

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage

Abstimmungsergebnis

einst.	ja	enth.	nein
--------	----	-------	------

Kreis Steinfurt 48563 Steinfurt

Gemeinde Nordwalde
Bahnhofstr. 2
48356 Nordwalde

**99 „Nahversorgungszentrum Emsdettener Straße“;
Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Guten Tag Herr Klaus,

zu dem o.g. Planungsvorhaben wird angeregt, die randlich im Plangebiet gelegenen Bäume textlich und zeichnerisch gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zum Erhalt festzusetzen. Ich weise darauf hin, dass aus fachlicher Sicht der Erhalt nur gewährleistet ist, wenn die Baugrenzen mindestens außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches liegen.

Auskunft erteilt Frau Kreimeier, Tel.: 02551 69-1424

Freundliche Grüße

im Auftrag

gez.

Bücker
Amtsleiter



Kreis Steinfurt | Der Landrat
Tecklenburger Str. 10
48565 Steinfurt
Tel. 02551 69-0
www.kreis-steinfurt.de

Umwelt- und Planungsamt
Heiner Bücker

Raum 535
Tel. 0 25 51 69-14 10
Fax 0 25 51 69-9 14 10

heiner.buecker@kreis-steinfurt.de

Bebau-
Mein Zeichen-
Nr. 67/5_09_10/03.02.16-99
15.06.2021

Kreissparkasse Steinfurt | IBAN
DE06 4035 1060 0000 0003 31
BIC: WELADED1STF

VR-Bank Kreis Steinfurt eG | IBAN
DE74 4036 1906 4340 3002 00
BIC: GENODEM11BB

Steuernummer
311 / 5873 / 0032 FA ST

UStIdNummer
DE 124 375 892

Der vorhandene Flächenzuschnitt bedingt im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten nur sehr geringe Spielräume. Diese sollen durch planungsrechtliche Vorgaben nur so weit wie notwendig begrenzt werden. Aus dem Wuchsalter und dem Habitatwert lassen sich keine besonderen Argumente für einen Erhalt der Gehölze ableiten. Auch städtebauliche / gestalterische Aspekte für ein Fortsetzungserfordernis lassen sich nicht ableiten.

Deshalb soll keine Planänderung erfolgen.

23

1



Gemeinde Nordwalde
01. Juni 2021

9

IHK Nord Westfalen | Postfach 4024 | 48022 Münster

Gemeinde Nordwalde
Marcus Klaus
Fachbereich IV – Bauen und Planen
Bispingallee 44
48356 Nordwalde

Industrie- und Handelskammer
Nord Westfalen
Sentmaringer Weg 61
48151 Münster
www.ihk-nordwestfalen.de
Ansprechpartner:
Christian Paasche
Telefon 0251 707-228
Telefax 0251 707-8228
paasche@ihk-nordwestfalen.de
31. Mai 2021

Bebauungsplan Nr. 99 "Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße"
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben per Mail vom 11.05.2021; Unser Zeichen: 116600

Sehr geehrter Herr Klaus,

zu dem vorgenannten Bebauungsplan, wie er uns mit Ihrem Schreiben vom 11.05.2021
übersandt wurde, nehmen wir wie folgt Stellung.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 99 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur
Erweiterung des ansässigen Lebensmitteldiscountmarktes auf künftig 950 qm Verkaufsflä-
che zzgl. Bäckerei mit 40 qm. Es soll das Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung
kommen. Wir gehen davon aus, dass die rechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten
Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Zulässigkeit setzt die Über-
einstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW als auch mit den Zielsetzungen
des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde voraus. Zudem sind städtebaulich negative
Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Hierzu liegt ein Gutachten des
Büros Junker und Kruse aus Dortmund vor.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu
erwarten sind. Zudem steht die Erweiterungsplanung nicht im Widerspruch zu den Zielen
des Einzelhandelskonzeptes, wengleich die Steuerungsgrundsätze nicht vollumfänglich
erfüllt sind. Das Konzept weist dem Discountmarkt als Nahversorgungsstandort eine
wichtige Versorgungsfunktion für das nördliche Gemeindegebiet zu.

