



Stadt Billerbeck

Begründung

zur

37. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Sondergebiet Wendelskamp -



Inhaltsverzeichnis

Inhalt	Seite
Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches	3
Erforderlichkeit der Überplanung	3
Einbindung in das städtische Zentrenkonzept	4
Änderungsinhalt und Verträglichkeit der Planung	5
Überörtliche Planung	6
Erschließung / Ver- und Entsorgung	6
Belange des Immissionsschutzes	7
Denkmalpflege, Altlasten	7
Umwelt- und Naturschutz	7

Anhang

Anhang 1: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Billerbeck
erstellt im April 2010 durch die BBE Handelsberatung Münster

Anhang 2: Umweltbericht



Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes - Sondergebiet Wendelskamp - durchzuführen.

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck in der Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 7, und wird umgrenzt:

- im Südosten durch die Straße Hagen (L 580)
- im Südwesten durch die südwestliche Grenze der Flurstücke 149 und 100
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze des Flurstückes 100, den Wendelskamp überquerend und die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 260, 275 und 276
- im Nordosten durch die Straße Zu den Altstätten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 100, 149, 153, 161, 257 tlw., 259-260, 271-272 und 275-276.

Die Planänderung baut auf der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 2. Dezember 2005 auf.

Erforderlichkeit der Überplanung

Anlass der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck ist die geplante Erweiterung des im Plangebiet ansässigen Schuh- und Sporthauses. Das Vorhaben soll zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes dienen. Die immer größer werdenden Angebote in den umliegenden Städten und Ballungsräumen zwingen auch die Anbieter in kleineren Orten, ihr Angebot attraktiver zu gestalten, um am Standort wettbewerbsfähig zu bleiben. Eine Qualitätssteigerung geht in der Regel mit einem höheren Flächenbedarf einher. Schuhe werden z.B. zunehmend paarweise angeboten, Warte- und Spielbereiche werden heute vom Kunden erwartet, so dass neben der erhöhten Angebotsvielfalt auch solche Maßnahmen zu einer Steigerung der Verkaufsfläche führen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist. Die Planung dient dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches, welches ein wesentliches Ziel der Stadt Billerbeck ist. Für das Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan bisher Wohnbauflächen vor. Das Grundstück ist seit langem als Einzelhandelsstandort etabliert. Der Betrieb ist heute im Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“) mit einer sogenannten Fremdkörperfestsetzung in einem allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich genehmigt. Bei einer Erweiterung wird der Betrieb großflächig, bedarf also der Ausweisung eines Sondergebietes.



Die heute bestehenden Wohnungen sollen erhalten bleiben und weiterhin zulässig sein. Dies wird in der Sondergebietsausweisung berücksichtigt.

Parallel zum Verfahren der Flächennutzungsplanänderung wird das Verfahren zur Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes durchgeführt, mit der die Ziele der Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden können.

Einbindung in das städtische Zentrenkonzept

Vor dem Hintergrund veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen sowie vorliegender Planungen zur Erweiterung großflächiger Handelsbetriebe wurde die BBE Handelsberatung Münster im Mai 2008 mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt, welches eine konzeptionelle Grundlage für alle zukünftigen Entscheidungen zu Standortfragen des Einzelhandels schafft. Mit Ratsbeschluss vom 13.07.2010 wurde das Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das dort entwickelte Zentrenkonzept ist somit Grundlage für alle den Einzelhandel betreffenden Entscheidungen auch im Rahmen dieser Bauleitplanung. Es sieht für den zentralen Versorgungsbereich im Ortskern die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe vor. Neben dem zentralen Versorgungsbereich in der Hauptauflage im Zentrum sind zwei Ergänzungslagen ausgewiesen worden. Die im südlichen Gemeindebereich liegende hat die Funktionszuweisung „Gemeinbedarf“ und die im Bereich des Plangebietes liegende die Zuweisung „großflächiger Handel“ erhalten.

Hintergrund dieser arbeitsteiligen Vorgehensweise ist die schwierige städtebauliche Ausgangslage in der Innenstadt von Billerbeck. Die historische Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Parzellenstruktur mit Denkmälern und erhaltenswerter historischer Bausubstanz. Zudem erweisen sich die zumeist engen Straßen und Gässchen als problematisch, so dass im Ergebnis im Bereich der Fußgängerzone keine Fläche für den großflächigen Einzelhandel mit Baukörper und Parkplätzen zur Verfügung steht. Bei der Suche nach einer Ergänzungslage ist die Dichte der Geschäftsnutzung allein kein ausreichendes Kriterium für mögliche Entwicklungsperspektiven. Die Innenstadt ist gekennzeichnet durch eine lückenhafte Geschäftsnutzung. Nur in der Fußgängerzone selbst ist Wohnen im EG kaum vorhanden. Anforderungen an die Ergänzungslage sind eine reelle Entwicklungschance und eine entsprechende Größe des Grundstückes. Zudem muss sie im unmittelbaren Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen und ein Angebot an Einzelhandel und Dienstleistung bereits vorhanden sein.

Zugleich sind räumliche Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere im südlichen Bereich des Stadtkerns, durch das Naturschutzgebiet Berkelaue eingeschränkt.

Im Ergebnis wurde die Ergänzungslage für den großflächigen Einzelhandel in nordwestliche Richtung ausgewiesen, in der sich auch das Schuh- und Sporthaus Kentrup befindet. Durch eine Ampelanlage und eine Querungshilfe ist die Barrierewirkung der Landstraße gemindert. Der Schutz und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches werden auf Grundlage des beschlossenen Zentrenkonzeptes weiterverfolgt.



