



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0245 vom 01.08.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	30.08.2022	vorberatend
Stadtrat	27.04.2023	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 a "Baugebiet nördlich der Laurenzstraße", 4. Änderung und Erweiterung
hier: Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 53 a "Baugebiet nördlich der Laurenzstraße", 4. Änderung und Erweiterung, der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu 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 der Flurstücke 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.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden die südlich und westlich des Vorhabens verlaufenden Straßen Alte Maate, Dränke und Laurenzstraße außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes jeweils bis zur Hälfte in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes einbezogen. Dabei handelt es sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Geltungsbe-
reiches zur Dokumentation und Sicherung der Erschließung.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des
rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 Stel-
lungnahme abgegeben:**

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
2. Eisenbahn-Bundesamt
3. LWL, Bau- und Liegenschaftsbetrieb
4. Level 3 Communications GmbH, Operation-Abteilung Planung
5. Neptune Energy Deutschland GmbH
6. Thyssengas
7. Gemeinde Heek
8. Landkreis Grafschaft Bentheim
9. 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. Landesbetrieb Straßenbau NRW
9. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
10. LWL-Archäologie für Westfalen
11. Landwirtschaftskammer NRW
12. Nord-West-Ölleitung GmbH
13. Unitymedia
14. Westnetz GmbH
15. Stadt Bad Bentheim
16. Stadt Gronau

**Folgende beteiligte Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung-
nahmen abgegeben und Anregungen vorgebracht:**

1. Stadt Steinfurt
2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
3. LWL, Landschafts- und Baukultur in Westfalen
4. Telekom Deutschland GmbH
5. Stadtwerke Ochtrup
6. Kreis Steinfurt
7. IHK Nord-Westfalen
8. Gemeinde Wettringen
9. Gemeinde Metelen
10. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Stadt Steinfurt vom 13.02.2019

Text der Stellungnahme:

Vielen Dank für die Informationen zum Beteiligungsverfahren für die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a. Wesentlicher Inhalt des Planverfahrens ist nach dem Planentwurf die Standortsicherung von zwei bestehenden Lebensmittelmärkten. Diese sollen offensichtlich neu gebaut werden und die Gebäude zukünftig eine Ost-West-Ausrichtung erhalten, ähnlich wie der östlich angrenzende Lebensmitteldiscounter Aldi. Dies geht mit einer Vergrößerung der bisherigen Verkaufsflächen einher. Gegen diese Planungen hat die Stadt Steinfurt auch grundsätzlich keine Bedenken.

Kritisch sind jedoch die textlichen Festsetzungen zu den Randsortimenten der beiden Lebensmittelmärkte zu sehen. So sollen für den Discounter mit einer Verkaufsfläche von 1.700 qm bis zu 400 qm für „Non-Food“ zulässig sein, für den Vollsortimenter mit 3.000 qm Verkaufsfläche sind maximal 1.200 qm „Non-Food“ zulässig. Dies entspricht Flächenanteilen von 23 % bzw. 40 % der Gesamtverkaufsfläche. Flächenmäßig ergeben die beiden Non-Food-Bereich die Größe von zwei nach dem Planungsrecht als großflächig einzustufenden Einzelhandelsbetrieben. In die Betrachtung mit einzubeziehen ist außerdem die Lage des Planbereiches mit seiner Nachbarschaft zum DOC Ochtrup.

Zu den üblichen Non-Food-Artikeln eines Lebensmittelmarktes gehören Drogerieartikel incl. Waschmittel und Körperpflegemittel, Haushaltswaren, Zeitungen, Papier- und Schreibwaren, Schnittblumen und Tiernahrung. Aber auch kleinteilig vorgehaltene Elektrogeräte und Aktionswaren können dazu gehören. Dies ist jedoch nicht näher im Bebauungsplan definiert, so dass hier womöglich noch weitere Sortimente in Erwägung gezogen werden könnten, z.B. Bekleidung. Insbesondere der Lebensmittelvollsortimenter kann nach dem derzeitigen Entwurf des Bebauungsplanes eher als ein Warenhaus mit dem Schwerpunkt Lebensmittel gewertet werden. Üblich ist es, dass die Randsortimente bzw. der Non-Food-Bereich eines Lebensmittelmarktes bei maximal 10 % liegt. Gründe, warum hier 23 % bzw. 40 % zugelassen werden sollen, werden in der Begründung nicht genannte oder ein Erfordernis dafür wird nicht hergeleitet.

Die Stadt Steinfurt regt daher an, die Verkaufsflächengrößen für die Randsortimente/den Non-Food-Bereich deutlich (auf die üblichen 10 %) zu reduzieren und die in diesem Bereich zulässigen Sortimente näher zu bestimmen und festzusetzen. Ohne solche Regelungen besteht aus Sicht der Stadt Steinfurt die Gefahr, dass hier weitere Ergänzungsangebote zum DOC geschaffen werden.

Ergebnis der Prüfung:

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

Die Regulierungen in den einzelnen Teilbereich des Plangebietes zulässigen Verkaufsflächen für die unterschiedlichen Sortimente wurden weiter konkretisiert und der Anteil der Non-Food-Produkte reduziert.

Es wird nunmehr einer 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 Versorgungsbe-
reiche zu erwarten sind.

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.

Nach den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die maximal zulässige absolute Gebäudehöhe deutlich unter 30 m.

LWL-Denkmalpflege vom 26.02.2019

Text der Stellungnahme:

Vielen Dank für die Beteiligung an der o.g. Planung, gegen die denkmalfachliche Bedenken bestehen. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung liegt das ehemalige Kinderheim Klarastift, Laurenzstr. 13. Dieses Objekt ist durch die Denkmalbereichssatzung „Marienheim und Umgebung“ erfasst. Die denkmalfachlichen Belange richten sich auf das Baufeld Laurenzstraße 13, konkret auf die Festsetzung einer Dreigeschossigkeit sowie auf die Ausweitung des Baufeldes nach Süden bis zur Laurenzstraße.

Beide Festsetzungen entsprechen nicht dem historisch überlieferten und durch die Denkmalbereichssatzung geschützten Erscheinungsbild der Straßenfront (§ 2 Nr. 3 der Satzung) an dieser Stelle. Zum Schutz des besonderen Ortsbildes ist es aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert, die Freifläche vor dem Gebäude Laurenzstraße 13 und der südlich verlaufenden Laurenzstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festzusetzen und somit das Baufeld zu verkleinern.

Wir bitten im weiteren Verfahren um eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für das im Denkmalbereich liegende Gebäude Laurenzstraße 13 werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die lediglich einen Fortbestand der vorhandenen Gebäudekubatur zzgl. einer geringfügigen baulichen Erweiterung an der straßenabgewandten Seite ermöglichen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, die sich eng am Bestand orientiert. Die Anordnung von Stellplätzen ist auf dem Grundstück des ehemaligen Klarastift grundsätzlich nicht zulässig. Anders als im restlichen Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.

Telekom Deutschland GmbH vom 27.02.2019

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 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53a "Baugebiet nördlich der Laurenzstraße" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus dem beigefügten 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. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de <Planauskunft.West1 AT telekom DOT de> oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de <<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>>

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abstimmung der Leitungsneu- oder Umverlegungen erfolgt im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Erschließungsplanung und sind nicht Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

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 Regenrückhaltemaßnahmen 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 Transformatorstation 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 eine 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 Transformatorstation grundsätzlich ermöglicht.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 12.03.2019

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus der Sicht des Denkmalschutzes wie folgt Stellung:

Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a wird der Bereich vor dem Klarastift (Laurenzstraße 13) dahingehend geändert, dass die Fläche für die Stellplätze (vgl. mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 a) überplant wird und sich nun im überbaubaren Bereich befindet.

Für das Klarastift gilt jedoch die Denkmalbereichssatzung „Marienheim und Umgebung“. Darin wird auf das Erscheinungsbild der Straßen- und Seitenfronten (auch Laurenzstraße 13) hingewiesen.

Diese sind geschützt. Eine Bebauung vor dem Klarastift würde den Bezug zur Straßenfront verbauen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Für das im Denkmalbereich liegende Gebäude Laurenzstraße 13 werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die lediglich einen Fortbestand der vorhandenen Gebäudekubatur zzgl. einer geringfügigen baulichen Erweiterung an der straßenabgewandten Seite ermöglichen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Baulinien sowie einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, die sich eng am Bestand orientiert. Die Anordnung von Stellplätzen ist auf dem Grundstück des ehemaligen Klarastift grundsätzlich nicht zulässig. Anders als im restlichen Plangebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO in diesem Bereich nur ausnahmsweise zulässig.

IHK Nord Westfalen vom 08.03.2019, eingegangen am 13.03.2019

Text der Stellungnahme:

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 (1) BauGB gegeben wir zur Vorprüfung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ der Stadt Ochtrup folgende Stellungnahme ab.

Der Bebauungsplanentwurf der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ setzt ein Nahversorgungszentrum (NVZ) fest. Es werden zwei Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und ein weiteres Sondergebiet für nachversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen.

Im Einzelnen sind das:

im SO 13 mindestens 1.000 m² Verkaufsflächen auch für zentren- und/oder nachversorgungsrelevante Sortimente

im SO 13-1 1.700 m² VK für einen LM-Discounter, davon max. 400 m² für Non-Food Sortimente

im SO 13-2 3.000 m² VK für einen LM-Vollsortimenter, davon max. 1.200 m² Non-Food Sortimente

Nach den vorgenannten Festsetzungen könnten hier ca. 5.700 m² Verkaufsflächen mit nachversorgungsrelevanten Sortimenten angeboten werden, davon mindestens 1.600 m² VK mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Ein Nahversorgungszentrum ist eine einheitlich geplante oder auch gewachsene kleine Einzelhandelsagglomeration zur Versorgung eines klar abgegrenzten und funktional zugehörigen Nahbereichs. Magnetbetriebe sind in der Regel Anbieter des periodischen Bedarfs (Supermarkt, LMKleindiscounter, Apotheke). Im aperiodischen Bereich liegt der Schwerpunkt bei mittelfristigen Bedarfsgütern (Textilien, Schuhe) auf kleiner Fläche.

Der Umgang der vorliegenden Planungen entspricht keinem Nahversorgungszentrum (NVZ), weil ein klar abgegrenzter Nahbereich (zurzeit nicht bekannt) auch nur einen Teil der Einwohner Ochtrups zu versorgen hat.

Zur Beurteilung der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der Planungen sind die Bestimmungen des § 11 (3) BauNVO und der Landesentwicklungsplan (LEP), der den sachlichen Teilplan Großflächigen Einzelhandel außer Kraft gesetzt hat, nunmehr von Bedeutung.

Nach § 11 (3) BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen, z.B. auf den Verkehr und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind in der Regel anzuneh-

men, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (entspricht nach neuerer Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche).

Da es sich bei den Vorhaben um mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt, muss geprüft werden, ob aufgrund der angebotenen Sortimente städtebaulich und/oder landesplanerisch negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Ansiedlungsgemeinde oder in benachbarten Städten/Gemeinden angenommen werden müssen.

Hierzu benötigen wir eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse der möglichen Einzelhandelsentwicklungen im Planbereich der Stadt Ochtrup.

Wir sehen zudem auch eine Pflicht zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Nur so können alle beachtlichen städtebaulichen Auswirkungen wie auf

- den Verkehr
 - das Orts- und Landschaftsbild
 - den Naturhaushalt
 - die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
 - die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet
 - die infrastrukturelle Ausstattung, die erforderlichen Pkw-Einstellplätze und
 - schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG
- geprüft werden.

Ergebnis der Prüfung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird 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.

Die Begrifflichkeiten in den Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass auf die Angabe „Nahversorgungszentrum“ als Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete verzichtet wird. Die sonstigen Sondergebiete werden nunmehr mit den Bezeichnungen „Lebensmitteldiscounter“, „Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei“, „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe“ sowie „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Wohnen“ versehen. Ebenso wird im Flächennutzungsplan die vorgesehene Zweckbestimmung des dargestellten sonstigen Sondergebietes von „Nahversorgungszentrum“ in „Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen“ geändert.

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 Versorgungsbe-
reiche zu erwarten sind.

Der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und der Beschreibung und Bewertung der vo-
raussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen § 2 Abs. 4 BauGB wurde im weiteren Verfahren
nachgekommen. Relevante Umwelteinwirkungen sind aufgrund der bereits im Bestand vorhande-
nen starken anthropogenen Überformung des Plangebietes durch die Planung nicht zu erwarten.

Gemeinde Wettringen vom 26.03.2019

Text der Stellungnahme:

Mit den o.g. Bauleitplanverfahren will die Stadt Ochtrup ein Sondergebiet mit der Zweckbestim-
mung „Nahversorgungszentrum“ (SO 13) ausweisen. Im Sondergebiet SO 13-1 soll ein großflächi-
ger Lebensmitteldiscounter mit max. 1.700 m² Verkaufsfläche ermöglicht werden. Das Sonderge-
biet 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 Lebensmit-
telmärkte wird in diesem Bereich die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente ge-
genüber dem derzeitigen Bestand erheblich erweitert.

In dem Sondergebiet SO 13 sollen auch noch weitere Einzelhandelsbetriebe untergebracht wer-
den, 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 an-
schließt, 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 Laurenz-
straße wird vielmehr – nicht zuletzt auch im Zusammenhang mit dem DOC – weit in die Nachbar-
gemeinden 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 beein-
trächtigt werden und damit das Beeinträchtigungsverbot des LEP verletzt wird, wird in der Begrün-
dung überhaupt nicht aufgeworfen, obwohl dieses Verbot ein strikt zu beachtendes raumordneri-
sches Ziel ist. Eine entsprechende Auswirkungsanalyse, die auch die Frage der Regionalverträg-
lichkeit des Vorhabens beantworten muss, liegt der vorliegenden Planung nicht zugrunde.

Im Hinblick auf die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Regionalplan wird lediglich auf die Funk-
tion 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird 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.

Die Begrifflichkeiten in den Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass auf die Angabe „Nahversorgungszentrum“ als Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete verzichtet wird. Die sonstigen Sondergebiete werden nunmehr mit den Bezeichnungen „Lebensmitteldiscounter“, „Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei“, „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe“ sowie „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Wohnen“ versehen. Ebenso wird im Flächennutzungsplan die vorgesehene Zweckbestimmung des dargestellten sonstigen Sondergebietes von „Nahversorgungszentrum“ in „Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen“ geändert.

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 Versorgungsbe-
reiche 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird 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.

Die Begrifflichkeiten in den Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass auf die Angabe „Nahversorgungszentrum“ als Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete verzichtet wird. Die sonstigen Sondergebiete werden nunmehr mit den Bezeichnungen „Lebensmitteldiscounter“, „Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei“, „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe“ sowie „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Wohnen“ versehen. Ebenso wird im Flächennutzungsplan die vorgesehene Zweckbestimmung des dargestellten sonstigen Sondergebietes von „Nahversorgungszentrum“ in „Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen“ geändert.

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 Wirkungsanalyse 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 Nah-

versorgungszentrum“ 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 „Lebensmittel-discounter“ 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 „Lebensmittel-vollsortimenter“ 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 diese 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 wird 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.

Die Begrifflichkeiten in den Festsetzungen werden dahingehend angepasst, dass auf die Angabe „Nahversorgungszentrum“ als Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete verzichtet wird. Die sonstigen Sondergebiete werden nunmehr mit den Bezeichnungen „Lebensmitteldiscounter“, „Lebensmittelvollsortimenter mit Bäckerei“, „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe“ sowie „kleinflächiger Einzelhandel, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe und Wohnen“ versehen. Ebenso wird im Flächennutzungsplan die vorgesehene Zweckbestimmung des dargestellten sonstigen Sondergebietes von „Nahversorgungszentrum“ in „Großflächiger Einzelhandel/Gewerbe/Wohnen“ geändert.

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.

Folgende Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind eingegangen:

1. Ein Anlieger/Gewerbetreibender der Laurenzstraße
2. Kanzlei Wolter Hoppenberg, Münster
3. Ein Investor, Gewerbetreibender und Vermieter
4. Ein Anlieger der Laurenzstraße
5. Kanzlei GÖRG, München
6. VWO Ochtrup e.V.
7. Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Ein Anlieger/Gewerbetreibender der Laurenzstraße mit Datum vom 08.02.2019

Text der Stellungnahme:

Ab dem 11.02. d.J. soll der o.g. Entwurf in die öffentliche Auslegung.

Nach Erhalt der Unterlage am 22.01.2019 wiesen wir schriftlich darauf hin, dass die vorgesehenen Festsetzungen nicht im Einklang mit dem städtebaulichen Vertrag (SBV) stehen. Dieser wurde notariell beurkundet.

Im Besonderen geht es um die Festsetzungen auf dem Gelände des Wohngebäudes ehemals X. Dort wurde im SBV festgelegt: „Discounter“ ohne eine Sortimentsbeschränkung. Jetzt findet sich die Bezeichnung „Lebensmitteldiscounter“ mit einer Flächenbegrenzung auf 400 qm für Nonfood. Begründet wird dies mit dem Schutz des innerstädtischen Einzelhandels. Abgesehen vom Umstand, dass der innerstädtische Bereich außer dem Textilhaus Y über keinen schützenswerten Bestand mehr verfügt, widerspricht diese Festsetzung dem Inhalt des SBV und gefährdet damit dessen Bestand. Daran werden beide Vertragsparteien eher kein Interesse haben.

Wir bitten Sie deshalb nachdrücklich, den Inhalt des Vertrages in die Planfeststellung exakt zu implementieren und die Veröffentlichung entsprechend vorzunehmen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Im sonstigen Sondergebiet 13-1 mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ ist ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig. Dabei sind Nahrungs- und Genussmittel auf maximal 1.200 m² Verkaufsfläche und Drogeriewaren auf 150 m² Verkaufsfläche zulässig. Die verbleibenden 150 m² Verkaufsfläche dürfen für sonstige Randsortimente genutzt werden.

Diese Festsetzungen orientieren sich eng an den Vorgaben und Empfehlungen des im Rahmen des Verfahrens erstellten Einzelhandelsgutachtens.

Mit den eng gefassten Vorgaben wird bewusst ein relativ breit gefächertes Spektrum an Markttypologien und Sortimenten forciert. Zugleich bedarf es einer dem Standort angemessenen Deckelung der maximal zulässigen Verkaufsfläche, um einen übermäßigen Umsatzabfluss aus den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen und somit eine Gefährdung der dortigen Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden. Insbesondere eine Steigerung des Non-Food-Anteils an der Verkaufsfläche würde eine erhöhte Konkurrenz zu entsprechenden Fachmärkten in der Umgebung hervorrufen.

Eventuell anders lautende Vertragsentwürfe hinsichtlich Markttypologie, Verkaufsfläche und zulässigen Sortimenten sind nicht Bestandteil der Abwägung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Kanzlei Wolter Hoppenberg, Münster, vom 11.03.2019

Text der Stellungnahme:

Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen von _____. Unser Mandant hat uns beauftragt, gegen den nun offen gelegten Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ die folgenden Einwendungen geltend zu machen.

_____ ist Eigentümer des Grundstückes ____, welches – ebenso wie die unmittelbaren Nachbargebäude ____ - mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut ist. Nach dem Erwerb des Grundstückes ____ durch den Investor, was zu der Einbeziehung in das hiesige Plangebiet geführt hat, grenzt das Grundstück unseres Mandanten nunmehr unmittelbar ____ an das Plangebiet. Er muss befürchten, dass die Planung die gebotene Rücksichtnahme auf die Belange seines Grundstückes vermissen lässt.

Im Einzelnen erheben wir die folgenden Bedenken:

1. Unmaßstäblichkeit der Gebäude, keine Eingrünungsmaßnahmen, kein Sichtschutz

Nach dem vorliegenden Planentwurf können der Lebensmitteldiscounter und der Lebensmittelvollsortimenter, die Gegenstand der Planung sind, in einem zusammenhängenden zweigeschossigen Gebäuderiegel entlang der nördlichen Plangebietsgrenze errichtet werden. Hierdurch kann eine „erdrückende Wirkung“ auf das schmale und eher längliche Grundstück unseres Mandanten entstehen.

Eine erdrückende Wirkung wird angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, in dem sie diesem förmlich „die Luft nimmt“, wenn für den Nachbarn das Gefühl des „Eingemauertseins“ entsteht oder wenn die Größe des „erdrückenden“ Gebäudes aufgrund der Besonderheit des Einzelfalls – und ggf. trotz Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen – derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude oder Grundstück nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigene Charakteristik wahrgenommen wird (vgl. VG Minden, Urt. v. 29.09.2015, Az.: 1 K 2703/14, juris, Rn. 34).

Dass solche Wirkungen hier nicht entstehen, ist nach dem Planentwurf nicht gesichert. Nach dem Plankonzept würde sich die Gebäuderückseite der Lebensmittelläden über die gesamte Länge des

Plangebiets und damit auch des Grundstücks unseres Mandanten hinziehen. D.h. an der gemeinsamen Grundstücksgrenze würde sich unser Mandant einer sich über mehr als 200 m erstreckenden Mauer gegenübersehen, davon mehr als 60 m an seiner Grundstücksgrenze. Gerade die Südseite des bislang in einer reinen Wohnzeile gelegenen Grundstücks wird durch eine geschlossene Gebäudewand abgeriegelt. Damit erreicht das Marktgebäude des Lebensmitteldiscounters mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.700 m² und einer entsprechend höheren Geschossfläche eine erhebliche Dominanz gegenüber dem kleinen Häuschen auf dem Grundstück unseres Mandanten.

Trotz dieser Konfliktsituation werden keine Maßnahmen – wie ein deutliches Abrücken der Gebäudkörper von der Grundstücksgrenze oder grünordnerische Maßnahmen – getroffen, um eine wirksame Vorsorge gegen eine erdrückende Wirkung zu gewährleisten. Planerisch wird die Umgebungsverträglichkeit der gewerblichen Zweckbauten nicht sichergestellt.

2. Fehlende Höhenfestsetzung

Hier fällt auch ins Gewicht, dass durch den Plan keine verlässliche Höhensteuerung erfolgt. Die drei-dimensionale Entwicklung der Gebäude im Plangebiet wird nur über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Anders als bei der Festlegung von Gebäudehöhen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO bewirkt diese Festsetzungstechnik keine absolute Grenze.

Nach dem Vollgeschossbegriff der neuen Landesbauordnung (§ 2 Abs. 6 BauO NRW) ist ein Geschoss nur dann ein Vollgeschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Bei einer jeweils entsprechend reduzierten Flächen gegenüber dem darunter liegenden Geschoss ist bei einer entsprechend großen Ausgangsfläche ein Aufeinanderstapeln vieler jeweils zurückspringender Geschosse möglich, das allein durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht wirksam gesteuert werden kann. In der Literatur wurde dafür der Begriff des „Turmbaus zu Babel“ geprägt (vgl. Typser, jurisPR-ÖffBauR 1/2019 Anm. 1).

Bedenkt man, dass für die Sondergebiete weiter nur eine Grundflächenzahl mit dem erheblichen Ausnutzungsgrad von 0,8 und keine Geschossflächenzahl vorgegeben ist, ist angesichts der Größe der möglichen Grundfläche eine erhebliche Höhenentwicklung denkbar, die gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vollständig unmaßstäblich wäre.

Hier ist dringend ein Nachsteuern des Plangebers geboten, um eine solche unerwünschte Entwicklung durch Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wirksam auszuschließen. Eine Gebäudehöhe von 7 m dürfte sicherlich ausreichen, um die vorgesehene zweigeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ginge es demgegenüber nicht an, wenn die Höhenentwicklung allein vertraglich begrenzt würde. Die Ausnutzung eines Angebotsbebauungsplanes ist nicht an einen bestimmten Vorhabenträger gebunden, so dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Handhabe besteht, vertragliche Vereinbarungen gutgläubigen Dritterwerbenden entgegenzuhalten.

Darüber hinaus handelt es sich um einen wesentlichen Belang für die Umgebungsverträglichkeit der Planung, so dass seine Regelung nicht dem Bauleitplanverfahren mit seinen öffentlichen Beteiligungsstufen entzogen werden kann.

3. Stellplatzflächen

Zudem erweist sich die Anordnung der Stellplatzflächen gegenüber unserem Mandanten als rücksichtslos. So ist bereits nicht verständlich, warum die Stellplatzfläche im östlichen Bereich des Plangebietes einen Abstand von 2 m zur nördlichen Grundstücksfläche wahren muss, während der entsprechend gekennzeichnete Bereich im Westen des Plangebietes bis an die Grundstücksgrenze unseres Mandanten heranrückt, ohne dass insoweit ein Abstand vorgesehen ist.

Kritisch ist aber vor allem die Stellplatzfläche auf den Flurstücken 509 und 510 zu sehen. Die beiden Grundstücke sind in dem Bebauungsplan Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“ noch als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 in offener Bauweise ausgewiesen. Diese Planung kennzeichnet damit die Grundstückssituation. Unser Mandant durfte sich darauf verlassen, dass in der Nachbarschaft zu seinem Grundstück nur Wohnnutzungen stattfinden. Unter diesen

Voraussetzungen hat unser Mandant seinerzeit die Grundstücke an die Investorenfamilie verkauft. Dies geschah damals auf den ausdrücklichen Wunsch der Stadt Ochtrup hin, um die Ansiedlung des Edeka zu ermöglichen. Genauso hat unser Mandant zu der Entwicklung dieses nördlichen hochwertigen Wohngebietes beigetragen, indem er in seinem Eigentum befindliche Grundstücke für die Webereistraße zur Verfügung gestellt hat.

Nunmehr soll auf den Grundstücken 509 und 510 eine Stellplatzanlage von mehr als 500 m² errichtet werden können. Dies würde mit den damit einhergehenden stellplatztypischen Störungen wie Motorengeräuschen und Abgasimmissionen in erheblicher Weise auf den ruhigen Gartenbereich auf dem Grundstück unseres Mandanten einwirken.

Das Grundstück würde also von der einen Seite zugebaut und von einer zweiten Seite verlärmert. Dies übersteigt das zumutbare Maß insgesamt deutlich. Vor allem, wenn man das bislang vertrauensvolle Miteinander und Zusammenwirken unseres Mandanten mit der Stadt Ochtrup in diesem Bereich in Rechnung stellt. Unser Mandant sollte für die damals getätigten Good-Will-Geschäfte nun nicht quasi „durch die Hintertür“ mit einem Vorhaben bestraft werden, das für die örtlichen Verhältnisse überdimensioniert erscheint.

4. Immissionsschutz

Schließlich wirft die Planung auch Bedenken im Hinblick auf den gebotenen Immissionsschutz auf. Ein Schallschutzgutachten wurde bislang nicht vorgelegt. Wir haben allerdings große Zweifel, ob sich Einzelhandelsvorhaben in der Größenordnung, wie sie nach der Planung zulässig sind, in der Umgebung verträglich darstellen lassen, insbesondere, was die ringsum angrenzende Wohnbebauung angeht.

Ergebnis der Prüfung:

zu Unmaßstäblichkeit der Gebäude, keine Eingrünungsmaßnahmen, kein Sichtschutz
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Den Anregungen wird insofern gefolgt, als entlang der gesamten Grundstücksgrenze auf einem 3 m breiten Streifen eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro m². Auf diese Weise wird ein umfassender, weitgehend blickdichter Sichtschutz geschaffen. Die neue Bebauung hält einen Abstand von mindestens 6 m zur Grundstücksgrenze ein (bei einer Gebäudehöhe von ebenfalls gut 6 m). Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden somit deutlich eingehalten.

Nach ständiger Rechtsprechung ist von einer Rücksichtslosigkeit eines Vorhabens im Sinne einer „erdrückenden“ oder „einmauernden“ Wirkung regelmäßig dann nicht auszugehen, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewahrt sind (OVG NRW, Urt. v. 30.05.2017 – 2 A 130/16-, Jurist). Vorliegend gilt auch nicht ausnahmsweise etwas anderes. Denn durch die vorstehend aufgeführten Maßnahmen der Eingrünung und der Abstandswahrung über die Vorgaben des Abstandsflächenrechts hinaus wird den Belangen des Einwenders Rechnung getragen.

zu Fehlende Höhenfestsetzung
Der Anregung wird gefolgt.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die einzelnen sonstigen Sondergebiete jeweils die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe aufgenommen (jeweils in Meter über Normalhöhennull). Bezogen auf das Geländeniveau ergibt sich im Nordwesten des Plangebietes eine maximal zulässige absolute Gebäudehöhe von gut 6 m. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird nunmehr verzichtet.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich entgegen der Stellungnahme um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt.

zu Stellplatzflächen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als auch um den beschriebenen Mitarbeiterparkplatz entlang der Grundstücksgrenze auf einem 3 m breiten Streifen eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Angesichts der festgesetzten Pflanzdichte von 1 Gehölz pro m² wird ein umfassender, weitgehend blickdichter Sichtschutz geschaffen. Ebenso werden durch die Hecken Luftschadstoffe zurückgehalten.

Der Mitarbeiterparkplatz umfasst insgesamt 27 Stellplätze. Da für Mitarbeiterstellplätze mit einer deutlich geringeren Fluktuation als für Kundenstellplätze zu rechnen ist (in der Regel ein bis drei An- und Abfahrten je Stellplatz pro Tag), wird sich das dadurch hervorgerufene Verkehrsaufkommen in einem wohnverträglichen Rahmen halten. Dabei ist zu bedenken, dass die Wohnbebauung nördlich des Plangebietes im Bestand den Schallimmissionen von der öffentlichen Parkplatzfläche für rund 80 Pkw ausgesetzt ist. Durch die geplante geschlossene Riegelbebauung wird das nördliche Wohngebiet gegenüber Lärmimmissionen von den Kundenparkplätzen nahezu vollständig abgeschirmt. In der Gesamtbilanz ist hier somit gegenüber dem Bestand mit keiner Mehrbelastung aufgrund des Verkehrs auf den Stellplatzflächen zu rechnen.

zu Immissionsschutz

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 größtenteils durch umliegende Gebäude „gerahmt“ werden und die umliegenden Wohngebiete – und damit auch das Grundstück des Einwenders - somit gegen die Schallausbreitungen abgeschirmt werden.

Ein Investor, Gewerbetreibender und Vermieter vom 13.03.2019

Text der Stellungnahme:

Wie Sie vielleicht schon von Herrn Frenkert nach meinem Telefonat mit ihm gehört haben, so habe ich gegenüber der Planungen und dem Bebauungsplan auf dem "Becker Areal" von ____ große Bedenken. Ich möchte die Gelegenheit im Rahmen der Fristen zum Widerspruch gegen den neuen B-Plan nutzen und diese Sorgen mit Nachdruck bei Ihnen zum Ausdruck bringen. Ich denke, dass die dort beantragten neuen Quadratmetergrößen der Sortimente für viele Ochtruper Einzelhändler eine Existenzbedrohung darstellen könnten. Wie Sie wissen, so stehe ich prinzipiell dem Ausbau des "Becker Areals" sehr positiv gegenüber und freue mich über weitere Entwicklungen im Lebensmittelsegment für Ochtrup. Dies möchte ich ausdrücklich betonen! Allerdings beinhalten die aktuellen Ausführungen die Sorge, dass auf diesem Gebiet zukünftig sehr viel innenstadtrelevanter Einzelhandel stattfinden wird und dies wäre für die noch zu entwickelnde Weinerstrasse ein "K.O." Kriterium.

Aus meiner Sicht müsste man die Neuentwicklungen auf dem alten Becker Areal für alle Geschäftsleute, Investoren und Bürger verträglich gestalten. Ich sehe in dem neuen B-Plan Entwurf dringend Nachbesserungsbedarf und möchte um diese Nachbesserung durch die Verwaltung bitten!

Wie Sie wissen, so schreibe ich Ihnen aus mehreren Blickwinkeln. Zum einen bin ich Investor in _____, dann selber Gewerbetreibender mit dem _____ und als Drittes vertrete ich die Interessen vieler Wohnungseigentümer und Mieter in direkter Nachbarschaft des _____ Areals. Aus allen 3 Blickwinkeln habe ich große Sorgen und Bedenken mit dem im neuen B-Plan aufgelisteten Ausführungen und Sortimentsgrößen. Ganz besonders Sorge habe ich mit Hinblick auf die von dort ausgehenden Emissionen und die Anzahl der aus meiner Sicht unklaren Anzahl der Stellplätze für die Handelsflächen. Die Angaben zur Sortimentsgröße NON FOOD sind aber der für mich wichtigste Punkt und diese Größen müssen zwingend verkleinert werden, da ansonsten der Weinerstrasse die Berechtigung für innenstadtrelevanten Handel entzogen wird und dies zukünftig auf dem alten Becker Areal passieren wird.

Daher möchte ich Sie bitten, meine Bedenken und Anmerkungen ernsthaft zu hören und zu berücksichtigen und die Sortimentsveränderungen in dem neuen B-Plan ganz bedeutend einzuschrumpfen und den B-Plan nachzubessern. Ich bedanke mich für Ihr Verständnis und hoffe um Beachtung.

Ergebnis der Prüfung:

Zu Verkaufsflächen und Sortimenten

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird 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.

Zu Verkehrsaufkommen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Ermittlung der durch die Planung hervorgerufenen Mehrverkehre und Konsequenzen für die Verkehrsqualität an den umliegenden Knotenpunkten erstellt.

