

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
und zur erneuten öffentlichen Auslage gem. § 4a Abs. 3 vom 30.06.2022 bis 25.07.2022**
- unter Anwendung von § 4a Abs. 3 Satz 2, 3 und 4 (Beschränkung auf geänderte Teile,
Verkürzung auf 14 Tage, Beschränkung auf betroffene Öffentlichkeit) -

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

keine

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>A Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>„[...] 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.</p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die getroffenen Modellannahmen werden indes kritisch beurteilt, da sie bei Drogeriewaren nicht einer von der Rechtsprechung geforderten 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wir haben jedoch Sorge, dass auch der innerstädtische Magnetbetrieb dm unter einem deutlich erhöhten Wettbewerbsdruck gerät, zumal der</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Aktualisierung des Gutachtens zeigen sich keine raumstrukturellen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Eine abschließende Bewertung des Sachverhalts erfolgte im Rahmen der erneuten Offenlage (siehe Stellungnahme der IHK vom 06.07.2022).</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>neue Mitbewerber voraussichtlich über eine wettbewerbsüberlegene Betriebsanlage verfügen wird. Bei einer eventuellen Standortaufgabe würde das Zentrum als „höchstes städtebauliches Gut“ geschwächt 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.</p> <p>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. [...]“</p> <p><u>Stellungnahme vom 06.07.2022:</u> „Wie schon in unserem Schreiben vom 19.05.2022 (unser Zeichen: 117183) angeführt, haben wir keine Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes, sofern raumordnerische und städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die in der Auswirkungsanalyse getroffenen Modellannahmen wurden indes teilweise kritisch beurteilt.“</p>	<p>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.</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 06.07.2022:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Hierzu wird nunmehr eine aktualisierte Auswirkungsanalyse vorgelegt. Diese zielt u.a. auf eine Anpassung der Flächenproduktivität sowie auf vertiefende Aussagen zur Kaufkraftbindung und Umsatzherkunft ab. Die angesetzte Flächenleistung liegt weiterhin unterhalb durchschnittlicher Flächenleistungen für Drogeriemärkte, kann aber unter Berücksichtigung der standortseitigen Rahmenbedingungen noch als sachgerecht eingestuft werden.</p> <p>Das aktualisierte Gutachten kommt dann zu dem Ergebnis, dass zwar hohe Umsatzumverteilungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüdinghausen und Seppenrade zu erwarten sind, negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen jedoch ausgeschlossen werden können. Auch außerhalb Lüdinghausens sind hiernach keine kritischen Umsatzumverteilungen zu erwarten.</p> <p>Um den Wettbewerbsdruck auf den innerstädtischen Magnetbetrieb im Hauptzentrum zu reduzieren, würden wir weiterhin eine gewisse Reduktion der Verkaufsfläche begrüßen. Hierdurch würde sich auch das Verhältnis von örtlicher Kaufkraft des Ortsteils Seppenrade (ca. 2,0 Mio. €) und Umsatzerwartung (2,5 Mio. € zzgl. Drogeriewarenumsätze bei Aldi und Edeka) zumindest in Teilen relativieren.</p> <p>Ein Blick auf die Objekt- und Standortanforderungen potenzieller Betreiber [...] zeigt, dass auch Marktgrößen < 800 qm wirtschaftlich betrieben werden können. Da Auswirkungen auch für einen Drogeriemarkt in der derzeit vorgesehenen Größe laut Gutachter aber wohl auszuschließen sind, kann die Stadt diese Entscheidung im Rahmen ihrer kommunalen Abwägung treffen. Seitens der IHK werden keine weiteren Bedenken vorgebracht.“</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Dimensionierung der Verkaufsfläche ist im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Projektentwicklung als zielführend und erforderlich anzusehen, um eine langfristig funktionsfähigen Betriebsstandort für den Drogeriemarkt zu etablieren. (siehe oben).</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>B Kreis Coefeld</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>„[...] Zur Fassadengestaltung wird angeregt, ähnlich wie in den benachbarten Sondergebieten, städtebaulich abgestimmte Vorgaben zu machen sofern dies nicht Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages ist. [...]</p> <p>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 96 mlh (= 1.600 l/mm) für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um jedes einzelne Brandobjekt, die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit soll innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis 75 m (Schlauchverlegeweg) bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. [...]“</p>	<p>Zu B</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Mit der Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan ist die Fassadengestaltung detailliert festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde mit den zuständigen Stellen (Stadt Lüdinghausen / FB 4) abgestimmt. Die Löschwasserentnahme ist gesichert.</p>
<p>C Stadt Olfen</p> <p><u>Stellungnahme vom 26.07.2022:</u></p> <p>„[...] Im Rahmen meiner Stellungnahme zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich auf die nach meiner Ansicht überdimensionierte Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes hingewiesen, da dieser laut Auswirkungsanalyse rd. 1/3 seines Umsatzes aus den Nachbarstädten generiert.</p> <p>In den nun vorgelegten Unterlagen, insbesondere der aktualisierten Auswirkungsanalyse, wird im Wesentlichen die prognostizierte Flächenproduktivität des Drogeriemarktes erhöht, wodurch im Ergebnis</p>	<p>Zu C</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 26.07.2022:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>eine noch höhere Umverteilung im Kensortiment Drogeriewaren aus den Nachbarstädten erwartet wird [...].</p> <p>Meine Anregung, die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes auf eine der Nachfragesituation in Seppenrade entsprechende Größe zu reduzieren, halte ich daher aufrecht. [...]"</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die aktualisierte Begutachtung weist für die Stadt Olfen eine Umverteilungsquote von 8 % aus, zu denen das Fachgutachten ausführt:</p> <p>„Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen sind trotz der moderaten Umverteilungseffekte nicht abzuleiten, da der Markt eine gute Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsverbindung aufweist und stabil aufgestellt ist.“ (S. 32a)</p> <p>Die Dimensionierung der Verkaufsfläche ist im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Projektentwicklung als zielführend anzusehen (siehe Abwägung zur Stellungnahme A).</p>

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)