Die Ausführungen zu möglichen Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur „Präzisierung“ der Zweckbestimmung in der Planzeichnung wird entsprochen.

Eine Planänderung wird mit dieser Klarstellung nicht bewirkt.

23

1

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorlage

Abstimmungsergebnis

einst.	ja	enth.	nein
--------	----	-------	------

- 2 -

Aufgrund der Lage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist der großflächige Lebensmitteleinzelhandel nach Ziel 6.5-2 LEP NRW nur ausnahmsweise zulässig, sofern er u.a. der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung dient. Die Ausführungen im Gutachten sind im Wesentlichen nachvollziehbar. Eine Kompatibilität mit dem LEP NRW ist daher aus unserer Sicht gegeben.

Die Sicherung von Vorhaben mit einer städtebaulich wichtigen Versorgungsfunktion wird von Seiten der IHK positiv begleitet. Die standortseitigen Voraussetzungen (inkl. standortangepasster Dimensionierung) sind gegeben, negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten und eine Vereinbarkeit mit dem LEP NRW bzw. dem Einzelhandelskonzept ist gegeben. Es werden daher keine Bedenken vorgebracht. Wir empfehlen jedoch eine weitere Präzisierung der Zweckbestimmung als „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

gez. Christian Paasche

Gemeinde Nordwalde
21. Juni 2021
IV Bn



HWK Münster Bismarckallee 1 48151 Münster

Gemeinde Nordwalde
Fachbereich IV – Bauen und Planen
Bispingallee 44
48356 Nordwalde

Unser Zeichen (bitte angeben):

B3 Hen/Lem

Datum:

17.06.2021

Ihre Fragen beantwortet:

Dr. Willi Quandt
Telefon 0251 5203-208
Telefax 0251 5203-235
willi.quandt@hwk-muenster.de
Zimmer: 34

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99
„Nahversorgungsstandort Emsdettener Straße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir halten die Sicherung des Nahversorgungsstandortes in Nordwaldes Norden für ein städtebaulich sehr sinnvolles Vorhaben, das auch vom geplanten Umfang her grundsätzlich angemessen und verträglich ist. Das gilt zumindest mit Blick auf den Teil des Projektes, der ausschließlich auf die Nahversorgungsfunktion abzielt. Letzten Endes bieten Discountmärkte, wie der zurzeit ansässige, aber immer auch ein zentrenrelevantes Randsortiment an. In der Praxis hat sich bei Erweiterungen von Lebensmittelmärkten eingebürgert, von der Sortimentsstruktur her einen häufig festgelegten maximalen Flächenanteil von 10 % für den Verkauf zentrenrelevanter Rand- bzw. Nebensortimenten im Zuge von Erweiterungen fortzuschreiben. Das ist offensichtlich auch hier geplant. Die Gutachter von Junker und Kruse kommentieren und bewerten das auf Seite 12 ihrer Stellungnahme jedenfalls wie folgt:

„Der Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente (u.a. Haushaltswaren, Schreibwaren) im bestehenden Netto-Markt beträgt aktuell nicht mehr als 80 m² Verkaufsfläche, d. h. max. 10%. Eine Ausweitung des (relativen) Anteils zentren-relevanter Sortimente im Rahmen der geplanten Erweiterung des Marktes ist nicht vorgesehen. Stattdessen soll die Verkaufsflächenenerweiterung vor allem der Verbesserung der Warenpräsentation dienen. Insofern ist davon auszugehen, dass der Anteil der rein zentrenrelevanten Randsortimente auch zukünftig bei maximal 10 % liegen wird.“
Gutachter untersuchen bei Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Regel die Auswirkungen nicht, die von einer Angebotsausweitung im zentrenrelevanten Sortimentsbereich ausgehen. Oft wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass insbesondere aufgrund wechselnder Sortimente bei den sogenannten Aktionswaren keine sortimentspezifischen Umsatzleistungen berechnet werden können,

Handwerkskammer Münster
Bismarckallee 1
48151 Münster
Telefon 0251 5203-0
Telefax 0251 5203-106
info@hwk-muenster.de
www.hwk-muenster.de

Postanschrift:
Handwerkskammer Münster
Postfach 3480
48019 Münster

Sie erreichen uns:
Mo – Do 08:00-17:00 Uhr
Fr 08:00-14:00 Uhr
zudem nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Sparkasse Münsterland Ost
BLZ 400 501 50
Konto 25 092 826

Volksbank Münsterland Nord eG
BLZ 403 619 06
Konto 72210989005



Die Auswirkungen zu Rand- und Nebensortimenten werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde wird jedoch darauf hingewiesen, dass angesichts der erwarteten Verkaufsflächenvergrößerungen im zentralen Versorgungsbereich alle gutachterlich geprüften Optionen ausgeschöpft werden sollen, um den bestehenden Nahversorgungsstandort zu sichern. Dass ein grundsätzliches Standortgefährdungspotenzial für Läden im Ortszentrum besteht, ist der Gemeinde bewusst. Deshalb erfolgen intensive Aufwertungen des Siedlungskernes, die auch die Standortattraktivität kleinerer Geschäfte stärken sollen.

Vor diesem Hintergrund wird ein Planänderungserfordernis nicht gesehen.

23

1



Selle 2

so dass keine absatzwirtschaftlichen und damit auch keine städtebaulichen Wirkungen qualifiziert nachzuweisen sind. Das ist natürlich auch richtig. Es heißt für uns aber nicht zwingend, dass derartige Wirkungen nicht vorhanden sind. Und deswegen kann es im Falle von geplanten Erweiterungen an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nach unserer Auffassung ratsam sein, im Wesentlichen auch nur die der Nahversorgung dienende Verkaufsfläche auszudehnen und das Angebot zentrenrelevanter Rand- oder Nebensortimente nicht proportional mit zu erweitern, sondern diese von der absoluten Fläche her gesehen vielleicht sogar konstant zu halten. Wir regen an, auch in diesem Fall den Anteil zentrenrelevanter Sortimente quasi einzufrieren und dabei von etwa 10 % der aktuell bestehenden Verkaufsfläche auszugehen. Die vorgesehene Teil-Festsetzung

„-ergänzende Warensortimente als zentrenrelevante Randsortimente (überwiegend Aktionsware) auf maximal 10% der VK (d.h. maximal 95 m²)“

sollte deshalb durch die folgende Formulierung ersetzt werden

-ergänzende Warensortimente als zentrenrelevante Randsortimente (überwiegend Aktionsware) auf maximal. 80 m²)

Rund 15 Quadratmeter VKF mögen auf den ersten Blick wenig erscheinen aber, wenn man sich die Ladengrößen im Zentrum ansieht (insbesondere im Bereich der historischen Ortsmitte rund um das Rathaus), wird deutlich, dass das von der Auswirkung her nicht zu vernachlässigen ist. Zumal viel Kleinvieh bekanntlich auch viel Mist macht. Vielleicht machen solche Beispiele ja Schule, so dass man irgendwann grundsätzlich nicht mehr länger jenseits der zentralen Versorgungsbereiche „Nahversorger“ weiterentwickelt, die de facto mittlerweile eher den Charakter von Kleinkaufhäusern aufweisen. Das könnte dann für den Innenstadthandel, der durch die - durch Corona nochmals nachhaltig beförderte - digitale Konkurrenz ja immer mehr unter Druck gerät, auch nachhaltig eine durchaus wirksame Unterstützung sein.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Münster

im Auftrag

Patrick Henke
Technischer Unternehmensberater - Standortberater
Geschäftsbereich Wirtschaftsförderung

