

2. Änderung des Bebauungsplans „Alter Reitplatz“

Abwägungstabelle zur öffentlichen Auslegung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 vom 20.04.2022 bis 20.05.2022

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

keine

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
A Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen <u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u> „[...] Die IHK setzt sich für eine Stärkung der Ortskerne ein. Gegen die Erweiterung der beiden Lebensmittelmärkte haben wir daher keine Bedenken (Stellungnahme vom 19.05.2022, unser Zeichen: 117182). Mit der geplanten Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes kann zudem eine bestehende Versorgungslücke bei Drogeriewaren kompensiert und der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt werden. Auch gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes bestehen somit keine grundsätzlichen Bedenken, sofern raumordnerische und städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die getroffenen Modellannahmen werden indes kritisch beurteilt, da sie bei Drogeriewaren nicht einer von der Rechtsprechung geforderten	Zu A <u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
worst-case-Betrachtung entsprechen. Die Flächenleistung liegt deutlich unterhalb der Flächenleistung der beiden Marktführer dm (rd. 6.700 €/qm) und Rossmann (rd. 5.450 €/qm). Es ist daher eine höhere Umsatzerwartung von mindestens 4,4 Mio. € bzw. ca. 2,7 Mio. € bei Drogeriewaren anzunehmen. Zudem werden „nur“ 50 – 60 % des Vorhabenumsatzes in Lüdinghausen bzw. im Untersuchungsraum umverteilt. Im Umkehrschluss sind daher höhere absatzwirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten, die durchaus in städtebaulich relevante Auswirkungen umschlagen können. Bereits mit der angesetzten Flächenleistung von rd. 4.500 €/qm und der sich hieraus ergebenden Umsatzerwartung erfolgt eine vollständige Bindung der örtlichen Kaufkraft Seppenrades bei Drogeriewaren in Höhe von rd. 2,2 Mio. € (Grundlage: MB Research). Hierhin sind die sortimentsbezogenen Umsatzleistungen der Lebensmittelmärkte (ca. 1,0 bis 1,3 Mio. €) sowie weiterer Anbieter noch nicht inkludiert. Unter Berücksichtigung aller künftiger Angebotsstrukturen wird daher die örtliche Kaufkraft von Seppenrade deutlich überschritten, d.h. es sind Zuflüsse von außerhalb erforderlich. Mit der im Gutachten ausgewiesenen Umsatzerwartung sind bereits signifikante Umverteilungseffekte gegenüber den schützenswerten Standortbereichen zu erwarten. Aufgrund der hohen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen gegenüber den Anbietern im Ortskern von Seppenrade kann ein Marktaustritt und damit die Gefahr eines Leerstandes innerhalb zentraler Lage nicht ausgeschlossen werden. Allerdings handelt es sich aus städtebaulicher Sicht um Wettbewerb innerhalb gleicher Standortkategorie. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit muss die Stadt abwägen, ob dies vertretbar ist. Wir haben jedoch Sorge, dass auch der innerstädtische Magnetbetrieb dm unter einem deutlich erhöhten Wettbewerbsdruck gerät, zumal der neue Mitbewerber voraussichtlich über eine wettbewerbsüberlegene Betriebsanlage verfügen wird. Bei einer eventuellen Standortaufgabe würde das Zentrum als „höchstes städtebauliches Gut“ geschwächt	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen eines gemeinsamen Gesprächs mit der Bezirksregierung Münster, der Industrie- und Handelskammer Nordwestfalen, dem Gutachterbüro (GMA / Köln) sowie der Stadtverwaltung wurde eine Aktualisierung des Gutachtens vereinbart. Diese zielt im Wesentlichen auf eine Anpassung bzw. Erhöhung der Flächenproduktivität sowie vertiefende Aussagen zur Umsatzherkunft. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein raumstrukturell verträglicher Zufluss von Kaufkraft nach Seppenrade entspricht den planerischen Zielsetzungen für die Stärkung der Versorgungslage im Ortskern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aktualisierung des Gutachtens zeigen sich keine raumstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Eine abschließende Bewertung des Sachverhalts erfolgt nach Abschluss der erneuten Offenlage (siehe oben).

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
werden. Bei einer angepassten Flächenleistung im Sinne einer geforderten worst-case-Betrachtung würden sich die bereits heute nicht unerheblichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von bis zu 17 % gegenüber dem Hauptmitbewerber in der Innenstadt von Lüdinghausen weiter erhöhen. Auch wäre eine Betroffenheit der Anbieter in den Nachbarkommunen (hier insbesondere Olfen) erneut zu bewerten. Im Ergebnis begrüßen wir die Ansiedlung eines Drogeriemarktes. Um negative Auswirkungen auf den eigenen Innenstadtbereich möglichst zu begrenzen sowie etwaige negative Auswirkungen in den Nachbarkommunen zu vermeiden, ist jedoch eine standortangepasste Dimensionierung des Drogeriefachmarktes erforderlich. [...]"	Der Anregung wird nicht gefolgt. Mit der Aktualisierung der Begutachtung wird sichergestellt, dass die genannten Auswirkungen auch für einen Drogeriemarkt in der derzeit vorgesehenen Größe auszuschließen sind (siehe oben). Die Dimensionierung der Verkaufsfläche ist im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Projektentwicklung als zielführend anzusehen und führt vor allem zu einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs in Seppenrade, ohne die übrigen Lagen im Stadtgebiet und den Umlandkommunen strukturell zu beeinträchtigen. Zudem ist fraglich, inwieweit eine Betreibersuche mit einer geringeren Flächenvorgabe für Seppenrade erfolgreich hätte durchgeführt werden können.
B Kreis Coefeld <u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u> „[...] Zur Fassadengestaltung wird angeregt, ähnlich wie in den benachbarten Sondergebieten, städtebaulich abgestimmte Vorgaben zu machen sofern dies nicht Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages ist. [...]" Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gern. DVGW-Regelwerk „Arbeitsblatt W 405" Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für Mischgebiete mit bis zu 3 Vollgeschosse und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von	Zu B <u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u> Der Anregung wird gefolgt. Mit der Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist die Fassadengestaltung detailliert festgesetzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde mit den zuständigen Stellen (Stadt Lüdinghausen / FB 4) abgestimmt. Die Löschwasserentnahme ist gesichert.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
96 mlh (= 1.600 l/mm) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasser-entnahmemöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um jedes einzelne Brandobjekt, die erste Löschwasser-entnahmemöglichkeit soll innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis 75 m (Schlauchverlegeweg) bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. [...]“	

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Stellungnahme vom 28.04.2022)
- Gelsenwasser Energienetze GmbH (Stellungnahme vom 04.05.2022)
- 1&1 Versatel Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 10.05.2022)
- Vodafone Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 17.05.2022)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Stellungnahme vom 18.05.2022)
- Handwerkskammer Münster (Stellungnahme vom 18.05.2022)