße	C	C

Im Ergebnis der Berechnungen und unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung der zu-

künftigen Verkehre ist festzustellen, dass auch zukünftig alle untersuchten Knotenpunkte in den Spitzenstunden leistungsfähig betrieben werden können. Die zu erwartenden Neuverkehre können werktags mit einer überwiegend sehr guten und im Vergleich zum Bestand weitgehend unveränderten Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Die Verkehrsuntersuchung kommt somit insgesamt zu dem Ergebnis, dass der zu erwartende zusätzliche Kfz-Verkehr sowie die Änderungen der Verkehrsströme im geplanten Straßennetz insgesamt mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann.

zu Immissionen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Schallgutachten wurde im Verfahren erstellt. Demnach ist mit keiner merklichen Zunahme der Lärmbelastungen in der Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Kundenparkplätze als Hauptlärmquelle großenteils durch umliegende Gebäude „gerahmt“ werden und die umliegenden Wohngebiete somit gegen die Schallausbreitungen abgeschirmt werden.

zu Parkplätze

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geplanten Gebäude „rahmen“ einen großzügigen Kundenparkplatz mit insgesamt rund 190 Stellplätzen. Weitere 18 Stellplätze (Schrägparker) werden südlich des Vollsortimentes angeordnet. Für die kleineren Ladeneinheiten im Osten der Fläche werden hier weitere 8 Stellplätze platziert. Insgesamt 27 Mitarbeiterstellplätze werden nördlich des zusammenhängenden Gebäudekomplexes platziert. In Summe werden im Plangebiet somit rund 240 Stellplätze geschaffen. Die östlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (Aldi und Takko) verfügen bereits im Bestand über ausreichend Stellplätze.

Hinsichtlich der Bedarfsermittlung ist es aus verkehrswissenschaftlicher Sicht nicht zutreffend, die Bedarfe der einzelnen Einzelhandelsbetriebe aufzusummieren. Vielmehr müssen die Agglomerationseffekte berücksichtigt werden, die dazu führen, dass ein Besuch des Plangebietes per Pkw in vielen Fällen auch mit dem Besuch mehrerer Ladeneinheiten verbunden ist. Das Stellplatzangebot ist vor diesem Hintergrund als angemessen zu betrachten.

zu Planung und Einzelhandelskonzept

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Entwicklung und Profilierung der Fußgängerzone Weinerstraße sowie eine mögliche Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung.

Ergebnis der erneuten Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022:

Das Ergebnis der erneuten Beteiligung ist in der Anlage beigelegt.

Ergebnis der erneuten landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW

Text der Stellungnahme vom 04.07.2022:

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt durch die 86. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel/Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe/Wohnen“ im Bereich nördlich der nördlich der Laurenzstraße zu schaffen. Ziel der Planung ist die Stärkung der Versorgungs- und Verbindungsfunktion dieses Standortbereiches, der als Bindeglied zwischen DOC und Altstadt primär auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet ist.

Konkret wird die Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscounters der Fa. Lidl auf 1.500 qm, die Erweiterung des ansässigen Lebensmittelvollsortimenters der Fa. Edeka auf rd. 2.450 m, die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 700 qm und weitere Ansiedlungen bzw. Erweiterungen kleinflächiger Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten (u.a. Bekleidung) vorgesehen. Insgesamt ist eine Anhebung der Verkaufsfläche an diesem Standort von rd. 2.900 qm geplant.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Planung des großflächigen Einzelhandels handelt ist aus raumordnerischer Sicht die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben aus Kapitel 6.5 (Großflächiger Einzelhandel) des LEP NRW zu prüfen.

Ziele 6.5-1 und 6.5-2 LEP NRW

Den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass sowohl Ziel 6.5-1 (Lage im ASB), als auch Ziel 6.5-2 LEP NRW (Lage im ZVB) beachtet werden. Im Regionalplan Münsterland ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt, darüber hinaus ist der Standort Bestandteil des Ochtruper Innenstadtzentrums (gem. EHK 2016) und stellt das Bindeglied zwischen den beiden funktional sehr differenten Teilbereichen DOC und Altstadt dar.

Ziel 6.5-3 LEP NRW

Gem. Ziel 6.5-3 LEP NRW (Beeinträchtungsverbot) dürfen durch Vorhaben des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiches hervorgerufen werden.

Aus Kapitel 5.1 der Begründung zur 86. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. aus der gutachterlichen Auswirkungsanalyse geht hervor, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum (Ochtrup, Gronau, Metelen, Neuenkirchen, Steinfurt, Wettringen) zu erwarten sind. Grundsätzlich halte ich den Nachweis zur Beachtung des Ziels 6.5-3 LEP NRW für erbracht, möchte allerdings auf folgendes hinweisen:

Während in der gutachterlichen Auswirkungsanalyse auf das ganz konkrete Vorhaben mit den Flächenkonzeptionen der geplanten Betreiber abgestellt wird, erlauben die im Flächennutzungsplanentwurf dargestellten Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (max. 4.000 qm) und für weitere zentrenrelevante Sortimente (max. 3.500 qm) eine über dem in den relevanten Sortimenten untersuchten Umfang hinausgehendes Angebot. Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung kann daher nur für die gutachterlich untersuchte Konzeption attestiert werden. Sollte bspw. einer der Lebensmittelmärkte eine höhere Verkaufsfläche im Bereich Nahrungs- und Genussmittel auf Kosten anderer Sortimente geltend machen, so ist dieses Vorgehen nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen, sondern bedarf einer neuen landesplanerischen Anfrage.

Des Weiteren weise ich auf die bereits im Rahmen der letzten Stellungnahme und im Abstimmungstermin vom 23.11.2021 geäußerten Bedenken zu den Auswirkungen im Bereich Drogeriewaren durch die Neuansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarktes, insbesondere auf den in Ochtruper Altstadt bereits ansässigen Drogeriefachmarkt, hin. Nach wie vor halte ich aufgrund der aufgezeigten Umverteilungseffekte und getroffenen Annahmen (z.B. einbezogene Streuumsätze) eine möglicherweise mit einer Marktschließung einhergehende Betroffenheit für nicht ausgeschlossen. Da die Neuplanung allerdings einen Betrieb in gleichwertiger Standortkategorie darstellt, obliegt es letztlich der kommunalen Abwägung, die potenziellen Auswirkungen (wettbewerblicher Art) zu bewerten.

Insgesamt komme ich zu dem Ergebnis, dass die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel stehen unter dem Untersachkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung. Die erforderlichen Gutachten, Umweltbericht etc. sind vom Investor beizubringen.

Generationengerechtigkeit:

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften ermöglicht, so dass Arbeitsplätze – auch für künftige Generationen – geschaffen werden.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten