

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur Bewertung der geplanten Bestandssicherung des
Möbelhauses van Weyck im Ahauser Stadtteil Alstätte

Erarbeitung einer Stellungnahme für das geplante
Bauleitplanverfahren

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung.....	5
2	Rahmenbedingungen und städtebauliche Einordnung des Planvorhabens	6
3	Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus	8
3.1	Kompatibilität mit den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung	8
3.2	Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	9
4	Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen.....	11
5	Fazit und Empfehlungen.....	13

1 Anlass und Zielsetzung

Das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus dient durch den politischen Beschluss des Stadtrates als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung. Das EHK entfaltet jedoch keine Rechtswirkung. Verbindlich umgesetzt werden können die formulierten Zielsetzungen somit erst im Rahmen von Bebauungsplänen, in denen entsprechende Aussagen getroffen werden zum Umgang mit dem Einzelhandel in dem jeweiligen Plangebiet. Hierzu können in Einzelfällen bewertende Aussagen zu absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen bzw. der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Verkaufsflächengrößen von Vorhaben im Rahmen von Einzelfallprüfungen erforderlich sein, da sich – so die Erfahrung in vielen anderen Kommunen im Bundesgebiet – die auftretenden Fragen im Zusammenhang mit den konkret örtlichen Situationen nicht immer zweifelsfrei und eindeutig aus den gesamtstädtischen Entwicklungskonzepten ableiten lassen. Eine vertiefende Analyse und Bewertung kann somit die gewünschte Planungs- und Rechtssicherheit deutlich erhöhen. So auch für den vorliegenden Fall.

Mit Blick auf die langfristige Sicherung seines Bestandes ist für das Möbelhaus van Weyck in Ahaus-Alstätte ein Bauleitplanverfahren angedacht, in dessen Rahmen der Standortbereich als Sondergebiet mit entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden soll. Es ist geplant, im Rahmen der Festsetzungen die Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses auf max. 3.300 m² festzuschreiben, was einem geringen Zuwachs gegenüber der heutigen Verkaufsfläche von rd. 10 % entspricht. Das zulässige Kernsortiment soll auf Möbel (inkl. Küchenmöbel) beschränkt bleiben; das Randsortiment soll auf 150 m² begrenzt werden und sich nur auf die Sortimente Bettwaren, Matratzen sowie Möbelpflegeprodukte beschränken.

Angesichts dieser geringfügigen Veränderungen erscheint eine vollumfängliche städtebauliche Wirkungsanalyse nicht notwendig. Vielmehr soll im Rahmen der vorliegenden Stellungnahme der Nachweis geführt werden, dass aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderung keine relevanten absatzwirtschaftlichen und daraus ggf. resultierenden städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Ebenso wird die Kompatibilität der textlichen Festsetzungen mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie den Regelungen des Ahauser Einzelhandelskonzeptes bewertet.

2 Rahmenbedingungen und städtebauliche Einordnung des Planvorhabens

Der Vorhabenstandort befindet sich im nordwestlichen Ahauser Stadtgebiet an der Haaksberger Straße im Ortsteil Alstätte. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster¹ weist den Standort als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Karte 1: Lage des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Aktuell beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses van Weyck auf rd. 3.000 m², von denen fast 98 % auf das Kernsortiment Möbel entfallen.

¹ Fassung und Bekanntmachung vom 24.10.2018; abgerufen unter: https://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/regionalplan_muensterland/zeichnerische_darstellung/RPlan_Druck_Blatt_02.pdf

Um den Betrieb auch langfristig in seinem Bestand zu sichern, ist für den Standort in Ahaus-Alstätte ein Bauleitplanverfahren angedacht, in dem der Standortbereich des Möbelhauses van Weyck als Sondergebiet mit entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden soll. Dabei sollen sich die Flächen wie folgt aufteilen:

Tabelle 1: Festzusetzende Verkaufsflächen des Vorhabenstandortes

Kategorie	Sortiment	Verkaufsfläche
Kernsortiment	Möbel (inkl. Küchenmöbel)	3.150 m ²
Randsortiment	Bettwaren*	150 m ²
	Matratzen*	
	Möbelpflegeprodukte	
SUMME		3.300 m²

Quelle: Angaben des Betreibers; * nicht-zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Ahauser Sortimentsliste

Die festzusetzende Gesamtverkaufsfläche von max. 3.300 m² übersteigt die bestehende Gesamtverkaufsfläche mit 10 % bzw. 300 m² nur geringfügig. Der Betrieb existiert seit vielen Jahren, so dass sich die hierdurch erfolgten Auswirkungen in der städtebaulichen sowie wirtschaftlichen und sozialen Realität längst niedergeschlagen haben. Veränderungen i. S. d. geplanten Bauleitplans sind daher nur die sich aus der geplanten Erweiterung ergebenden Attraktivitätssteigerungen. Dies kann ein verändertes (größeres) Einzugsgebiet ebenso sein wie eine zukünftig auch höhere Flächenproduktivität für den Gesamtbetrieb.

Im Hinblick auf das Möbelhaus van Weyck ist nicht davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet durch das Planvorhaben verändert und sich die Flächenproduktivität des Betriebs signifikant erhöht. Insofern ist für die Bewertung des Vorhabens lediglich der zusätzliche Umsatz der Verkaufsflächenerweiterung relevant. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um rd. 300 m² bedeutet für den Möbelanbieter einen Umsatzzuwachs von max. rd. 0,5 Mio. Euro. Verteilt auf die einzelnen Standorte der weiteren Möbelanbieter in der Region ergeben sich potenzielle Umsatzumverteilungen, die rechnerisch und methodisch nicht plausibel nachweisbar und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen nicht relevant sind. Der zu erwartende Umsatz der Randsortimente beträgt jeweils weniger als 0,1 Mio. Euro und liegt ebenso unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Zudem handelt es sich bei dem Möbelhaus van Weyck um einen Betrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sowie überwiegend nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten. **Negative Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche sind somit **auszuschließen**.

3 Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf einzelne Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung enthält das Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus Vor- und Maßgaben, die es im Hinblick auf das avisierte Vorhaben zu prüfen gilt. So ist bei der Einordnung und Bewertung des Vorhabens auch die Kompatibilität mit den bestehenden Zielen und Steuerungsgrundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in Ahaus zu prüfen.

3.1 Kompatibilität mit den Zielen zur Einzelhandelsentwicklung

Die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele sichern hierbei einerseits das Einzelhandelsangebot in den jeweiligen Siedlungsbereichen und tragen andererseits – als übergeordnete Handlungsleitlinien – dazu bei, dass sich die gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur der Stadt Ahaus positiv und zukunftsorientiert entwickelt. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung ist es hierbei nicht das Ziel, „den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren“².

Folgende **übergeordnete Ziele** des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind für das projektierte Erweiterungsvorhaben relevant:

Übergeordnete Ziele:

- *Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion*
- *Sicherung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur*
- *Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild*
- *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Ahauser Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt*
- *Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte*
- *Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft*
- *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe*

² Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus; S. 89

- *Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen*

Die Stadt Ahaus ist ein Mittelzentrum mit einer regionalen Versorgungsfunktion – vor allem auch im Bereich der langfristigen Bedarfsgüter, zu denen auch die Warengruppe Möbel zählt. Das avisierte Bauleitplanverfahren, in dessen Rahmen der Standortbereich des Möbelhauses van Weyck in Alstätte als Sondergebiet mit entsprechenden Festsetzungen ausgewiesen werden soll, dient zur langfristigen Sicherung des bestehenden und etablierten Betriebs in Ahaus. Damit trägt das Verfahren sowohl zur *Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion* als auch zur *Sicherung eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur* bei.

Die langfristige Sicherung des Möbelhauses stellt weiterhin eine Ergänzung des Angebotes in der Innenstadt dar. Durch das nicht-zentrenrelevante Kernsortiment besteht zudem keine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen. Zwar befindet sich das Möbelhaus van Weyck außerhalb der definierten Sonderstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, der Standort genießt allerdings Bestandsschutz innerhalb des ASB. Somit wird zum einen das Ziel der *Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild* erfüllt bzw. es besteht kein Widerspruch und zum anderen steht das Vorhaben auch der *Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Ahauser Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt* nicht entgegen. Da durch das Vorhaben kein neuer Einzelhandelsstandort eröffnet wird, sind ebenso die Ziele *Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe* sowie *Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen* erfüllt.

Im Zuge der Ausweisung des Standortes als Sondergebiet soll für das Möbelhaus van Weyck eine max. Verkaufsflächengrößenordnung festgelegt werden, die die bestehende Gesamtverkaufsfläche rd. 10 % übersteigt und damit im Rahmen des Bestandsschutzes als angemessen bzw. maßvoll eingestuft werden kann. Die Randsortimente werden – in der Summe – auf 150 m² begrenzt. Diese sind zudem als nicht-zentrenrelevante Sortimente (mit Ausnahme der Möbelpflegeprodukte) im Sinne der Ahauser Sortimentsliste einzustufen. Damit ist das Ziel *Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft* erfüllt.

3.2 Kompatibilität mit den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

In Konkretisierung der zuvor genannten Ziele definiert das Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus Steuerungsgrundsätze (vgl. dort Kapitel 9), die die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet erleichtern und die Transparenz bei der Entscheidung über potenzielle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben erhöhen soll. Für das Vorhaben sind die Bestimmungen des Grundsatzes 3 über die Steuerung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten einschlägig³:

³ vgl. Junker + Kruse (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Ahaus; S. 134 f.

- *Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten werden zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vorrangig an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt.*
- *Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.*

Das Möbelhaus van Weyck zeichnet sich durch ein nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment aus. Der Standort befindet sich weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches noch an einem ausgewiesenen Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Ahaus. Allerdings kann i. S. d. Grundsatzes eine Ausnahme für den bestehenden Standort abgeleitet werden, da das Möbelhaus schon seit Jahren an seinem Standort an der Haaksbergener Straße aktiv ist und dem Bestandsschutz⁴ unterliegt. Damit ist eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung des Betriebs im Sinne der Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen im Rahmen einer Einzelfallprüfung und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ahaus zu bewerten.

Die im Rahmen des Bestandsschutzes geplante Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses auf max. 3.300 m² überschreitet die aktuelle Gesamtverkaufsfläche mit rd. 10 % lediglich geringfügig. An der Sortimentsstruktur werden keine Veränderungen vorgenommen. Neben dem Kernsortiment Möbel sind die Randsortimente Bettwaren, Matratzen und Möbelpflegeprodukte geplant, die zum einen hauptsächlich nicht-zentrenrelevant sind und zum anderen auf eine Größenordnung von zusammen max. 150 m² begrenzt werden.

Insgesamt ist das Vorhaben mit den Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Ahaus **kompatibel**.

⁴ vgl. ebenda; S. 135

4 Überprüfung der Kompatibilität des Planvorhabens mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen formuliert für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die folgenden Festlegungen:

1. **Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. (Ziel)

Der Vorhabenstandort ist gemäß dem aktuell rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster⁵ als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Somit ist eine Kompatibilität mit Ziel 1 gegeben.

4. **Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten. (Grundsatz)

Das Möbelhaus van Weyck ist an dem betreffenden Standort an der Haaksbergener Straße in Ahaus-Alstätte seit Jahren aktiv und die generierten Umsätze haben sich in der Stadt Ahaus und im Umland bereits niedergeschlagen.

Die Kaufkraft der Ahauser Bevölkerung für das untersuchungsrelevante Sortiment Möbel beträgt aktuell rd. 12,3 Mio. Euro⁶. Für das Möbelhaus van Weyck kann von einem jährlichen Gesamtumsatz von rd. 4,7 Mio. Euro (Worst Case) ausgegangen werden⁷. Damit übersteigen die sortimentspezifischen Umsätze auch mit der geplanten Gesamtverkaufsfläche für die Festsetzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht die Kaufkraft der Ahauser Bevölkerung.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit Grundsatz 4 ist somit gegeben.

5. **Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zen-

⁵ Fassung und Bekanntmachung vom 24.10.2018; abgerufen unter: https://www.bezreg-muenster.de/zentralablage/dokumente/regionalplanung/regionalplan_muensterland/zeichnerische_darstellung/RPlan_Druck_Blatt_02.pdf

⁶ eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017, Köln, 2017; Einwohnerzahlen: Stadt Ahaus (Stand: 31.12.2018) – abgerufen von: <https://www.stadt-ahaus.de/rathaus/zahlendatenstatistik/bevoelkerung/bevoelkerungsentwicklung.html>

⁷ eigene Annahme und Berechnung auf Grundlage: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017; S. 38

trenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt. (Ziel)

Für die Festsetzung des Sondergebietes für das Möbelhaus van Weyck ist eine Gesamtverkaufsfläche von max. 3.300 m² vorgesehen, von denen bis zu max. 150 m² auf Randsortimente (Bettwaren, Matratzen, Möbelpflegeprodukte) entfallen. Damit beträgt der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Mit Ausnahme der Möbelpflegeprodukte sind die Randsortimente (Bettwaren und Matratzen) i. S. d. Ahauser Einzelhandelskonzeptes zudem als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Eine Kompatibilität des Vorhabens mit Ziel 5 ist gegeben.

6. Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. (Grundsatz)

Die Verkaufsflächen zentrenrelevanter Randsortimente im Möbelhaus van Weyck sollen in der Summe eine Fläche von bis zu max. 150 m² nicht überschreiten. Damit ist die Kompatibilität des Vorhabens mit Grundsatz 6 gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass dem Planvorhaben eine Kompatibilität mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des LEP NRW bescheinigt werden kann.

5 Fazit und Empfehlungen

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme überprüft die städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bestandssicherung des Möbelhauses van Weyck im Ahauser Ortsteil für das geplante Bauleitplanverfahren.

Im Rahmen der gutachterlichen Auseinandersetzung wurde festgestellt, dass eine städtebauliche Wirkungsanalyse aufgrund des geringfügigen Umsatzzuwachses durch das Vorhaben nicht notwendig ist. Insofern wurde das Planvorhaben im Ahauser Ortsteil Alstätte durch eine gutachterliche Stellungnahme bewertet.

Folgende Untersuchungsergebnisse sind für das aktuelle Planvorhaben festzuhalten:

- Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus befindet sich der Standort des Möbelhauses van Weyck außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Alstätte. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster weist diesen Bereich als ASB aus.
- Das Möbelhaus van Weyck mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² ist bereits seit Jahren an der Haaksbergener Straße in Ahaus-Alstätte aktiv und genießt Bestandsschutz.
- Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll der Standort als Sondergebiet ausgewiesen werden und auf eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu max. 3.300 m² (inkl. 150 m² Randsortimente) festgesetzt werden. Damit übersteigt die geplante Verkaufsflächendimensionierung die aktuelle Gesamtverkaufsfläche um 10 %.
- Absatzwirtschaftliche Auswirkungen, die mit dem potenziellen Umsatzzuwachs (durch eine Verkaufsflächenerweiterung des Betriebs um rd. 300 m²) einhergehen könnten, werden als geringfügig eingestuft. Es ist auszuschließen, dass es hierdurch zu negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen kommen wird.
- Durch die Ausweisung des Standortbereiches als Sondergebiet wird der Betrieb langfristig gesichert und trägt auch weiterhin zu einem attraktiven Einzelhandelsangebot in der Stadt Ahaus und einer Ergänzung der Innenstadt bei.
- Eine **Vereinbarkeit** des Vorhabens mit den Zielen und Steuerungsgrundsätzen des **Einzelhandelskonzeptes** der Stadt Ahaus ist gegeben (vgl. Kapitel 3).
- Eine **Vereinbarkeit** des Vorhabens mit den relevanten landesplanerischen Zielen und Grundsätzen des **LEP NRW** ist gegeben (vgl. Kapitel 4).

Dem Vorhabenstandort Möbelhaus van Weyck an der Haaksbergener Straße im Ortsteil Alstätte der Stadt Ahaus ist **sowohl eine städtebauliche als auch landesplanerische Verträglichkeit zu bescheinigen**.

Insgesamt werden auch die Ziele und Steuerungsgrundsätze durch das Planvorhaben eingehalten bzw. es besteht kein Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Ahaus!