



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Ahaus
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1

48683 Ahaus

08. Mai. 2009

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

35.01.01.02-BOR-1/09

Auskunft erteilt:

Herr Rieger

Durchwahl:

411-1477

Telefax: 411-81477

Raum: 363

E-Mail:

wulf.rieger

@brms.nrw.de

Betr.: Bauvorhaben: Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes
Grundstück: 48683 Ahaus, Textilstraße 23 - 25
Gemarkung Ottenstein
Flur 11, Flurstück 153
Antragsteller: Herr Michael Decker
Antrag Vorbescheid: 15.09.2008

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Domplatz 1-3
48143 Münster
Telefon: 0251 411-0
Telefax: 0251 411-2525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

Bezug: **Gem. RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr -
V.4 / VI A 1 - 16.21 - und des Ministeriums für Wirtschaft,
Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom
22.09.2008 (Einzelhandelserlass NRW)**
Schreiben der Stadt Ahaus vom 22.04.2006 Eingang hier am
24.04.2009, Az.: 630 A 0922/08

ÖPNV - Haltestellen:

Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,
12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Anlage: Stellungnahme an das MBV, MWME vom 19.02.2009 zur Pe-
tition des Herrn Decker
Tabelle Tragfähigkeitsanalyse

Bürgertelefon:
0251 411 - 4444

Schultelefon:
0251 411 - 4113

Grünes Umweltschutztelefon:
0251 411 - 3300

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Im Ortsteil Ottenstein der Stadt Ahaus wurde ein Vorbescheid für die Errichtung eines Discounters (evtl. Lidl) mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 795 qm durch Herrn Michael Decker beantragt.

Das Baugrundstück befindet sich im Bebauungsplan Nr. 56 – Schöttelborg – der Stadt Ahaus. Dieser setzt für den fraglichen Bereich Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO 1977 fest.

Das Grundstück des Vorhabens liegt außerhalb des von der Stadt Ahaus festgelegten zentralen Versorgungsbereiches in Ottenstein. Die Entfernung zum Zentrum beträgt zwar nur 200 Meter, dies kann aber

Konto der Landeskasse:
WestLB AG

BLZ: 400 500 00
Konto: 61 820
IBAN : DE65 4005 0000 0000
0618 20
BIC : WELADE3M





gerade in kleineren Orts- und Stadtteilen schon von erheblicher Bedeutung sein.

Die Stadt Ahaus äußert mit Blick auf ihre Einzelhandelsentwicklungsziele erhebliche Bedenken gegen das Vorhaben und beabsichtigt die Bauvoranfrage abzulehnen.

08. Mai. 2009

Seite 2 von 4

Bereits im Rahmen einer Petition des Antragstellers hatten die Dezernate 35 Städtebau und 32 Landesplanung hierzu eine Einschätzung abgegeben (Anlage). Die nachfolgenden Aspekte vertiefen diese nach wie vor geltenden Aussagen:

1. Das beantragte Vorhaben liegt mit 795 qm VKF knapp unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit. Da es aber außerhalb des von der Stadt festgelegten und als Nebenzentrum eingestuftten zentralen Versorgungsbereiches in Ottenstein liegt, ist dennoch zu prüfen, ob dieses Vorhaben aufgrund seiner möglichen Auswirkungen nicht doch nach § 11 Abs. 3 BauNVO und damit auch nach § 24a LEPro beurteilt werden muss.
2. Das Einzelhandelskonzept aus 2006 stellt fest, dass ein Lebensmittelbetrieb (mit derzeit 400 qm VKF) im zentralen Versorgungsbereich eine wichtige Magnetfunktion besitzt und dass das Zentrum gemäß seiner Versorgungsfunktion zu sichern und auszubauen ist. Eine Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe – und dabei handelt es sich bei der geplanten Ansiedlung eines Lidl-Discounters – wird zum Schutz der Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs und der Innenstadt ausdrücklich nicht empfohlen.
3. Im Rahmen einer absatzwirtschaftlichen Wirkungsanalyse vom Februar 2009 kommen Junker und Kruse zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Ottenstein zu erwarten sind.

Zwar könnte man aus einer groben landesplanerischen Tragfähigkeitsanalyse nach § 24a Abs. 3 Satz 5 LEPro, bei der nur das eigentliche Kernsortiment betrachtet wird (vgl. Anlage), schließen, dass ein solcher Discounter für den Ortsteil Ottenstein mit ca. 3.850 Einwohner selbst unter Ansatz des bereits getätigten Umsatzes in Ottenstein tragfähig sein könnte. Aber selbst dann fällt auf, dass sowohl im moderaten Fall als auch im regionalplanerisch anzusetzenden „Worst-Case“ der geplante Umsatz des Vorhabens bei den Nahrungs- und Genussmitteln deutlich höher ausfällt als der Umsatz des Frequenzbringers im zentralen Versorgungsbereich. Schon hieraus ergibt sich, dass von dem geplanten Vorhaben über Umsatzumverlagerungen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur des Nebenzentrums Ot-



tenstein, insbesondere auf die Erhaltung der wichtigen Funktionsfähigkeit von Frequenzbringern im zentralen Versorgungsbereich ausgehen könnten.

08. Mai. 2009

Seite 3 von 4

Diese Feststellungen werden massiv von der absatzwirtschaftlichen Analyse in Kapitel 6 des Gutachtens untermauert, wobei hier festzuhalten ist, dass die dazu gemachten Modellannahmen aus landesplanerischer Sicht plausibel sind. Danach würde die in Rede stehende Ansiedlung alleine bei dem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ Umsatzumlenkungen von ca. 38 % aus dem zentralen Versorgungsbereich Ottenstein erzeugen, bei der ebenfalls als nahversorgungsrelevant einzustufenden Sortimentsgruppe „Gesundheits- und Körperpflegeartikel“ sind es 20 %. Angesichts dieser Zahlen muss von einer als erheblich einzustufenden Umsatzverlagerung zwischen zentralem Versorgungsbereich und Vorhabenstandort in Ottenstein ausgegangen werden.

Diese sind geeignet, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Ottenstein in Frage zu stellen. Dass die Auswirkungen auf das gesamte Stadtgebiet von Ahaus dabei deutlich unter 10 % liegen, ist bei der landesplanerischen Prüfung nach § 24a LEPro unerheblich.

Insgesamt komme ich daher zu folgendem Ergebnis:

Anhand der Tragfähigkeitsanalyse in Verbindung mit den gutachterlich ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist die Ansiedlung eines 795 qm VKF großen Discounters nach § 11 Abs. 3 BauNVO und damit nach § 24a LEPro zu beurteilen.

1. Demnach gehören gemäß § 24a Abs. 1 LEPro großflächige Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche unter Beachtung der jeweiligen Funktionen dieser Bereiche. Außerhalb dieser Bereiche sind sie nicht zulässig.
2. In dem konkreten Ottensteiner Einzelfall sind keine atypischen Ausnahmetatbestände für das geplante Vorhaben im Sinne des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.09.2008 festzustellen. Auch bei Betrachtung der Nahversorgungssituation kann keine Verbesserung im Vergleich zur aktuellen Situation festgestellt werden. Im Gegenteil ist davon auszugehen, dass das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Ottenstein erheblich beeinträchtigen wird und damit landesplanerischen und städtebaulichen Zielen zuwider läuft.



Vor diesem Hintergrund kann aus landesplanerischer und städtebaulichen Sicht die Absicht der Stadt Ahaus, die Bauvoranfrage für das Vorhaben negativ zu bescheiden, nur begrüßt werden.

08. Mai. 2009
Seite 4 von 4

Abschließend weise ich darauf hin, dass Sie im Bereich des Ortsteils Ottenstein ihre Bebauungspläne mit Blick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle überprüfen und bei Bedarf überarbeiten, um auf diese Weise auch Rechts- und Investorensicherheit zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(W. Rieger)

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by the name 'Rieger' in a cursive script.