

Stadt Rheine, 48427 Rheine

Stadt Ochtrup
Postfach 13 64
48602 Ochtrup

Verwaltungsvorstand

Herr Dr. Janning

Zimmer 313

☎ 05971 939-209

Fax 05971 939-636

E-Mail Dr.Heinz.Janning@Rheine.de

Aktenzeichen:

VV III-ja

(bei Schriftwechsel bitte angeben)

18. Oktober 2006

Erweiterung des EOC

- **78. Flächennutzungsplanänderung**
- **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Umsetzung Rahmenplan van Delden“**

Ihr Schreiben vom 14. September 2006

Ihr Zeichen: Wer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Rheine bittet erneut die Stadt Ochtrup, auf das Vorhaben einer Erweiterung des EOC auf insgesamt 11.500 m² Verkaufsfläche zu verzichten, weil mit dieser Erweiterung ein verhängnisvoller Weg beschritten wird, der wahrscheinlich mit der Zerstörung eines ausgeglichenen und funktionierenden Zentrengefüges in der hiesigen Region enden wird.

Zur Begründung dieser Einschätzung wird wiederum auf die Stellungnahme vom 24. Juli 2006 verwiesen, die die Stadt Rheine im Rahmen des Zielanpassungsverfahrens zu dem hier anstehenden Vorhaben abgegeben hat.

Das (auf der Seite 21 des Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planung und Umwelt der Stadt Ochtrup am 7. September 2006 wiedergegebene) Ergebnis der Prüfung dieser Stellungnahme wird von der Stadt Rheine weitgehend nicht akzeptiert. Daher sollen im Folgenden noch einmal die wichtigsten abwägungsrelevanten Vorbehalte zusammengefasst werden.

1. Das anstehende Vorhaben missachtet das in § 24 Abs. 3 LEPro enthaltene landesplanerische „Kongruenzgebot“, wonach der Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten soll. Auch wenn der § 24 Abs. 3 LEPro nach den Urteilen des OVG Münster vom 6. Juni 2005 zur Erweiterung des



CentrO nicht mehr ein verbindliches strikt zu beachtendes Ziel der Landesplanung sein soll, ist diese Vorgabe aber immerhin noch ein allgemeiner Grundsatz der Raumordnung, der in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Hierzu findet sich aber in dem dokumentierten Prüfungsergebnis keine Aussage.

2. Die von den Gutachtern angenommene Umsatzverteilung beim Bekleidungs-einzelhandel in der Innenstadt von Rheine in Höhe von 2,2 % wird insbesondere von den betroffenen Einzelhändlern in Rheine höher angesetzt. Es kann durchaus zu Betriebsaufgaben kommen, die dann auch zu abwägungsrelevanten städtebaulichen Negativfolgen führen können.

Auch wenn das jetzt anstehende konkrete Erweiterungsvorhaben für sich genommen wohl nicht die Grenze unzumutbarer städtebaulicher Negativauswirkungen auf die Innenstadt von Rheine überschreiten wird, sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Innenstadt von Rheine durch die zu erwartenden Umsatzumverteilungen durchaus abwägungsrelevant. Es ist also zu unterscheiden zwischen der Grenze absolut unzumutbarer städtebaulicher Negativauswirkungen einerseits, die der bauleitplanerischen Abwägung der Stadt Ochtrup zu Gunsten ihres Vorhabens eine absolute Schranke setzen würde, und der Grenze der abwägungsrelevanten Auswirkungen andererseits, die in die Abwägung mit den eigenen Belangen einzubeziehen sind. Das heißt, die Stadt Ochtrup muss schon städtebaulich begründen, warum es gerechtfertigt ist, die Innenstadtbelange eines wesentlich größeren Mittelzentrums hinter den eigenen Belangen zurückzustellen. Eine derartige Begründung fehlt bisher.

3. Es ist damit zu rechnen, dass die Mindestgröße für FOC in den nächsten Jahren sich nochmals erhöht. Eine erneute Erhöhung der Verkaufsfläche des eoc hätte weitere Umsatzumverteilungen zu Lasten der Innenstadt von Rheine zur Folge.

Der Hinweis, dass für eine erneute Erweiterung des EOC ein neues Bauleitplanverfahren durchgeführt werden muss, vermag nicht zu überzeugen. Wenn die FOC-Mindestgröße weiter angestiegen ist, werden für das künftige Erweiterungsvorhaben es eoc mit Sicherheit wiederum Aspekte der Rentabilität des Investments und der Sicherung der Arbeitsplätze geltend gemacht werden und in der politischen Bewertung wohl auch durchschlagen. Es wird dann wieder argumentiert werden, dass bei einer Verweigerung der neuen Mindestgröße „millionenschwere öffentliche wie private Investitionen der letzten Jahre am Standort Ochtrup“ ganz bewusst zunichte gemacht würden.

Wenn eine solche Entwicklung sich aber als wahrscheinlich abzeichnet, muss die Stadt die damit verbundenen Gefahren für die betroffenen Innenstädte und Ortskerne auch bereits in der Abwägung zu dem jetzt anstehenden Erweiterungsschritt berücksichtigen. Der formale Hinweis, dass für eine erneute Erweiterung ein neues Bauleitplanverfahren erforderlich ist, kann vor diesem Hintergrund die benachbarten Städte und Gemeinden nicht beruhigen.

Es ist nämlich zu befürchten, dass dann wiederum nur die Auswirkungen des jeweils anstehenden Erweiterungsvorhabens für sich genommen abgeschätzt werden, die dann natürlich wieder unter der fachlich nicht haltbaren, aber gleichwohl teilweise auch in der Rechtsprechung angenommenen Grenze der Faustformel liegen werden, dass Umsatzumverteilungen zu Lasten einer Innenstadt erst ab 10 % städtebaulich relevant sein sollen.

4. Dass es geboten ist, absatzwirtschaftliche Auswirkungen mehrerer Vorhaben und ihre städtebaulichen Folgewirkungen kumulativ zu ermitteln und zu bewerten, hat die Stadt Ochtrup im Zusammenhang mit dem FOC-Vorhaben in Gronau inzwischen selbst erkannt.

Hier möchte auch die Stadt Ochtrup die kumulative Wirkung einer EOC-Erweiterung in Ochtrup und einer FOC-Neuansiedlung in Gronau berücksichtigt wissen. Das Büro Junker und Kruse hat diese kumulativen Negativauswirkungen auf die Zentren der hiesigen Region recht beeindruckend in seiner Stellungnahme zur Plausibilität der GMA-Standortanalyse für ein Factory-Outlet-Center in Gronau dargestellt.

Wenn aber die Stadt Ochtrup im Hinblick auf die FOC-Ansiedlung in Gronau die Berücksichtigung kumulativer Auswirkungen beider Vorhaben fordert, muss sie dies auch gegen eine wahrscheinliche spätere Erweiterung des eigenen EOC gelten lassen.

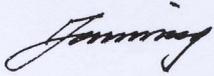
5. Auch die Gefahr, dass das erweiterte EOC in Ochtrup zukünftig in ein normales Einkaufszentrum umgewandelt werden kann, ist in die Abwägung einzustellen. Ein derartiges Einkaufszentrum würde zwar einen erheblich kleineren Einzugsbereich haben als das EOC, dafür sich aber in seinem benachbarten Umfeld wesentlich stärker zu Lasten der jeweiligen Innenstädte und Ortskerne auswirken.

Der Versuch, über eine vertragliche Regelung oder eine Baulasterklärung eine solche spätere Umwandlung für immer auszuschließen, scheitert aus den selben Gründen wie der Ausschluss einer späteren EOC-Erweiterung, nämlich am § 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch.

6. Nimmt man auch diese mittelbaren Gefahren und Folgewirkungen einer eoc-Erweiterung mit in den Blick, ist es notwendig, im Sinne eines vorbeugenden Zentrumschutzes zur Sicherung und Weiterentwicklung eines ausgeglichenen regionalen Zentrengefüges schon auf das jetzt anstehende Vorhaben der EOC-Erweiterung zu verzichten. Es ist nicht einzusehen, dass für die Weiterentwicklung des EOC in Ochtrup derartige Gefahren für die Innenstädte der Mittelzentren in der hiesigen Region und für die wohnortnahe Grundversorgung auch mit Nonfood-Gütern in den umliegenden Grundzentren in Kauf genommen werden sollen und dass am Ende ein ausgeglichenes und funktionierendes Zentrengefüge in der hiesigen Region zerstört wird.

Von daher spricht sich die Stadt Rheine eindeutig und nachdrücklich sowohl gegen die EOC-Erweiterung in Ochtrup als auch gegen eine Neuansiedlung eines FOC in Gronau aus.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung



Dr. Heinz Janning
Beigeordneter