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 unveränderten Verkehrsqualität abgewickelt werden. Für den Verkehrsfluss in der samstäglichen Spitzenstunde ist am Knotenpunkt K2 Bültstraße / Dränke / Laurenzstraße / Poststraße eine gegenüber der im Bestand noch guten, zukünftig befriedigende Verkehrsqualität zu erwarten. Dies begründet die vereinzelt auch im Bestand schon zu beobachtende Rückstauung auf der Laurenzstraße durch links-

abbiegende Fahrzeuge auf den Parkplatz des Einzelhandelsstandorts. Die Rückstaulänge reicht allerdings nicht in den Kreisverkehr an der Dränke hinein und baut sich sehr schnell wieder ab.

Die Verkehrsuntersuchung kommt 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 Emissionen

Die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen (insbesondere Kunden- und Anlieferverkehr inklusive der Be- und Entladevorgängen) auf die Umgebung des Plangebietes sind nach der TA Lärm einzuordnen.

Soweit eine Vorbelastung aus dem Betrieb des östlich angesiedelten Lebensmitteldiscounters und des Textildiscounters hier zu berücksichtigen und damit im Sinne der TA Lärm die Gesamtbelastung zu ermitteln ist, ergibt sich im Einwirkungsbereich des Plangebietes eine Zusatzbelastung, die mindestens 6 dB(A) unter dem gebietsbezogenen Immissionsrichtwert liegt und damit im Sinne der TA Lärm irrelevant ist.

Dies trifft insbesondere für die Immissionsorte Am Kolk 3, Webereistraße 9 und Laurenzstraße 27 zu. Die Vorbelastung und damit auch die Gesamtbelastung ist unter Beachtung der Vorgaben der TA Lärm nicht zu ermitteln, da die Irrelevanz gewährleistet ist. Insbesondere am Objekt Webereistraße 9 ist davon auszugehen, dass die Vorbelastung den gebietsbezogenen Immissionsrichtwert ohnehin bereits unterschreitet, so dass ein Nachweis der Irrelevanz in jedem Fall ausreichend sein wird.

Kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen den maßgebenden Immissionsrichtwert nach TA Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) bzw. 95 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts für Gewerbegebiete (GE) gilt demnach noch als zumutbar. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der zulässige Spitzenwert nicht erreicht wird. Die angrenzende Wohnbebauung unterliegt Lärmbelastungen, die unter bzw. im Bereich der Zumutbarkeitsgrenze liegen.

Gegen die Planung bestehen aus gutachterlicher Sicht somit keine schalltechnischen Bedenken. Lärmschutzmaßnahmen für die Umgebung sind nicht erforderlich.

Ein Anlieger der Laurenzstraße mit Datum vom 13.03.2019

Text der Stellungnahme:

Sehr gerne möchten wir zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ Stellung nehmen.

Im Allgemeinen

Die Begründung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a ist oberflächlich. Alle aufgestellten Behauptungen sind an keiner Stelle belegt. Der B-Plan-Entwurf ist in keine Weise als Grundlage zum Satzungsbeschluss geeignet, besonders da es sich um eine so grundlegende Stelle Ochtrups handelt (Eingang zur Innenstadt). Sollte dies dennoch geschehen, ist aus meiner Sicht eine klageweise gerichtliche Überprüfung unerlässlich.

Im Einzelnen:

1. Dimensionierung

Augenscheinlich ist beabsichtigt, die derzeitige Handelsfläche mehr als zu verdoppeln. In der Vergangenheit hat schon die Eröffnung eines neuen Discounters zur Schließung einer Handelsfläche an der Marktstraße geführt.

Die geplante Größenordnung lässt erhebliche Verwerfungen und Schließungen in der derzeitigen Handelslandschaft befürchten. Besonders die Vergrößerung des Non-Food-Sortiments erscheint willkürlich. In der Begründung wird für das Sondergebiet SO 13-2 das Non-Food-Sortiment auf

1.000 qm begrenzt, in der textlichen Festsetzung stehen jedoch 1.200 qm. Was ist richtig? Im Sondergebiet SO 13-1 wird das Non-Food-Sortiment auf 400 qm begrenzt.

Diese Beschränkungen sollen erforderlich sein, um die anderen Einzelhandelslagen nicht zu schwächen. Hierzu liegt aber kein konkretes Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten (J+K, Stadt und Handel) vor. Somit scheinen die Flächenfestsetzungen der hohlen Hand des Investors zu entspringen; jedenfalls sind sie nicht fachgerecht ermittelt, geschweige denn abgewogen.

2. Perspektive

Der Online-Handel im Lebensmittelbereich fasst immer mehr Fuß. Dies ist nicht ausreichend berücksichtigt; die neuen Flächen, besonderen im Non-Food-Bereich werden nicht benötigt.

3. Verkehr

Ist die Laurenzstraße, Dränke, Alte Maate überhaupt in der Lage, unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung in der Ochtruper Innenstadt (DOC-Erweiterung, massive WohnNachverdichtung, Modernisierung Weinerstr.) die zusätzliche Frequenz aufzunehmen? Wahrscheinlich nein, es fehlt ein belastbares Verkehrsgutachten oder eine belastbare Weiterentwicklung des vorhandenen statischen Verkehrskonzeptes.

4. Immissionen

Hier liegt ein Begründungsdefizit vor. Immissionen durch Klimaanlage (Frischetheken) und Verkehr und Anlieferung sind nicht tiefgründig gutachterlich behandelt worden. Öffnungszeiten des Marktes sind nicht eingeschränkt, Anlieferungszeiten jederzeit möglich.

Erforderlich ist ein qualifiziertes Lärmgutachten unter besonderer Berücksichtigung des Mitarbeiter-, Anliefer- und Kundenverkehrs, der Gebäudesubstanz, Klimaanlage usw. und zwar auf Basis der Ergebnisse der Einzelhandelsverträglichkeitsuntersuchung und der daraus resultierenden Kundenfrequenzen.

5. Parkplätze

Es existieren keine Angaben zu Stellplatzumfang und Anlage. Allein für die Lebensmittelmärkte werden lt. Stellplatzsatzung 235 Stellplätze benötigt. Zusätzlich sind für die „Eckbebauung“ noch ca. 85 Parkplätze zu berücksichtigen. Es ist nicht ersichtlich, wie diese auf der Planfläche unterzubringen sind.

Wir erwarten eine belastbare, stichprobenhafte Untersuchung der Stellplatzauslastung und Stellplatzzahl vom BWG-Center Borghorst, Baumgarten Center Burgsteinfurt und Vechte-Center Schütortf zu Spitzenzeiten (Freitagnachmittag, Samstag). Die Ergebnisse sind gutachterlich auf den Vorhaben-Standort umzurechnen, um zu abwägungsrelevanten Ergebnissen zu kommen.

6. Oberflächenwasser

Der Versiegelungsgrad des Vorhabengebietes scheint gesteigert zu werden. Das Kanalnetz ist alt, die Kanalkapazität den heutigen 30 und hundertjährigen Ereignissen nicht angemessen. Eine Anlage für Regenrückhaltung ist im Plan nicht erkennbar. An dieser Stelle wird ein Begründungsmangel vermutet. Es sei darauf hingewiesen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht besteht, da der Untergrund aus Lehm besteht. Daher geht aufgrund der Gefällezuge für alle benachbarten Grundstücke eine Überschwemmungsgefährdung aus.

7. Brückenfunktion

Die Absicht, ein Bindeglied zwischen historischer Altstadt und DOC bilden zu wollen, ist offensichtlich ein Lippenbekenntnis. Die Anordnung der Baukörper und die Anlage der Stellplätze lassen den Schluss zu, nur dem Bauvorhaben „Lebensmittelmärkte“ genügen zu wollen. Im Osten schirmt man sich gegen den vorhandenen Aldi ab, die dort vorhandenen Stellplätze stehen nicht im Bezug zum Vorhaben. Im Westen scheint der Baukörper nicht durchlässig zu sein und bildet somit eine Prallkante für die Frequenz nach innen.

Die Neubebauung am Dränkekreisel soll lt. Begründung städtebaulich überzeugend gefasst werden. Wie soll das mit einer Planung geschehen, bei der keine Festsetzungen auf die Gestaltung der Märkte zu finden sind? So kann eine Bebauung realisiert werden, die keinen Bezug zu ihrer Umgebung hat.

Wir regen eine Umplanung an, die der Brückenfunktion dieses Raumes gerecht wird.

8. Szenario

Sollte dieser Entwurf wirklich zur Satzung beschlossen und umgesetzt werden, erzeugen dann diese Agglomerationen zusammen mit dem DOC und dem Intersport einen derartigen Verlagerungsdruck örtlicher Handelsbetriebe, dass eine Erweiterung der Innenstadt auf dem Gelände des Krankenhauses, des Sportgeländes und der freien Wiese auf der Hand liegt.

Damit wären Handel und Nahversorgung in Bahnhofstraße und Weinerstraße stark gefährdet. Der Entwurfsverfasser und der Rat sind sich der Tragweite ihres Entschlusses anscheinend nicht bewusst – oder doch? Jedenfalls verschließt man vor den Konsequenzen die Augen – da ohne fundierte Grundlagen ein B-Plan verfasst wird.

Zum Schluss

Die B-Plan-Begründung zu so einem wichtigen Projekt an so einem wichtigen Ort Ochtrups erscheint nicht überzeugend und in seiner Konsequenz nicht durchdacht. Der Entwurf sollte grundlegend neu überdacht werden – worum wir eindringlich bitten – und das auf einer belastbaren Basis, was wir eindringlich anregen.

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

Ergebnis der Prüfung:

zu Begründung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 53a wurde mittlerweile weiter ausgearbeitet, inklusive der Erläuterung sämtlicher im Plan enthaltenen Festsetzungen.

zu Dimensionierung

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 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

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

zu Perspektive

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Gerade aufgrund des wachsenden Konkurrenzdrucks durch den Onlinehandel steht der Einzelhandel vor der Aufgabe, ein bedarfsgerechtes, qualitativ ansprechendes Angebot zu schaffen. Bereits bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2012 ist ein Handlungsbedarf festgestellt worden, um die Einzelhandelsmerkmale Ochtrups für die Zukunft zu sichern und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Ziel der Planung ist somit die Weiterentwicklung und Qualifizierung des Einzelhandels am Standort nördlich der Laurenzstraße, um insbesondere den wachsenden qualitativen Ansprüchen an die Lebensmittelversorgung gerecht zu werden.

Der Angebotsschwerpunkt wird im Plangebiet weiterhin auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel liegen). Die beiden Magnetbetriebe, ein Lebensmitteldiscounter und ein Lebensmittelvollsortimenter werden durch mehrere kleinere Ladeneinheiten ergänzt. Durch diese bewusste Mischung unterschiedlicher Marktypologien und Sortimente besteht die Möglichkeit, die Kundschaft zum Besuch mehrerer Läden zu bewegen und das Einzelhandelsangebot in Teilen als Alternative zum Onlinehandel zu betrachten.

zu Verkehr

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 Prüfung¹ 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	
		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

Tabelle 1: Verkehrsqualität im Analysefall

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

¹ Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Verkehrsuntersuchung zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 53a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ der Stadt Ochtrup, Schlussbericht, Hamburg/Berlin, Dezember 2020

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 K 3 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

Tabelle 2: Verkehrsqualität im Prognosemitfall

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 – und damit auch das Grundstück des Einwenders - somit gegen die Schallausbreitungen abgeschirmt werden.

zu Parkplätze

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 platziert werden. 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 Oberflächenwasser

Die maximal zulässige GRZ wird in allen sonstigen Sondergebieten mit 1,0 festgesetzt. Zugleich wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Pflicht zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (soweit sie nicht für sonstige zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden) der Anteil der Versiegelung reduziert. Mit einer merklichen Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Bestand (bereits nahezu Vollversiegelung mit der Ausnahme weniger kleinerer Grünstrukturen in den Randlagen) ist somit nicht zu rechnen.

Des Weiteren wird für alle Flachdächer mit maximal 10° Dachneigung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Dies betrifft – mit Ausnahme der geplanten bzw. vorhandenen Bebauung mit Satteldach entlang der Laurenzstraße - sämtliche projektierten Neubauten, sodass das Retentionsvermögen für Niederschlagswasser gegenüber dem Bestand deutlich erhöht wird.

zu Brückenfunktion

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen,

Die Gestaltung der Bebauung am „Dränkekreisel“ wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Demnach sind nur diejenigen Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin vertraglich verpflichtet. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Schnittzeichnungen der Bebauung sind somit als verbindlich zu betrachten.

Richtung Osten besteht über die Webereistraße sowie über die Wegeverbindungen im Bereich des hier angesiedelten Lebensmitteldiscounters eine gut wahrnehmbare Verbindung zum Designer Outlet Center.

zu Szenario

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen,

siehe „zu Dimensionierung“

Kanzlei GÖRG, München, vom 15.03.2019

Text der Stellungnahme:

Wir vertreten _____ und _____. Wir versichern unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung; schriftliche Vollmachten reichen wir auf Anforderung gerne nach. Unsere Mandantinnen sind Eigentümerinnen der Grundstücke, auf denen sich das DOC Ochtrup befindet. Das DOC Ochtrup liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“, Teilbereich I A, der Stadt Ochtrup. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden, Teilbereich I A, liegt unmittelbar östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53 a der Stadt Ochtrup. Sowohl des DOC Ochtrup als auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 a liegen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup.

Namens und im Auftrag unserer Mandantinnen nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 53 a der Stadt Ochtrup im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Planungskonzept

Der derzeit in der Fassung der 3. Änderung geltende Bebauungsplan Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ setzt in seinem Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO fest. Durch die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr.

53 a ist beabsichtigt, den Geltungsbereich (insgesamt) als ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festzusetzen. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich um bereits bebaute Grundstücke erweitert werden, die nordwestlich an den aktuellen Geltungsbereich angrenzen.

Nach den Ausführungen in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans erfolgt die Ausweisung des Gebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“, um eine Neugestaltung und Neuordnung der Nutzungen zu erreichen und den bereits bestehenden Einzelhandelsstandort weiter zu entwickeln. Ausdrücklich beabsichtigt die Stadt Ochtrup, durch die Planung auch die Austauschbeziehungen zwischen den Einzelhandelslagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup zu verbessern und eine attraktive Verbindung zwischen dem DOC und der Altstadt zu verbessern.

2. Verfehlung des Planungskonzepts/Risiken für das DOC Ochtrup

Diese konzeptionellen Ziele werden sich durch die Planung in ihrer aktuellen Ausgestaltung nicht verwirklichen lassen. Die Planung gefährdet nämlich einerseits die Realisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup (in der Fassung der Teilfortschreibung vom 06.07.2016) und andererseits den Fortbestand des östlich des Plangebietes liegenden DOC Ochtrup. Dies ist mit den Zielen der Planung, die Austauschbeziehungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup und die Verbindung zwischen dem DOC und der Altstadt zu verbessern, nicht vereinbar. Vielmehr besteht das Risiko, dass die Festsetzung eines Sondergebiets „Nahversorgungszentrum“ zu einer Trennung innerhalb des bislang einheitlichen zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup führt. Im Einzelnen:

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup ist festgelegt, dass die Stadt Ochtrup über einen (einheitlichen) zentralen Versorgungsbereich verfügt und weiterhin verfügen soll. Dieser gliedert sich in drei Bereiche (Bereich Professor-Gärtner-Straße, Bereich Altstadt und Bereich Laurenzstraße/FOC). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 a gehört zum Bereich „Laurenzstraße/FOC“, in dem sich auch das DOC befindet. Diese drei Bereiche des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup sollen zwar jeweils ein eigenständiges Profil aufweisen. In ihnen wird deshalb die Ansiedlung von sich teilweise unterscheidenden Einzelhandels- und sonstigen Dienstleistungsnutzungen angestrebt. Alle Bereiche sind aber Bestandteil des (einen) zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup, nehmen also gemeinsam die Funktionen des zentralen Versorgungsbereichs wahr.

Die Festsetzung eines Nahversorgungszentrums im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 53 a (4. Änderung und Erweiterung) wird diesen Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes nicht gerecht. Für den betroffenen Bereich empfiehlt das Einzelhandelskonzept zwar eine Weiterentwicklung des durch Fachmärkte vorgeprägten Bereichs. Insoweit widerspricht die Nutzung durch Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe und weitere kleine Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht von vornherein dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup. Problematisch ist aber das Ziel der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup.

Nahversorgungszentren können nach der ständigen Rechtsprechung des BVerwG zwar auch zentrale Versorgungsbereiche sein (BVerwG, U. v. 17.12.2009 – 4 C 4/08, juris). Nahversorgungszentren kommt allerdings eine spezielle Funktion zu, namentlich die Nahversorgung der Bevölkerung mit den hierfür erforderlichen Dienstleistungen sowie einer Mischung von Einzelhandelsgeschäften, die ein breites Spektrum von Waren, vornehmlich des kurzfristigen Bedarfs, abdecken (BVerwG, U. v. 17.12.2009 – 4 C 4/08, juris Rn10, unter Verweis auf die Vorinstanz OVG Münster). Dies unterscheidet das Nahversorgungszentrum von einem „umfassenden“ zentralen Versorgungsbereich, der insbesondere nicht auf die Deckung des kurzfristigen Bedarfs beschränkt ist. Innerhalb des (einen) zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup soll also nunmehr ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen werden, dem in Abgrenzung vom übrigen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup eine besondere Versorgungsfunktion zukommt. Darüber hinaus ist diese Sonderfunktion im Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup – so – nicht vorgesehen.

Damit riskiert die Stadt Ochtrup, den bislang einheitlichen zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ochtrup zu „durchschneiden“. Die Folge wäre, dass die östlich des nunmehr als Nahversorgungsbereich ausgewiesenen Bestandteile des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup von

diesem zentralen Versorgungsbereich „abgekoppelt“ werden und damit wohl (bestenfalls) als eigener zentraler Versorgungsbereich anzusehen wären. Dies widerspricht allerdings nicht nur dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup, das von einem einheitlichen zentralen Versorgungsbereich ausgeht. Möglicherweise wäre sogar anzunehmen, dass der Bereich des DOC Ochtrup für sich genommen die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich gar nicht mehr erfüllt. Die Auswirkungen auf den Fortbestand des DOC Ochtrup sind offensichtlich: Änderungen des Bebauungsplanes, z.B. um bauliche Anpassungen oder Anpassungen des Sortimentskonzepts vorzunehmen, wären zukünftig nicht mehr zulässig, weil eine entsprechende Bauleitplanung unwirksam wäre.

Es besteht außerdem die Gefahr, dass die Realisierung der Planung zu Verschiebungen des Einzelhandels innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Ochtrup führen wird, die dem Einzelhandelsgutachten widersprechen. Solche Verschiebungen sind zwar bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup hat den verschiedenen Bereichen des zentralen Versorgungsbereichs aber, wie bereits ausgeführt, unterschiedliche Funktionen verliehen. Da nach den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans außerhalb der TeilSondergebiete für Lebensmittel-Einzelhandel Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkungen zulässig sind, besteht die Möglichkeit, dass sich nunmehr Einzelhandelsbetriebe dort ansiedeln, die nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup in anderen Bereichen realisiert werden sollen (oder heute dort vorhanden sind). Diesem Risiko wäre durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch vertragliche Vereinbarungen vorzubeugen.

Vor diesem Hintergrund ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 53 a, 4. Änderung und Erweiterung, zwingend zu ändern. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ochtrup steht, wie bereits ausgeführt, der Entwicklung des Plangebiets als Einzelhandelsstandort nicht grundsätzlich entgegen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Zweckbestimmung des Sondergebiets und zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen müssen aber im Einzelnen nochmals überarbeitet werden.

3. Weitere Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans

a) Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, sind zu konkretisieren. Verkaufsflächenbeschränkungen sind bislang nur für die beiden Teil-Sondergebiete für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Außerhalb der beiden hierfür vorgesehenen Teil-Sondergebiete sind Einzelhandelsbetriebe aber ebenfalls allgemein zulässig. Dies schließt (wohl) auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ein, die in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum nach § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Ohne jegliche Festsetzung zur Beschränkung der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche werden sich städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche allerdings nicht hinreichend sicher ausschließen lassen, jedenfalls wenn (wie hier) Erweiterungen der bislang bestehenden Verkaufsflächen zugelassen werden. Unklar ist im Übrigen, auf welcher Grundlage die Verkaufsflächenbeschränkungen für die Teil-Sondergebiete für den Lebensmittel-Einzelhandel festgesetzt wurden. Soweit ersichtlich, liegt den Festsetzungen keine gutachterliche Untersuchung zugrunde. Eine solche dürfte aber bei der Ausweisung eines Sondergebiets dieser Größe für die Abwägung unverzichtbar sein. Auf der Grundlage einer solchen Untersuchung wären dann sowohl für den Lebensmittel-Einzelhandel als auch für die sonstigen Sortimente Obergrenzen für Verkaufsflächen festzusetzen.

Dass die in den Teil-Sondergebieten bereits festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen überhaupt zulässigerweise festgesetzt werden können, setzt allerdings voraus, dass nur einer dieser Betriebe in den jeweiligen Teilgebieten realisiert werden kann. Nach den Festsetzungen ist zwar jeweils nur ein Betrieb zulässig. Der Entwurf des Bebauungsplans enthält allerdings keine Festsetzung zur Mindest-Verkaufsfläche der dort vorgesehenen Betriebe, mit der Folge, dass ein Betrieb grundsätzlich auch in geringerer Größe bauplanungsrechtlich zulässig wäre. Ob es in einem solchen Fall trotzdem rechtmäßig ist, nur einen Betrieb für zulässig zu erklären, ist fraglich und, soweit ersichtlich, in der Rechtsprechung bislang noch nicht entschieden. Siedelt sich nämlich entgegen den

Erwartungen der Stadt nur ein kleinerer Betrieb an, wäre das Baurecht für den verbleibenden Teil des Teil-Sondergebiets „verbraucht“.

b) Immissionsschutz

In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans wird darauf hingewiesen, dass eine Immissionsprognose im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens noch erstellt wird. Dies ist in der Tat zwingend, weil die Vorhaben einen nicht unerheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen werden. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs und des hohen Verkehrsaufkommens erscheint die Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedenfalls nicht unproblematisch.

c) Altlasten/Bodendenkmäler

Jedenfalls im östlichen Teil des Plangebiets kann aufgrund der räumlichen Nähe zum ehemaligen Betriebsgelände der Textilfabrik Laurenz/van Delden eine Verunreinigung des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Bei der Realisierung des DOC Ochtrup sind insoweit umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt worden. Im Falle der Realisierung einer Neubebauung im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Bodensanierung deshalb ggf. erforderlich. Soweit ersichtlich, ist dieser Belang bislang nicht berücksichtigt.

Der westliche Teil des Vorhabengeländes entlang der Dränke und der Laurenzstraße ist nach unserer Kenntnis darüber hinaus eine mittelalterliche archäologische Verdachtsfläche.

Ergebnis der Prüfung:

zu Gefährdung DOC / EH-Konzept / „Durchschneiden“ des ZVB

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, den Anregungen wird nicht gefolgt.

Eine Gefährdung des DOC bzw. der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ochtrup wird nicht gesehen. Ebenso kann die Gefahr eines „Durchschneidens“ des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht nachvollzogen werden.

Wie in der Stellungnahme beschrieben wird der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in Abschnitte unterteilt, denen unterschiedliche Funktionen zukommen. Aktuell ist das Angebot im Plangebiet vorwiegend durch nahversorgungsrelevante Sortimente (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel) geprägt. Dieses Angebot stellt eine sinnvolle Ergänzung der Einzelhandelsbetriebe im Designer Outlet Center und in der Altstadt dar. Auf diese Weise wird die Möglichkeit eröffnet verschiedene Einkäufe miteinander zu kombinieren.

Es wird zugestimmt, dass eine reine Fokussierung auf Nahrungs- und Genussmittel (und somit die Schaffung eines „reinen“ Nahversorgungszentrums) der Bindungswirkung zwischen Altstadt und Designer Outlet Center nicht zuträglich wäre. Demgegenüber steht die Anforderung, im Plangebiet kein „Überangebot“ an zentrenrelevanten Sortimenten zu schaffen, um eine Gefährdung der Altstadt, des Designer Outlet Centers oder zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen zu vermeiden. Dieser Balanceakt zwischen der Schaffung einer Bindungswirkung zwischen Altstadt und Designer Outlet Center auf der einen Seite und der Vermeidung einer zu großen Konkurrenzwirkung auf der anderen Seite ist eine wesentliche Aufgabe der vorliegenden Planung.

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 betrach-

tet. 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. Eine „Durchschneidung“ im Sinne der Stellungnahme liegt damit gerade nicht vor.

zu Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung
Der Stellungnahme wird gefolgt.

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. 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 Immissionsschutz
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 Altlasten / Bodendenkmäler
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Auch bestehen aufgrund der Vornutzungen – anders als im Bereich des Designer Outlet Centers – keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

Bodendenkmale werden im Plangebiet nicht vermutet. Es wird keine Notwendigkeit für entsprechende Untersuchungen gesehen.

Sollten dennoch im Rahmen der Bauarbeiten Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde z. B. Mauerwerk, Einzelfunde oder Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt Ochtrup oder dem Landschaftsverband Westf.-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

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. zur Aufgaben zwingen wird.

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. 400qm 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 Kernsortiment 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 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 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 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 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 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	
		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 Parkplätze

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 platziert werden. 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.

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 mit Schreiben vom 15.03.2019

Text der Stellungnahme:

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 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 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 platziert werden. 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 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 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 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	
		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 Spit-

zenstunden 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.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 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
3. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
4. CenturyLink Communications Germany GmbH
5. Deutsche Bahn AG
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Heimatverein Ochtrup e.V.
8. Immobilien- und Standortgemeinschaft Altstadt Ochtrup e.V.
9. LWL, Denkmalpflege
10. LWL, Bau- und Liegenschaftsbetrieb
11. Neptune Energy Deutschland GmbH
12. Nord-West Ölleitung GmbH
13. Thyssengas GmbH
14. Zentrale Planung Vodafone NRW GmbH
15. Landkreis Grafschaft Bentheim
16. Samtgemeinde Schüttorf
17. Stadt Bad Bentheim
18. 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. Bischöfliches Generalvikariat
4. Ev. Kirche von Westfalen
5. Evonik Operations GmbH
6. Landesbetrieb Wald und Holz
7. LWL-Archäologie für Westfalen
8. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
9. Westnetz GmbH
10. Kreisstadt Steinfurt
11. Bezirksregierung Münster, Flurbereinigung
12. Autobahn GmbH des Bundes
13. Straßen NRW

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

1. Eisenbahn-Bundesamt
2. Handwerkskammer Münster

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
4. Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
5. Stadtwerke Ochtrup
6. Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt
7. Gemeinde Heek
8. Gemeinde Wettringen
9. Gemeinde Metelen

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

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 Sicherheitsabstände 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.

Handwerkskammer Münster vom 13.10.2021

Text der Stellungnahme:

Die im Rahmen des B-Planes 53a vorgesehenen Einzelhandelsansiedlungen werden für sich genommen, insbesondere aber mit der Erweiterung des DOC, die ja wohl weiter angestrebt wird, Ochtrups Altstadt nach unserer Auffassung weiter unter Druck setzen. Das geschieht zudem vor dem Hintergrund des zunehmenden Onlinehandels, der ja seinerseits durch die Corona-Pandemie erneuten Schub verliehen bekommen hat. Rein formal mag das städtebaulich betrachtet alles in Ordnung sein, denn die Entwicklungen spielen sich ja sämtlich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ab. Wir haben in der Vergangenheit unsere Zweifel an der funktionsgerechten Abgrenzung des ZVB Innenstadt immer wieder deutlich gemacht.

In sich weist die Planung eine gewisse Logik auf. Weil das Van-Delden-Gelände keine Verbindung zur wirklichen Innenstadt aufweist, muss die Lücke über eine entsprechende Handelsentwicklung im bestehenden Zwischenraum geschlossen werden. Die entscheidende Frage wird sein, inwieweit man hier den Kaufkraftentzug durch das DOC zusätzlich erhöht oder Trittsteintheorie greift und Kopplungskäufe der DOC-Kunden im Saldo zu einer Entschärfung der Standortkonkurrenz führen. Wir haben bezüglich dieser Hoffnung starke Zweifel. Es wäre interessant gewesen, im Zuge der angefertigten Untersuchung durch das Büro Stadt und Handel über die Stärke einer erwarteten Kopplungswirkung durch die Experten mehr zu erfahren. Wenn wir das Gutachten richtig verstanden haben, sind derartige Positiveffekte jedenfalls rechnerisch nicht in die Auswirkungenanalyse eingeflossen.

Mit Blick auf die empfindlichen kleinen Läden in der Altstadt und vor dem Hintergrund des ursprünglichen Planungsansatzes, die Lücke zwischen DOC und Altstadt vornehmlich mit Nahversorgungsangeboten zu schließen, halten wir den Ansatz für richtig, im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente eine Höchstgrenze der Verkaufsfläche entsprechender Fachgeschäfte auf die Standardgröße eines Ochtruper Ladens von 60 m² VKF festzusetzen. Wir regen an, in der Planung darüber hinaus auch der weiteren Empfehlung der Gutachter zu folgen, die Anzahl dieser Geschäfte auf maximal zwei zu begrenzen. Darüber hinaus regen wir an, auf der sicheren Seite zu bleiben und diese Beschränkung nicht im Sinne einer pauschalen Bagatellgrenze festzusetzen, sondern in jedem Fall die Zulässigkeit der jeweiligen Ansiedlung an einen Nachweis zu knüpfen, dass die Altstadt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen 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 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 werden im Bebauungsplan restriktive Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Sortimente und die zulässigen Verkaufsflächen getroffen. 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 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.

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.

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.

Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 28.10.2021

Text der Stellungnahme:

Zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 17.09.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir geben zu bedenken, dass sich im Zuge der Vorhabenrealisierung der Wettbewerbsdruck auf den Kernbereich der Innenstadt entlang der Bahnhof- und Weinerstraße weiter erhöhen wird, zumal auch weitere Entwicklungen außerhalb des gewachsenen Innenstadtbereichs (u. a. im Bereich DOC) weiter verfolgt werden. Dies bezieht sich nicht nur auf den geplanten Einzelhandel. Auch das Angebot an handelsfernen Nutzungen (Gastronomie, Büros, Praxen, Dienstleistungen) kann in Konkurrenz zum innerstädtischen Kern treten.

Aufgrund der integrierten Lage innerhalb des einheitlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs sind die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zunächst rein wettbewerblicher Art und damit einer städtebaulichen Abwägung zugänglich. Gleichwohl stellt sich die Frage, ob die angestrebte Brückenfunktion zwischen DOC und Altstadt die gewünschte Wirkung entfaltet oder zu einem zusätzlichen Kaufkraftentzug führt und die weiteren Entwicklungspotentiale im Kernbereich limitiert. Laut Einzelhandelskonzept bzw. Auswirkungsanalyse übernimmt der Planbereich die Funktion einer Fachmarktlage mit Schwerpunkt Nahversorgung, während der Kernbereich vorrangig durch einen kleinteiligen Einzelhandel geprägt ist. Dies entspricht im Wesentlichen auch den aktuellen Nutzungen. Durch die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen zu den Sondergebieten SO 13-3 und SO 13-4 sind jedoch auch mehrere kleinteilig strukturierte Fachgeschäfte im Planbereich planungsrechtlich abgesichert, so dass eine Konkurrenzsituation vergleichbarer Anbieter entstehen kann.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit ausschließlich für eine konkrete Nutzungskonzeption (hier: Fachmärkte) erbracht worden. Im Gutachten heißt es weiter, dass für die Altstadt als Vorrangraum für den kleinteiligen Einzelhandel „mit städtebaulich negativen Auswirkungen bei einer Ansiedlung von kleinteiligen (vergleichbaren) Anbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten zu rechnen ist.“ Bei dem Sortiment „Bekleidung“ wird zudem explizit darauf verwiesen, dass die nachgewiesene Verträglichkeit „nur im Falle einer Fachmarktansiedlung gültig ist“. Im Ergebnis schlagen die Gutachter eine Begrenzung kleinteiliger Angebotsstrukturen vor. Dies findet sich in den textlichen Festsetzungen jedoch nicht wieder.

Bei dem Sortiment „Drogerie“ weist das Gutachten Umverteilungen in Höhe von 20 % gegenüber Rossmann aus, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Entgegen der Aussagen des Gutachtens ist aufgrund der Höhe der Umverteilungseffekte sowie begrenzter Potentiale aus unserer Sicht eine Betriebsaufgabe grundsätzlich nicht auszuschließen, zumal sich eine Tragfähigkeit der Planung nur durch Einbeziehung von Kaufkraft aus den angrenzenden Grundzentren (Metelen, Wettringen), ausweiten, nicht näher genannten, Kommunen sowie aus den Niederlanden einstellt. Im Umkehrschluss werden gerade einmal 65 % des Planumsatzes gegenüber den Standortlagen innerhalb des Untersuchungsraumes umverteilt. Aus unserer Sicht sind daher auch höhere Umverteilungseffekte gegenüber Rossmann möglich.

Wie angeführt handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um „Wettbewerb innerhalb gleicher Standortkategorie“. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit muss die Stadt daher abwägen, ob eine solche Wettbewerbskonzentration am Planstandort vor dem Hintergrund begrenzter Entwicklungsoptionen für den weiteren gewachsenen Ortskern vertretbar bzw. „gewünscht“ ist. Bei einer positiven Entscheidung für die hier anhängigen Planungen sollte festgelegt werden, welche Entwicklungen und Nutzungen im Kernbereich angestrebt werden und wie die vorhandenen Nutzungen gesichert sowie eingeleiteten (städtebaulichen) Maßnahmen weiterentwickelt werden können.

