

**30. Änderung des Flächennutzungsplans
„Sonderbaufläche 1 Seppenrade – großflächiger Einzelhandel“**

**Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 vom 20.04.2022 bis 20.05.2022**

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

keine

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
A. <u>Bezirksregierung Münster – Dezernat 32</u> <u>Stellungnahme vom 16.05.2022:</u> „[...] Der Änderungsbereich liegt im durch das Einzelhandelskonzept 2011 abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereich Seppenrade. Den Planunterlagen liegt ein Verträglichkeitsgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) bei, welches zusätzlich zu den o. g. Planungen die summarischen Auswirkungen mit einer ebenfalls in Planung befindlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes bis max. 800 qm VKF auf der angrenzenden Potenzialfläche "Alter Reitmarkt" betrachtet. Das Gesamtvorhaben betrifft den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für den die Ziele 6.5-1 bis 6.5-3 LEP NRW zu beachten sind. Bereits im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG hatte ich dazu mit Schreiben vom 26.08.2021 festgestellt, dass die Maßgabe von Ziel 6.5-1 erfüllt ist. Im Zusammenhang mit Ziel 6.5-2 hatte ich darauf hingewiesen, dass die Stadt Lüdinghausen im Hinblick auf ihr über 10 Jahre altes Einzelhandelskonzept prüfen möge, ob der Planstandort im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung unverändert als im zentralen Versorgungsbereich liegend angesehen werden kann. Ansonsten bedürfe es eines Nachweises, dass die Ausnahmevorschriften von Ziel 6.5-2 eingehalten werden. Aus den vorgelegten Planunterlagen kann ich gegenwärtig nicht erkennen, dass eine Auseinandersetzung mit diesem Hinweis stattgefunden hat. Insofern kann ich hier nur die Einhaltung von Ziel 6.5-2 LEP NRW als sehr wahrscheinlich in Aussicht stellen.	Zu B <u>Zur Stellungnahme vom 18.05.2022:</u> Dem Hinweis wird gefolgt. Im Zuge der Begutachtung bzw. der Erstellung der Auswirkungsanalyse wurde durch das Fachbüro eine Bestätigung der Gültigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ergänzt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bezüglich Ziel 6.5-3 ist hier anzumerken, dass die angenommene durchschnittliche Flächenleistung des Drogeriemarktes von ca. 4.500 EUR / qm VKF mit Blick auf den Worst Case als deutlich zu niedrig angesetzt gewertet werden muss. Durch eine höhere Umsatzzumlenkung könnten sich die in Tabelle 3 aufgeführten Umsatzzumverteilungen insbesondere mit Blick auf die Zentralen Versorgungsbereiche Lüdinghausen und Olfen ändern und gerade bei letzterem in eine als kritisch zu bewertende Situation umschlagen. Dies könnte auch mit Blick auf die Größenordnung der Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Lüdinghausen zu anderen Bewertungen führen. Angesichts dieser Erkenntnisse kann ich gegenwärtig auch keine Einhaltung von Ziel 6.5-3 im Zusammenhang mit Ziel 6.5-8 feststellen vor dem Hintergrund der zusätzlich geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes, auch wenn für sich genommen die angestrebten Erweiterungen der beiden Lebensmittelmärkte als zentrenverträglich eingestuft werden können. In jedem Fall sehe ich hier einen Anpassungsbedarf im Gutachten, möglicherweise auch mit Blick auf die mit dieser Planung nicht in Rede stehende Ansiedlung eines Drogeriemarktes in angrenzender Lage. Schließlich muss ich mit Blick auf die bauleitplanerische Umsetzung darauf hinweisen, dass auch die im Schreiben vom 26.08.2021 von meinem Dezernat 35 aufgeführten Hinweise in vollem Umfang aufrechterhalten werden. Insgesamt komme ich zu dem Schluss, dass die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung auf Basis der vorliegenden Unterlagen derzeit nur in Aussicht gestellt werden kann und zum derzeitigen Stand nicht davon ausgegangen werden kann, dass landesplanerische Bedenken nicht erhoben werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Auswirkungsanalyse - maßgeblich der angesprochenen Modellparameter der Summationsbetrachtung der Vorhaben - wurde nach einer gemeinsamen Besprechung mit der Bezirksregierung, der IHK Nord Westfalen und der GMA vorgenommen und ist nun Gegenstand der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. Der dezidierte Umgang mit den möglichen Auswirkungen eines Drogeriemarktes ist – neben der oben genannten Anpassung im Zuge der 30. Änderung des FNP – auch Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „2. Änderung – Alter Reitplatz“.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Ich schlage vor, in einem gemeinsamen Gespräch unter Einbeziehung des Gutachters und der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen die offenen Punkte zu besprechen. [...]"	
B. <u>Stadt Olfen</u> <u>Stellungnahme vom 04.05.2022:</u> „[...] vielen Dank für die Übersendung der o.g. Planunterlagen. Gemäß den Ausführungen in der Begründung sowie der Verträglichkeitsanalyse sind mit der Planung zur Erweiterung der Edeka- und Aldi-Märkte lediglich geringfügige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Olfens verbunden. Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für die weiterhin vorgesehene Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m² <i>[Anmerkung SG Planung: Wortlaut der Stellungnahme; aus den Unterlagen geht eine Verkaufsfläche von unter 800 m² klar hervor]</i> ist gem. Verträglichkeitsanalyse (Tabelle 3, Seite 29) zu erwarten, dass im Kernsortiment Drogeriewaren rd. 7 % des zu erwartenden Umsatzes zu Lasten von Betrieben in der Stadt Olfen generiert wird. Zwar stimme ich der Schlussfolgerung der Gutachter zu, dass hierdurch keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind (Seite 31), jedoch stellt sich mir die Frage, ob ein Drogeriemarkt im Ortsteil Seppenrade, der rd. 1/3 seines zu erwartenden Umsatzes im Kernsortiment Drogeriewaren aus den Nachbarstädten abzieht (Tabelle 3 der Verträglichkeitsanalyse) nicht überdimensioniert ist. Ich rege daher an, die Verkaufsfläche des geplanten Drogeriemarktes auf eine der Nachfragesituation in Seppenrade entsprechende Größe zu reduzieren. [...]"	Zu A <u>Zur Stellungnahme vom 19.05.2022:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. 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. Der dezidierte Umgang mit den möglichen Auswirkungen eines Drogeriemarktes ist – neben der oben genannten Anpassung im Zuge der 30. Änderung des FNP – Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „2. Änderung – Alter Reitplatz“.

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

- Gemeinde Senden (Stellungnahme vom 21.04.2022)
- Gemeinde Dülmen (Stellungnahme vom 28.04.2022)
- Gemeinde Nordkirchen (Stellungnahme vom 28.04.2022)
- Gemeinde Ascheberg (Stellungnahme vom 03.05.2022)
- Kreis Coesfeld (Stellungnahme vom 18.05.2022)
- IHK Nord Westfalen (Stellungnahme vom 19.05.2022)