



ÖFFENTLICH

DN.: 2024/0270 vom 22.04.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	13.05.2025	vorberatend
Stadtrat	03.07.2025	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Baugebiet westlich der Straße Am Spieker"
hier: Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

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

Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Baugebiet westlich der Straße Am Spieker" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist, die Umstrukturierung des Raiffeisenmarktes planungsrechtlich zu sichern.

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

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 209, 23 und 295,
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 295, 296 und 293,
- im Süden durch die Gronauer Straße tlw.,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 209.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 31 der Gemarkung Ochtrup.

Der Bebauungsplan soll in der Weise geändert werden, dass die Sondergebietsausweisung erweitert wird.

Durch die räumliche Zusammenlegung des Getränkemarktes und des Raiffeisenmarktes wird die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Bau- und

Gartenmarkt, Getränkemarkt und zoologischer Bedarf erforderlich. Verkaufsflächen sind nur im Bereich des aus den Flurstücken Nr. 23 und Nr. 295 gebildeten Grundstücks zulässig.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.250 m² begrenzt.

Für die einzelnen Sortimente gelten folgende Obergrenzen:

Für den Getränkemarkt wird die maximale Verkaufsfläche auf 275 m² reduziert, für den zoologischen Bedarf sind maximal 320 m² zulässig und die maximale Verkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt wird mit 900 m² festgelegt.

Das zulässige Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes besteht aus:

- Gartenbedarf und Gartengeräte, Pflanzen, Pflanzenschutz, Erden
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Malerbedarf
- Arbeitsschutzkleidung und Arbeitsschutzschuhe
- Reitartikel

Die Verkaufsfläche für Rand- und Nebensortimente beträgt max. 10%.

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

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese ist in der Zeit vom 11.03.2021 bis 12.04.2021 mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

IHK Nord Westfalen mit Datum vom 07.04.2021

Text der Stellungnahme:

Zu der 113. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 10.03.2021 übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Ziel ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Raiffeisenmarktes auf 1.500 m² Verkaufsfläche. Es handelt sich damit um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme und den hier abgegebenen Anregungen und Bedenken zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 im Parallelverfahren. Ansonsten ist auf FNP-Ebene die Zweckbestimmung zu präzisieren. Die Beschreibung eines Anlagentyps knüpft i.d.R. an das Kernsortiment (z.B. Baumarkt) an. Bei einem „Hausmarkt“ ist dies jedoch zu unbestimmt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan könnte z.B. wie folgt lauten, wobei wir dringend empfehlen, die maximalen Verkaufsflächen mit in die Darstellung aufzunehmen:

Sonstiges Sondergebiet; Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Bau- und Garten-, Tierfachmarkt mit max. 1.500 m² Gesamtverkaufsfläche.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Durch die räumliche Zusammenlegung des Getränkemarktes und des Raiffeisenmarktes wird die Ausweisung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt, Getränkemarkt und zoologischer Bedarf erforderlich. Verkaufsflächen sind nur im Bereich des aus den Flurstücken Nr. 23 und Nr. 295 gebildeten Grundstücks zulässig.

Die maximale Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.250 m² begrenzt.

Für die einzelnen Sortimente gelten folgende Obergrenzen:

Für den Getränkemarkt wird die maximale Verkaufsfläche auf 275 m² reduziert, für den zoologischen Bedarf sind maximal 320 m² zulässig und die maximale Verkaufsfläche für den Bau- und Gartenmarkt wird mit 900 m² festgelegt.

Das zulässige Kernsortiment des Bau- und Gartenmarktes besteht aus:

- Gartenbedarf und Gartengeräte, Pflanzen, Pflanzenschutz, Erden
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Malerbedarf
- Arbeitsschutzkleidung und Arbeitsschuhe
- Erzeugerprodukte auf max. 50 m² Verkaufsfläche
- Reitsportartikel und -bekleidung

Die Verkaufsfläche für Rand- und Nebensortimente beträgt max. 10%.

Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 07.04.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die Planungsvorhaben soll der vorhandene Raiffeisenmarkt umstrukturiert und erweitert werden. Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen keine Bedenken bezüglich der Planungsvorhaben.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 582 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.04.2021

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 113. Änd. des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup i.B. westlich der Straße Am Spieker bestehen grundsätzlich keine Einwände

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert sind, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG bei der Bezirksregierung vom 12.04.2021

Text der Stellungnahme:

Im geltenden Flächennutzungsplan sind aktuell zwei Sondergebiete dargestellt:

- Getränkemarkt max. 500 m² Verkaufsfläche
- Haus- und Gartenmarkt max. 400 m² Verkaufsfläche

Die Stadt Ochtrup beabsichtigt nun durch die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Baugebiet westlich der Straße Am Spieker“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes (Raiffeisenmarktes) zu schaffen.

Dafür sollen die bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietsflächen zusammengefasst und flächenmäßig ausgeweitet werden; zukünftig soll der Plan zudem keine Verkaufsflächenobergrenzen mehr erhalten.

Geplant ist die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauGB „Getränke-, Haus- und Gartenmarkt, Zoologischer Bedarf“. Mit der Änderung des o.g. Bebauungsplanes soll parallel ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Getränke-, Haus- und Gartenmarkt, Zoologischer Bedarf“ festgesetzt werden. Die max. Verkaufsfläche soll auf 1.250 m² begrenzt werden und gliedert sich nach Getränkemarkt max. 300 m², Zoologischer Bedarf max. 300 m² und Haus- und Gartenmarkt max. 900 m². Randsortimente sollen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein.

Da es sich hier um die Planung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes handelt, sind hier die nachstehenden Ziele und Grundsätze des Kap. 6.5 LEP wesentlich und somit zu beachten und zu berücksichtigen:

- Ziel 6.5-1 LEP (Großflächigen Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen)
- Ziel 6.5-2 LEP (Großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen)
- Ziel 6.5-3 LEP (Beeinträchtigungsverbot)
- Ziel 6.5-4 (Verkaufsfläche nicht zentrenrelevanter Kernsortimente)
- Ziel 6.5-5 (Anteil zentrenrelevanter Randsortimente bei nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)
- Ziel 6.5-7 (Sicherung vorhandener Standort durch erstmalige Überplanung)

Die in den Begründungen zu den Bauleitplänen enthaltenen Informationen und die recht kurz gehaltenen Aussagen zur Raumordnung (Kap. 3.1 und 3.2) sind nicht ausreichend, um zum jetzigen Zeitpunkt eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bestätigen zu können.

Ich bitte um erneute Beteiligung gem. § 34 Abs. 5 LPlG spätestens vor der Offenlegung unter Vorlage von Erläuterungen und Nachweisen, wie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung beachtet und berücksichtigt werden.

Städtebauliche Hinweise meines Dezernates 35 – Städtebau:

Die gewählte Zweckbestimmung auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu unbestimmt und bildet das geplante Vorhaben (Erweiterung eines Raiffeisenmarktes) nicht konkret genug ab. Darüber hinaus wird empfohlen, auch die maximalen Verkaufsflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes darzustellen.

Bei Fragen zur Stellungnahme oder wenn Abstimmungsbedarf besteht, stehen wir Ihnen gerne im Rahmen einer digitalen Besprechung zur Verfügung. Eine Abstimmung kann auch gerne unter Beteiligung der IHK Nord Westfalen stattfinden.

Berücksichtigung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung ist entsprechend überarbeitet worden, sodass die Ziele der Raumordnung eingehalten werden.

In seiner Sitzung am 10.10.2024 hat der Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 17.10.2024 bis 17.11.2024 mit dem beigefügten Ergebnis stattgefunden. Ebenfalls ist das Ergebnis der erneuten landesplanerischen Anfrage als Anlage beigefügt, aufgrund derer die erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird.

In seiner Sitzung am 12.12.2024 hat der Rat aufgrund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst. Diese hat in der Zeit vom 23.03.2025 bis einschließlich 13.04.2025 mit dem beigefügten Ergebnis stattgefunden.

Umweltrelevanz:

Die umweltrelevanten Belange sind im Rahmen des Umweltberichtes geprüft worden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Raiffeisenmarktes kommen allen Generationen zugute.

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