



ÖFFENTLICH

DN.: 2022/0070 vom 05.05.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.05.2022	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 53 a "Baugebiet nördlich der Laurenzstraße", 4. Änderung und Erweiterung
hier: Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung billigt den vorliegenden Planentwurf mit den nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen und beschließt gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 53 a „Baugebiet nördlich der Laurenzstraße“, 4. Änderung und Erweiterung, der Stadt Ochtrup nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich auszulegen ist.

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 Weberstraße 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 Bebauungsplanes einbezogen. Dabei handelt es sich um eine sachnotwendige Ergänzung des Geltungsbereiches zur Dokumentation und Sicherung der Erschließung.

Mit Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

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 Sicherheitsabständen für Bauten nahe der Bahn, Lagerung von Baumaterialien, den notwendigen Arbeitsraum für Instandsetzungsarbeiten der Bahnanlagen, Abstand und Art von Neuanpflanzungen im Nachbarbereich, Beleuchtung, Entwässerung etc. sind von den Infrastrukturbetreibern bzw. von der DB Immobilien anzugeben. Die Tiefbauarbeiten erfolgen mutmaßlich im Lastausbreitungsbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen. Für die Prüfung der Standsicherheitsnachweise gelten dann auch bei Bauvorhaben anderer Planungsträger dieselben Anforderungen wie bei Bauvorhaben der Eisenbahninfrastrukturunternehmen selbst. Sofern nicht geschehen, ist ein vom Eisenbahn-Bundesamt anerkannter Gutachter zur Beurteilung der Standsicherheit des unmittelbar neben der Eisenbahnstrecke geplanten Bauwerks hinzuzuziehen, um den Einfluss der Eisenbahnlasten auf dieses Bauwerk zu überprüfen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im oder angrenzend an den Planbereich sind keinerlei Bahnanlagen vorhanden.

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, Ochtrup's 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 Auswirkungsanalyse 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 Empfeh-

lung 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 volumfänglich 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 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.

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 Klar-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 Rauchschwalbe 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 ausnahms-

weise möglich, wenn für die betreffenden Gewässerbereiche fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine geeigneten Überwinterungshabite 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 Mehlschwalbe: Um einem starken Befall mit Parasiten entgegenzuwirken, sollen Kunsthäuser mind. alle 2 Jahre außerhalb der Brutzeit gereinigt werden.
- Aufgrund Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG sind die CEF-Maßnahmen (Fledermäuse, Mehlschwalbe und Mauersegler) bei der unteren Naturschutzbehörde durch Übersendung des Formulars „Naturschutzmaßnahme“ (unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.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 vorgesehen 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 Ta-

belle 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 sortimentspezifische 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 Wetringen 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 Wetringen perspektivisch rund 25 % des Kaufkraftpotenzials aus Metelen und Wetringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup gebunden wird.

Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren wird für Metelen mit 2,0 Mio. für Wetringen 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 Wetringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup.

Den geäußerten Bedenken lässt sich aus gutachterlicher Sicht entgegenen, dass es sich bei dem ermittelten Kaufkraftpotenzial aus Metelen und Wetringen 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 Wetringen somit nicht relevant erhöhen. Es ist lediglich zu erwarten, dass eine gewisse Einkaufsumorientierung der Bevölkerung aus Metelen und Wetringen zu Gunsten der Angebotsstrukturen in Ochtrup stattfinden wird. Die Bevölkerung aus Metelen und Wetringen 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 Wetringen 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 Einkaufsverflechtung-

en bzw. aus Kopplungseffekten mit dem benachbarten DOC Ochtrup resultieren, welches über eine überregionale Strahlkraft verfügt.

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

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

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

zu weitere zentrenrelevante Sortimente

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

Zu diesem Zweck wird – entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen – für die nicht-

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

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

zu Überdimensionierung der Planung / Fazit

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

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 Wetringen 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 sortimentspezifische 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 projektiert (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 sortimentsspezifische 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 Erweiter-

ung 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 Wetringen 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 Wetringen perspektivisch rund 25 % des Kaufkraftpotenzials aus Metelen und Wetringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup gebunden wird.

Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Drogeriewaren wird für Metelen mit 2,0 Mio. für Wetringen 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 Wetringen im Sortiment Drogeriewaren in Ochtrup.

Den geäußerten Bedenken lässt sich aus gutachterlicher Sicht entgegen, dass es sich bei dem ermittelten Kaufkraftpotenzial aus Metelen und Wetringen 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 Wetringen somit nicht relevant erhöhen. Es ist lediglich zu erwarten, dass eine gewisse Einkaufsumorientierung der Bevölkerung aus Metelen und Wetringen zu Gunsten der Angebotsstrukturen in Ochtrup stattfinden wird. Die Bevölkerung aus Metelen und Wetringen 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 Wetringen 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 vermei-

den.

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 Nutzungsnebeneinander 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, Ur. 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 folgenden 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 nicht- großflächigen 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 Plan- gebiet 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 Verkehrsführungssordnung 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 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 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 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	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 branchen- üblichen 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.

Aufgrund der durch die mit einigen Stellungnahmen verbundenen Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung ist es erforderlich, die Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen.

Umweltrelevanz:

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

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

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

Generationengerechtigkeit:

Mit 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