Mit Blick auf die sensible Ausgangssituation im Kernbereich sowie aufgrund o.g. Ausführungen regen wir an, die Festsetzungen zu den Sondergebieten 13-3 und 13-4 weiter zu präzisieren, da ansonsten nicht nur Fachmärkte, sondern auch eine Vielzahl kleinerer Fachgeschäfte planungsrechtlich abgesichert sind, sofern diese die maximalen Verkaufsflächen insgesamt sowie je Sortiment nicht überschreiten.

Wie empfehlen, das Gesamtvorhaben mit allen städtebaulich relevanten Parametern so konkret zu beschreiben, dass die Umsetzung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan feststellbar ist, zumal sich auch die gutachterliche Beurteilung auf eine konkrete Nutzungskonzeption konzentriert. Hierzu können konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Art/des Anlagentyps der Einzelhandelsnutzungen, der zulässigen Sortimente sowie der minimalen und/oder maximalen Verkaufsflächen insgesamt sowie je Betrieb gehören.

Bei einer weiteren Präzisierung der textlichen Festsetzungen 1.6 regen wir zudem an, die im Plankreuz definierten maximalen Verkaufsflächen in die Festsetzungen mit aufzunehmen, um Fehlinterpretationen hinsichtlich einer möglichen Flächenkontingentierung für mehrere Bauflächen (z.B. 1.000 m² Bekleidung für die Flächen 13-3.1 bis 13-4) vorzubeugen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen 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 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 werden im Bebauungsplan restriktive Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Sortimente und die zulässigen Verkaufsflächen getroffen. Die Festsetzungen folgen voll-umfänglich den gutachterlich ermittelten maximalen Verkaufsflächen, durch die keine relevanten Umsatzumverteilungen zulasten der Ochtruper Altstadt sowie weiterer zentraler Versorgungsbereiche in den Na-

chbarkommunen zu erwarten sind.

Diese Festsetzungen wurden nach der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Hinsichtlich des geplanten Drogeriemarktes kommen die Einzelhandelsgutachter zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben im Sortiment Drogeriewaren mit Umsatzumverteilungen von über 20 % zulasten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum zu rechnen ist. Diese werden insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann tangieren, der den nächstgelegenen strukturprägenden Drogeriefachmarkt darstellt. Auch dieser Markt profitiert von Kopplungseffekten im südlichen Bereich des ZVB Innenstadtzentrum. Im Rahmen des Gutachtens konnte aufgezeigt werden, dass perspektivisch ein ausreichendes rechnerisches Nachfragepotenzial zum wirtschaftlichen Betrieb zweier Drogeriefachmärkte gegeben ist. Mit einer Schädigung des südlichen Pols des ZVB Innenstadtzentrum durch das Planvorhaben ist somit nicht zu rechnen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich der befürchteten Konkurrenz durch weitere handelsferne Nutzungen (Gastronomie, Büros, Praxen, Dienstleistungen), ist auszuführen, dass diese lediglich in einem kleinen Teilabschnitt entlang der Laurenzstraße zulässig sind. Auf diese Weise soll zum einen ein „lebendiger“ Übergang zwischen Altstadt und Plangebiet im Bereich des Kreisverkehrs Dränke / Laurenzstraße / Poststraße / Bültstraße forciert werden. Zum anderen soll für das denkmalgeschützte ehemalige Klara-Stift-Gebäude eine adäquate Nachnutzung ermöglicht werden. Aufgrund der geringen Größe der für die genannten handelsfernen Nutzungen ist mit keiner gefährdenden Konkurrenz zu entsprechenden Betrieben in der Altstadt zu rechnen.

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 zu 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 Laurenzstr. 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 Klara-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 vom Bauleitplanverfahren.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Plangebiet (mit Ausnahme des sonstigen Sondergebietes SO 13-3.3) allgemein und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit besteht eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich der Verortung solcher Anlagen. Ebenso werden ggf. später erforderliche Erweiterungen bspw. zugunsten der Elektromobilität ermöglicht.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 03.11.2021

Text der Stellungnahme:

Zum o. g. Planverfahren nehme ich wie folgt Stellung:

Naturschutz und Landschaftspflege:

Es fehlen in den Antragsunterlagen nachvollziehbare Angaben zur dauerhaften Sicherung der geplanten Ersatzfläche aus Anlage 3.

Auch sind noch ergänzende Ausführungen zur naturräumlichen Vergleichbarkeit analog zur Plangebietsfläche notwendig, um eine abschließende Bewertung im Rahmen der Eingriffsbeurteilung abzuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange:

Durch den Abbruch der Gebäude geht für den Mauersegler ein Brutplatz verloren. Analog zu dem Leitfaden zur „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (MKULNV NRW 2013) für die Mehlschwalbe und Rauchschnalbe sind für das Brutpaar des Mauerseglers 2 Nisthilfen als Ausgleichsmaßnahme ausreichend. Eine Installation von mehr als 2 Nisthilfen für den Mauersegler wird befürwortet (Multifunktionaler Kasten für Fledermäuse und Mauersegler (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, natur-aspekte kalfhues, 01.04.2021).

Da in dem Gewässer Überwinterungshabitate nicht ausgeschlossen werden, ist die Vermeidungsmaßnahme Amphibien V6 wie folgt anzupassen und zu ergänzen:

- Zum Schutz der Amphibien (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind Eingriffe in die vorhandenen Gewässer nur nach der Fortpflanzungszeit, nach Abwanderung der überwiegenden Zahl der Tiere aus den Gewässern und vor der Winterruhe, also im Monat Oktober, zulässig. Eingriffe zwischen November und Mitte Februar sind ausnahmsweise möglich, wenn für die betreffenden Gewässerbereiche fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Überwinterungshabitate vorhanden sind oder für die vorangegangene Aktivitätsperiode ein Vorkommen von Amphibien für das betreffende Gewässer ausgeschlossen werden kann.

In den Maßnahmen zum Funktionserhalt (CEF-Maßnahmen) ist folgendes zu ergänzen:

- CEF-Maßnahme Fledermäuse: Fledermaus-Flachkästen sind alle 5 Jahre auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren und bei Bedarf zu ersetzen.
- CEF-Maßnahme Mehlschnalbe: Um einem starken Befall mit Parasiten entgegenzuwirken, sollen Kunstnester mind. alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit gereinigt werden.
- Aufgrund Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG sind die CEF-Maßnahmen (Fledermäuse, Mehlschnalbe und Mauersegler) bei der unteren Naturschutzbehörde durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ (unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreissteinfurt.de/naturschutz) nachzuweisen.

Bauordnungsrecht

Hinweis:

Unter Punkt 2 – Maß der baulichen Nutzung – wird nur Bezug auf die Gebäudehöhe (GH) genommen, im Planbereich werden noch die Begriffe WH + TH + FH erwähnt. Hier fehlt bei den vorgenannten Begriffen die Definition – wie z. B. die Traufhöhe (Außenkante Dachhaut und/oder Oberkante Attika).

Ergebnis der Prüfung:

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

zu Naturschutz und Landschaftspflege:

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.

Eine entsprechende Darstellung der Ausgleichsfläche und der vorgesehenen Maßnahmen wird in den Umweltbericht aufgenommen.

zu Artenschutz:

Die Artenschutzprüfung wurde gemäß den Anregungen wie folgt überarbeitet:

- Für den Mauersegler werden fünf Nisthilfen vorgesehen.
- Die Vermeidungsmaßnahme Amphibien V6 wurde gemäß den Anregungen angepasst.

Hinsichtlich der Kontrolle der Fledermaus- und Mehlschwalben-Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen) wurde bereits eine Regelung aufgenommen, dass diese jährlich zu erfolgen hat. Der Hinweis auf die Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.

zu Bauordnungsrecht:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Definitionen ergänzt:

Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgebend; als (maximale) Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

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 Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Den Anregungen 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 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 und den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen zu unterbinden, werden im Bebauungsplan restriktive Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Sortimente und die zulässigen Verkaufsflächen getroffen. 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 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.

Hinsichtlich des geplanten Drogeriemarktes kommen die Einzelhandelsgutachter zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben im Sortiment Drogeriewaren mit Umsatzumverteilungen von über 20 % zulasten des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum zu rechnen ist. Diese werden insbesondere den Drogeriefachmarkt Rossmann tangieren, der den nächstgelegenen strukturprägenden Drogeriefachmarkt darstellt. Auch dieser Markt profitiert von Kopplungseffekten im südlichen Bereich des ZVB Innenstadtzentrum. Im Rahmen des Gutachtens konnte aufgezeigt werden, dass perspektivisch ein ausreichendes rechnerisches Nachfragepotenzial zum wirtschaftlichen Betrieb zweier Drogeriefachmärkte gegeben ist. Mit einer Schädigung des südlichen Pols des ZVB Innenstadtzentrum durch das Planvorhaben ist somit nicht zu rechnen. Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine

wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Gemeinde Wettringen 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 Sortimente 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 Lebensmitteldiscounters 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 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 Versorgungsbe-
reiche 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 Sortimente 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 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 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 projiziert (siehe 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 (siehe Seite 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 Str. / 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

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 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 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 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.

Aus der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

1. Kanzlei Wolter Hoppenberg, Münster
2. Kanzlei GÖRG, München
3. VWO Ochtrup e.V.

Die Stellungnahmen stellen sich wie folgt dar:

Kanzlei Wolter Hoppenberg, Münster, vom 20.10.2021

Text der Stellungnahme:

Bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen von_____. Unser Mandant hat uns beauftragt, gegen den nun offen gelegten Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“ die folgenden Einwendungen geltend zu machen.

_____ist Eigentümer des Grundstückes_____, welches mit einem eingeschossigen Wohnhaus bebaut ist und nunmehr unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

Unser Mandant hat erfreut zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Ochtrup bemüht ist, seinen Bedenken Rechnung zu tragen. Die vorgesehene Heckenpflanzung zur Eingrünung der Marktgebäude und der Stellplatzfläche im nördlichen Plangebiet war unumgänglich, um ein Mindestmaß an Verträglichkeit für die benachbarten Wohnnutzungen herzustellen.

Im Hinblick auf die festgesetzte Hecke gehen wir davon aus, dass in dem abzuschließenden Durchführungsvertrag die Pflicht des Vorhabenträger geregelt wird, die Hecke ordnungsgemäß zu pflegen, insbesondere, sie regelmäßig zurückzuschneiden. Hierzu weisen wir darauf hin, dass sich an der Südseite unseres Mandanten bereits eine Grenzhecke befindet. Deren rückseitige Pflege wird von dem aktuellen Bewohner des Gebäudes vernachlässigt. Dem engen Nachbarschaftsverhältnis der beiden Grundstücke und den daraus resultierenden Pflichten sollte durch

eine Aufnahme in den Durchführungsvertrag nochmals Nachdruck verliehen werden und zwar sowohl hinsichtlich der bestehenden Grenzhecke, als auch bezüglich der zusätzlichen Neupflanzung. Ein guter und gepflegter Zustand der Grünanlagen ist für ein verträgliches Nutzungsneben-einander von nicht zu unterschätzender Bedeutung und entspricht sicherlich auch dem städtebaulichen Anspruch, der mit der Neuordnung des Einzelhandelsstandortes verbunden ist.

Auf dem Grundstück unseres Mandanten befinden sich zudem einige sehr schöne alte Bäume, deren Kronen über das Grundstück hinaus ins Plangebiet ragen. Wir regen an, die Baumkronen mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und mit einer Erhaltungspflicht zu belegen. Die Erhaltung der Bäume ist ohne Abstriche mit dem Vorhabenkonzept vereinbar, da in dem Bereich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ohnehin die Hecke und eine Grünfläche vorgesehen sind.

Bedenken haben wir immer noch, was die Ausmaße des Planvorhabens angeht. Angesichts der kleinteiligen Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und dem anschließenden Übergang in die freie Landschaft erscheinen die Gebäudekubaturen und der angestrebte Verkaufsflächenzuwachs stark überdimensioniert.

Auch die immissionsmäßige Verträglichkeit ist nicht gewährleistet. Insofern ist zu bemängeln, dass die Belastungssituation für das Grundstück unseres Mandanten nicht untersucht wird. Dies ist nicht wegen der abschirmenden Wirkung der Gebäude entbehrlich. Der Gebäuderiegel mag zwar den Lärm, der von dem Kundenparkplatz an der Laurenzstraße ausgeht, dämpfen, Lärmbelastungen gehen allerdings auch von dem Mitarbeiterstellplatz auf der Rückseite der Gebäude und von Kühlanlagen aus, die typischerweise auf dem Gebäudedach errichtet werden.

Diese Lärmquellen- die im Übrigen im 24 h-Betrieb und damit auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten im Nachtzeitraum laufen – blendet das Schallgutachten bislang völlig aus.

Im Schallgutachten unberücksichtigt geblieben ist auch der vorgesehene Drogeriemarkt mit 700 m² Verkaufsfläche. Dessen Belieferung fehlt in der Ermittlung der Schallimmissionen gänzlich. Sie fehlt im Übrigen auch in dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Angesichts der dargestellten Stellplätze erscheint ungelöst, wo die Lieferzone für diesen Betrieb gelegen sein soll und von wo aus sie mit Lkw angefahren werden kann.

Vor diesem Hintergrund regen wir nachdrücklich an, die Planung auf ein angemessenes Maß zurückzuführen. Eine Modernisierung des Einzelhandelsstandortes sollte schonend und umgebungsangepasst erfolgen.

Ergebnis der Prüfung:

zu Heckenpflanzung

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

Die 3 m breite Heckenpflanzung ist Bestandteil entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Durchführung sämtlicher festgesetzten grünordnerischen Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen. Hieraus ergibt sich auch die Verpflichtung zur fachgerechten Pflege durch den Vorhabenträger bzw. ggf. spätere Rechtsnachfolger.

zu Baumerhalt außerhalb des Plangebietes

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

Der Baumbestand auf den Nachbargrundstücken ist durch das Vorhaben nicht gefährdet. Deren Erhalt obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Für eine Erweiterung des Plangebietes wird insofern keine Erforderlichkeit gesehen.

zu Ausmaße des Planvorhabens

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ochtrup, im Übergang zwischen Altstadt und Designer Outlet Center. Eine gewisse bauliche Verdichtung an diesem Standort trägt dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Das städtebauliche Konzept sieht einen durchlaufenden Gebäuderiegel in einem Abstand von mindestens 6 m von der nördlich angrenzenden Wohnbebauung vor. Durch diese Gebäudeausrichtung wird gezielt eine Abschirmung der Wohnnutzungen gegenüber dem Kunden- und Lieferverkehr auf den südlich der Gebäude verorteten Stellplatzflächen bewirkt. Im Bestand grenzen die Wohngrundstücke und die Kundenparkplätze noch direkt aneinander. Durch die Planung kommt es in Bezug auf die Wohnruhe somit zu einer deutlichen Verbesserung.

Hinsichtlich der Dimensionierung der Bebauung ist darauf hinzuweisen, dass der geplante Gebäuderiegel entlang der nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von jeweils mindestens 6 m zu den nördlich angrenzenden Wohngrundstücken einhält (bei einer Gebäudehöhe von ebenfalls rund 6 m). Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen werden somit deutlich eingehalten. Nach ständiger Rechtsprechung ist von einer Rücksichtslosigkeit eines Vorhabens im Sinne einer „erdrückenden“ oder „einmauernden“ Wirkung regelmäßig dann nicht auszugehen, wenn die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen gewahrt sind (OVG NRW, Urt. v. 30.05.2017 – 2 A 130/16 -, Juris). Durch die umfassenden Maßnahmen zur Eingrünung wird zudem eine optische Abschirmung geschaffen. Von einer Beeinträchtigung der Wohnqualität auf den umliegenden Wohngrundstücken ist somit nicht auszugehen.

zu Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Mitarbeiterparkplatz umfasst insgesamt 27 Stellplätze. Da für Mitarbeiterstellplätze mit einer deutlich geringeren Fluktuation als für Kundenstellplätze zu rechnen ist (in der Regel ein bis drei An- und Abfahrten je Stellplatz pro Tag), wird sich das dadurch hervorgerufene Verkehrsaufkommen in einem wohnverträglichen Rahmen halten. Dabei ist zu bedenken, dass die Wohnbebauung nördlich des Plangebietes im Bestand den Schallimmissionen von der öffentlichen Parkplatzfläche für rund 80 Pkw ausgesetzt ist. Durch die geplante geschlossene Riegelbebauung wird das nördliche Wohngebiet gegenüber Lärmimmissionen von den Kundenparkplätzen nahezu vollständig abgeschirmt. In der Gesamtbilanz ist hier somit gegenüber dem Bestand mit keiner Mehrbelastung aufgrund des Verkehrs auf den Stellplatzflächen zu rechnen.

Die Belieferung des Drogeriemarktes wird über die vorgelagerte Stellplatzfläche abgewickelt. Sämtliche Liefervorgänge sowie der durch das Gesamtvorhaben (einschließlich dem Drogeriemarkt) hervorgerufene Kundenverkehr wird in der schalltechnischen Untersuchung vollumfänglich berücksichtigt. Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit von technischen Anlagen (wie bspw. Lüftungen) obliegt den einschlägigen Regelwerken (hier TA Lärm) und ist im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.

Kanzlei GÖRG vom 28.10.2021

Text der Stellungnahme:

Wir vertreten weiterhin _____ und _____. Zur Betroffenheit unserer Mandantin verweisen wir auf unser Schreiben vom 15.03.2019, das wir auch zu diesem Zweck nochmals in Kopie beifügen.

Namens und im Auftrage unserer Mandantinnen nehmen wir zum Entwurf des Bebauungsplans zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 a der Stadt Ochtrup im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplans muss insbesondere auch sichergestellt werden, dass das Vorhaben insgesamt auch eine für einen ungehinderten Verkehrsfluss ausreichende Anzahl an Stellplätzen nachweist. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ochtrup ist für nicht großflächige Verkaufsstätten (bis 800 m² Verkaufsfläche) 1 Stellplatz je angefangene 40 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Für großflächige Verkaufsstätten (mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) ist 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. In dem aufzustellenden Bebauungsplan muss – klar und eindeutig – geregelt (festgesetzt) sein, dass für das gesamte Vorhaben der „strengere“ Stellplatzschlüssel gilt, dass also 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen ist. Der Stellplatzschlüssel für nicht großflächige Verkaufsstätten darf keine Anwendung finden. Das insgesamt großflächige Vorhaben in nicht großflächige und großflächige (Teil-)Verkaufsstätten aufzuteilen, ist nicht sachgerecht, weil sich die Attraktivität des Vorhabens und das damit verbundene Pkw-Aufkommen, für das Parkplätze nachzuweisen sind, aus der Größe des Gesamtvorhabens ergibt.

In dem nunmehr beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine entsprechende Regelung auch bereits auf der Ebene des Bebauungsplans wirksam getroffen werden. Daraus ergeben sich auf der Grundlage der im Bebauungsplan festgesetzten Gesamtverkaufsfläche von 5.410 m² insgesamt 271 notwendige Stellplätze. Die im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans demgegenüber nur vorgesehenen „mindestens 230 Stellplätze“ sind also nicht ausreichend.

Es muss außerdem bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst geregelt werden, wo (genau) die demnach nachzuweisenden Stellplätze entstehen sollen; dies gilt insbesondere auch für die bislang nicht in den offenliegenden weiteren 41 Stellplätzen, die bei der Anwendung des „strengeren“ Stellplatzschlüssels ebenfalls nachzuweisen sind, s. o. Keinesfalls akzeptabel ist für unsere Mandantin, dass die Parkflächen von den Besuchern des geplanten Vorhabens benutzt werden. Dies lässt sich nur dadurch sicher ausschließen, dass bereits auf der Ebene des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans auch geregelt wird, wo die Stellplätze des geplanten Vorhabens nachzuweisen sind.

In diesem Zusammenhang weisen wir ergänzend darauf hin, dass – nach den unserer Mandantin und uns vorliegenden Informationen – die östlich des Geltungsbereichs des beabsichtigten Bebauungsplans gelegenen Einzelhandelsbetriebe Aldi und Takko jedenfalls einen Teil ihrer (notwendigen) Stellplätze im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans nachweisen. Es muss (selbstverständlich) ebenfalls sichergestellt sein, dass es hier nicht zu einer „Doppelnutzung“ von Stellplatzflächen kommt.

Ergebnis der Prüfung:

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

Die Stellplatzsatzung der Stadt Ochtrup gibt für die unterschiedlichen Nutzungsarten Richtzahlen für den Stellplatzbedarf an. Für großflächigen Einzelhandel ist ein Richtwert von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche, für nicht großflächigen Einzelhandel von 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche vorgegeben. Die Planungen sehen 3.000 m² Verkaufsfläche für großflächigen und 3.150 m² Verkaufsfläche für nicht-großflächigen Einzelhandel vor. Bei einer strikten Anwendung der Richtzahlen der Stellplatzsatzung ergibt sich somit ein Bedarf von rund 230 Pkw-Stellplätzen. Diesem Bedarf kommt die Planung vollumfänglich nach.

So umfasst das Vorhaben einen großzügigen Kundenparkplatz mit insgesamt rund 190 Stellplätzen. Weitere 18 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 rund 240 Stellplätze geschaffen. Die östlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (Aldi und Takko) verfügen bereits im Bestand über ausreichend Stellplätze.

Dem geforderten Ansatz, auch für die nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe den „strengere“ Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche zu berücksichtigen, wird aus fol-

genden Gründen nicht gefolgt:

Durch die beschriebene Agglomerationswirkung sowie die unmittelbare Nähe zur Altstadt und zum Designer Outlet Center ist in vielen Fällen mit einer Kombination mehrerer Einkaufsvorgänge zu rechnen. Somit ist davon auszugehen, dass die Einkäufe in mehreren Ladeneinheiten mit nur einem Parkvorgang verbunden sind („Umparken lohnt sich nicht“). Für die nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetriebe ist somit mit keinem höheren Stellplatzbedarf zu rechnen als dies bei einer „separaten“ Lage ohne gemeinsame Stellplatznutzung der Fall wäre.

VWO 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. Anlieferungs- verkehr, 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 Stadtzentrums 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 fachgerechten 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	samstägli- che
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	samstägli- che
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 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 in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022:

Das Ergebnis der Beteiligung ist in der Anlage beigelegt.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht einschließlich Ökobilanz erstellt, in dem Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten