



ÖFFENTLICH

DN.: 2025/0164 vom 22.09.2025

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	07.10.2025	vorberatend
Stadtrat	08.10.2025	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Baugebiet westlich der Straße Am Spieker"

a) Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 vom 03.07.2025

b) Erneuter Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

a) Der Satzungsbeschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 vom 03.07.2025 wird aufgehoben.

b) Der Rat billigt den vorliegenden Planentwurf mit den nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommenen Änderungen und beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Baugebiet westlich der Straße Am Spieker“ nebst Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen ist.

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 Nr. 44 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%.

Sachdarstellung:

Zu a)

Nachdem der Rat der Stadt Ochtrup am 03.07.2025 den Satzungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 gefasst hat, hat die Verwaltung der Bezirksregierung die dazugehörige 113. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Genehmigung vorgelegt. In einem Telefonat Anfang September hat die Bezirksregierung mitgeteilt, dass eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die 113. Änderung des Flächennutzungsplanes an einem Fehler gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 193 BGB leidet.

Konkret wurde die Planung von Donnerstag, dem 17.10.2024 bis einschl. Sonntag, dem 17.11.2024 veröffentlicht. Gem. § 193 BGB gilt:

„Ist an einem bestimmten Tage oder innerhalb einer Frist eine Willenserklärung abzugeben oder eine Leistung zu bewirken und fällt der bestimmte Tag oder der letzte Tag der Frist auf einen Sonntag, einen am Erklärungs- oder Leistungsort staatlich anerkannten allgemeinen Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag.“

Somit hätte die Monatsfrist gem. § 3 Abs. 2 BauGB beginnend am 17.10.2024 bis zum Montag, dem 18.11.2024 verlängert werden müssen.

Aufgrund des genannten Hindernisses kann die Planung derzeit nicht genehmigt werden. Es ist notwendig, den Ratsbeschluss aufzuheben, die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB noch einmal durchzuführen und einen neuen Ratsbeschluss herbeizuführen.

Zu b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung hat in seiner Sitzung am 25.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes 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 dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er 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 1.250 m² Verkaufsfläche. Grundsätzlich begrüßen wir bei entsprechender Standorteignung und Dimensionierung sowie im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Sicherung und Entwicklung ortsansässiger Gewerbetreibender.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher die Ziele und Grundsätze des LEP NRW wie auch die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Zudem sind städtebaulich negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Eine absatzwirtschaftliche Einordnung und städtebauliche sowie raumordnerische Bewertung hierzu ist im weiteren Verfahren zu erbringen.

Die Beschreibung eines Anlagentyps knüpft i.d.R. an das Kernsortiment an. Aufgrund der vorgelegten Sortimentsstruktur lässt sich der Raiffeisenmarkt allerdings nicht eindeutig in klassische Anlagentypen des Einzelhandels einordnen. Die gewählte Typisierung „Hausmarkt“ ist, auch unter Betrachtung der hierunter gefassten Teilsortimente (z.B. Reitsportartikel), allerdings zu unbestimmt und daher zu präzisieren.

Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne eines „Mischbetriebes“ in Funktionseinheit handeln soll. Kernsortimente sollen hiernach das Bau- und Gartenmarktsortiment, Getränke sowie zoologischer Bedarf und Tiernahrung sein, wobei der größte Flächenanteil mit bis zu 900 m² auf das Bau- und Gartenmarktsortiment entfällt. Das Sortiment „Zoologischer Bedarf und Tiernahrung“ umfasst 300 m², so dass insgesamt ein nicht zentrenrelevanter Sortimentsschwerpunkt vorliegt.

Im Umkehrschluss entfallen auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Nebensortimente (ohne direkten Bezug zum Sortimentsschwerpunkt) und Randsortimente (mit Bezug zum Sortimentsschwerpunkt) gemäß örtlicher Sortimentsliste somit folgende Bereiche:

- Getränke (300 m²)
- Campingartikel sowie Reitsportbekleidung (ohne Flächenangaben, Reitsport im bisherigen Bebauungsplan ebenfalls als Rand- bzw. Nebensortiment eingeordnet)
- Erzeugerprodukte wie Eier, Obst und Gemüse (50 m²)
- Weiter, nicht näher bestimmte Rand- und Nebensortimente (max. 10 %)

Bei dem Sortiment „Arbeitsschutzkleidung und Arbeitsschutzschuhe“ gehen wir davon aus, dass sie aufgrund des Schnittes und der (Schutz-)Funktion sowie einer eingeschränkten Alltagstauglichkeit einen unmittelbaren Bezug zum Kernsortiment haben. Dem gegenüber würde bei „Freizeitbekleidung“ o.ä. der erforderliche funktionale Zusammenhang fehlen.

Der Planstandort nimmt gemäß städtischem Einzelhandelskonzept eine Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ochtrup ein. Dies ist dann unkritisch, wenn die Vorgaben des Ziels 6.5-5 LEP NRW zu den zentrenrelevanten Randsortimenten beachtet werden und der zulässige Umfang städtebauliche und raumordnerisch verträglich sind. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb eines Fachmarktes mit einem nicht zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt sind hiernach bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Wir regen daher an, die Planung zu überarbeiten, die in Frage stehenden Sortimente hierauf abzustimmen sowie die notwendigen Nachweise zu erbringen. Erst dann ist eine abschließende Beurteilung möglich. Im Vorfeld hierzu empfehlen wir, das Vorhaben mit der Bezirksregierung zu erörtern. Gerne stehen auch wir für ein solches Gespräch zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung innerhalb der Mischgebiete interpretieren wir so, dass der zentren- und nachversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen ist, was wir zum Schutz des Zentrums begrüßen. Zulässig ist dann nur der nicht zentrenrelevante Einzelhandel in der Summe bis zu 150 m². Für eine solche Flächenbegrenzung ist aus unserer Sicht eine städtebauliche Begründung erforderlich. Zudem liegt eine baugebietsbezogene Flächenkontingentierung („in der Summe nur bis max. 150 m²“) vor. Die Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung sollten daher eindeutiger formuliert werden.

Ergebnis der Prüfung:

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.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 08.04.2021

Text der Stellungnahme:

Zur o.g. Planung weise ich darauf hin, dass der Ausgangspunkt für die Traufhöhe laut Bebauungsplan von OK Erschließungsfläche beginnt – dies ist zu unbestimmt.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung zur Bestimmung des Ausgangspunktes für die Traufhöhe wird konkretisiert.

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 kommt 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 beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten