

## Sitzungsvorlage Nr. V/2009/1010/1

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung  
**Verfasser:** Walter Fleige



Ahaus, 16.06.2009

### Beratungsfolge

<b>Rat</b>	<b>25.06.2009</b>	<b>TOP: 3.3</b>	<b>öffentlich</b>
------------	-------------------	-----------------	-------------------

### Beratungsgegenstand

**Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ottenstein;  
Vorstellung der Ergebnisse der städtebaulichen Machbarkeitsstudie**

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

Die Ergebnisse und Empfehlungen der städtebaulichen Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ottenstein werden zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vom Gutachter empfohlenen Entwicklungsoptionen

1. Ausschöpfen der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere
  - Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und/oder
  - Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Im Dohl“,
2. Entwicklung der Fläche „Im Hagen“ als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit städtebaulich-funktionaler Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen einhergehend mit einer räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs

im Hinblick auf ihre Realisierungsmöglichkeiten zeitnah und zeitlich parallel auszuarbeiten und dem Rat zur weiteren Beratung vorzulegen.

### Sachdarstellung

Auf Grund eines gemeinsamen Antrags der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und FDP hat sich der Rat am 26. Mai 2009 erneut mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ottenstein befasst<sup>1</sup>. Mit dem Antrag sollte die Verwaltung beauftragt werden, die Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Textilstraße 23-25 zu schaffen und hierzu folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 – Schlöttelborg – vom 23. Oktober 2008<sup>2</sup> sowie der Zurückstellungsbescheid vom 6. März 2009<sup>3</sup> werden aufgehoben.
2. Der im Einzelhandelskonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich wird so erweitert, dass der in Rede stehende Standort an der Textilstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs wird.

<sup>1</sup> siehe Sitzungsvorlage und Niederschrift Nr. V/2009/1010

<sup>2</sup> siehe Sitzungsvorlage und Niederschrift Nr. V/2008/0888

<sup>3</sup> Der Zurückstellungsbescheid betrifft die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 795 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Textilstraße 23-25.

Nach Auffassung der Bezirksregierung, die mit Schreiben vom 8. Mai 2009 zu dem Vorhaben Stellung genommen hat, ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes nach § 11 (3) BauNVO und damit nach § 24a LEPro zu beurteilen, d. h. der Lebensmittelmarkt ist auf Grund seiner Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zulässig. Atypische Ausnahmetatbestände, so die Bezirksregierung, seien nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Bezirksregierung wurde die Verwaltung beauftragt, gutachterlich untersuchen zu lassen, ob und unter welchen Bedingungen eine Erweiterung des im Einzelhandelskonzept dargestellten zentrale Versorgungsbereichs in Betracht kommt.

Hintergrund des Untersuchungsauftrages ist, dass

- im Ortsteil Ottenstein die Versorgung mit Lebensmitteln mit 0,16 m<sup>2</sup> VK/Einwohner eher unterdurchschnittlich ist<sup>4</sup>,
- andererseits die seit 2006 geplante und im Einzelhandelskonzept empfohlene Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes bislang nicht umgesetzt worden ist.

Mit der Untersuchung<sup>5</sup> ist das Büro Junker + Kruse beauftragt worden, das auch für das Einzelhandelskonzept verantwortlich zeichnet. Der Auftrag umfasst:

1. die Untersuchung verschiedener Flächen im Hinblick auf ihre städtebauliche Eignung als Standort für einen Lebensmittelmarkt<sup>6</sup> und
2. die Formulierung konkreter Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Textilstraße 1, Textilstraße 2, Peremote:	Die Standorte an der Textilstraße sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht geeignet. Nach der o. a. Stellungnahme der Bezirksregierung zum Standort „Textilstraße 1“ ist davon auszugehen, dass die Einbeziehung dieser Standorte in den zentralen Versorgungsbereich an der notwendigen Zustimmung der Bezirksregierung scheitern wird <sup>7</sup> .
Am Dohl:	Vorrangstandort für zukünftige Einzelhandelsansiedlungen, jedoch – derzeit – zu klein für einen Lebensmittelmarkt in gängiger Größenordnung.
Im Hagen:	Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs am ehesten geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit funktionaler Verbindung zum zentralen Versorgungsbereich, Strukturveränderungen im zentralen Versorgungsbereich wahrscheinlich.

<sup>4</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juli 2006

<sup>5</sup> Städtebauliche Untersuchung einer möglichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs in Ahaus Ottenstein mit dem Ziel einer Verbesserung der Lebensmittelversorgung im Ortsteil. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Junker und Kruse, Dortmund. Dortmund, im Juni 2009

<sup>6</sup> zur Lage der Flächen siehe S. 17 der Untersuchung

<sup>7</sup> Nach dem Einzelhandelserlass NRW sind Bauanträge über großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb eines von der Gemeinde festgelegten und mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereichs der Bezirksregierung vorzulegen, damit diese feststellen kann, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt.

Vor diesem Hintergrund und gestützt auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts empfiehlt der Gutachter im Hinblick auf die weitere Vorgehensweise:

1. Ausschöpfen der Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, insbesondere
  - Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und/oder
  - Errichtung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Im Dohl“,und nur für den Fall, dass diese Entwicklungsoption mittelfristig nicht realisierbar erscheint i. S. einer „Second-Best-Lösung“,
2. Entwicklung der Fläche „Im Hagen“ als Standort für einen Lebensmittelmarkt mit städtebaulich-funktionaler Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen einhergehend mit einer räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs<sup>8</sup>.

Die Entwicklungsoptionen sind nicht gleichwertig, sondern bilden eine Rangfolge:

1. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort „Im Hagen“ verändert zwangsläufig die räumlichen Gewichte im zentralen Versorgungsbereich. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Markt als Discounter betrieben wird. Der nördliche Teil des zentralen Versorgungsbereichs wird deutlich gestärkt, der südliche Teil verliert an Bedeutung. In Folge der verschärften Konkurrenzsituation ist eine Schließung des vorhandenen Lebensmittelmarktes (Edeka) wahrscheinlich, eine Schließung/Verlagerung des Drogeriemarktes (Schlecker) möglich. Hiervon wären dann auch die übrigen Geschäfte in diesem Bereich<sup>9</sup> tangiert, die bislang von den genannten Betrieben als Frequenzbringer profitieren, was weitere Geschäftsaufgaben bzw. –verlagerungen in den nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs zur Folge haben könnte.<sup>10</sup>
2. Lebensmitteldiscounter mit ihrem auf umschlagstarke Artikel konzentrierten Angebot sind kaum geeignet, ein für die Nahversorgung typisches Sortiment vorzuhalten. Sollte der vorhandene Lebensmittelmarkt tatsächlich aufgeben, hätte dies eine deutliche Verschlechterung der Nahversorgung zur Folge. So würde beispielsweise das Angebot an Frischwaren, insbesondere an frischem Obst, Gemüse und Fleisch wegfallen.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden von dem beauftragten Büro in der Sitzung vorgestellt und erläutert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja                       Nein

### **Anlagen**

Anlage 01 – Städtebauliche Untersuchung

---

<sup>8</sup> siehe S. 34 ff. der Untersuchung

<sup>9</sup> siehe S. 12 der Untersuchung

<sup>10</sup> siehe S. 31 der Untersuchung