Inhalt des Einzelhandelskonzeptes ist zudem die Billerbecker Sortimentsliste als weiteres Instrument zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm und anhand der örtlichen Gegebenheiten wurden der Bestand und die städtebaulichen Zielvorstellung und Entwicklungsperspektiven einer ortsspezifischen Betrachtung unterzogen. Die so erarbeitete Liste schafft die planungsrechtliche Grundlage zur funktionalen Steuerung des Handels. Insbesondere bei der Ausweisung großflächigen Einzelhandels und einer Steuerung über die genaue Festlegung der Sortimente und ihrer zulässigen Verkaufsfläche dient sie der Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellung im Rahmen des Zentrenkonzeptes.

Änderungsinhalt und Verträglichkeit der Planung

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und „Wohnen“ umgewandelt.

Zur Untersuchung der geplanten Erweiterung wurde zusätzlich eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse von der BBE Münster durchgeführt und im April 2010 abgeschlossen. Das Gutachten wird zum Bestandteil der Begründung gemacht. Inhalt ist die Einordnung des Vorhabens in das Einzelhandelskonzept sowie Beurteilung der Nachfrage- und Ausgangssituation im Untersuchungsraum. Nach der Betrachtung und Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist eine städtebauliche Bewertung vorgenommen worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer Erweiterung auf 1400 qm Gesamtverkaufsfläche mit entsprechender Sortimentszuweisung keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde entsprechend der Funktionszuweisung des Plangebietes als Ergänzungslage des zentralen Versorgungsbereiches für großflächigen Einzelhandel eine detaillierte Sortimentszuweisung aufgenommen. Nur so kann sichergestellt werden, dass mit den angebotenen Sortimenten eine städtebauliche Verträglichkeit sichergestellt ist. Um die Funktion des Standortes als Ergänzungslage im zentralen Versorgungsbereich zu unterstreichen und Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird es bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes als zweckmäßig angesehen, die Zweckbestimmung und Regelungen der Art der Nutzung im Hinblick auf Sortimentsstruktur und Verkaufsflächenumfang darzustellen. Entsprechend der Empfehlung aus dem Gutachten wird folgender Rahmen vorgegeben:

In der Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ und „Wohnen“ ist ein Schuh- und Sportfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1400 qm möglich.

Grundlage der Festsetzungen bildet der in mehreren Abstimmungsschritten mit dem Einzelhandelsverband, der Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer und der Bezirksregierung Münster definierte Rahmen. Die Untersuchung der BBE Handelsgesellschaft von April 2010 kam zu dem Ergebnis, dass mit den oben genannten Größen eine städtebaulich schädliche Auswirkung nicht zu erwarten ist. Zu-



nächst war eine Planung mit einer Verkaufsfläche von etwa 1490 qm vorgesehen. Diese waren auf die Warengruppen Schuhe, Lederwaren, Sport, Sportartikel sowie Bekleidung verteilt. Im Rahmen der Bewertung wurde festgestellt, dass städtebauliche Folgen auf Einkaufslagen (zentrale Versorgungsbereiche auch benachbarter Kommunen) nicht gänzlich auszuschließen sind. Der Gutachter empfahl daher eine Reduzierung der Flächen für zentrenrelevante Sortimente auf ein Maß, dass die absetzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte unter den Schwellenwert von 10 % Umverteilungswirkung absenken lässt. Die verträgliche Flächendimensionierung wurde bei den oben genannten Sortimenten im Näherungsverfahren bei 1.060 qm ermittelt.

Durch die fehlende Zentrenrelevanz des Sortiments Sportgeräte, ist eine angemessene Erweiterung dieser Abteilung über die vorliegenden Planungen hinaus als unschädlich anzusehen. Insofern wurde die maximale Verkaufsfläche auf 1400 qm beschränkt, die zentrenrelevanten Sortimente Schuhe und Lederwaren, Orthopädie und Sport jedoch auf insgesamt 1060 qm. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtfläche empfohlen worden. Als Randsortiment sind zusätzlich 150 qm Textilien zulässig. Dies entspricht gerundet 10 % der Gesamtverkaufsfläche.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen im Einklang mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes und dienen seiner Umsetzung. Da er lediglich vorbereitende Bauleitplanung und nicht außenverbindlich ist, erfolgt die konkrete Festsetzung auf Ebene des Bebauungsplanes.

Sowohl in den Obergeschossen des Geschäftshauses als auch in der Umgebung ist Wohnbebauung vorhanden. Auch im Plangebiet selber soll sie weiterhin allgemein zulässig sein. Aufgrund des Sortimentsschwerpunktes und der daraus resultierenden geringeren Kundenfrequenz und Anlieferung, als zum Beispiel bei einem Discounter, ist eine Verträglichkeit beider Nutzungen weniger problematisch. Mögliche Nutzungskonflikte zwischen dem Einzelhandel und dem Wohnen werden auf Ebene des Bebauungsplanes durch horizontale Gliederung gelöst. Im Zusammenhang mit der Zulässigkeit dieser Nutzungskombination wird auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 2. Februar 2010 - 4BN4.10 - verwiesen.

Überörtliche Planung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland- mit Stand vom 24. Juli 1998 ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, diesen Bereich zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen. Nach § 24a Abs. 2 Landesentwicklungsprogramm müssen zentrale Versorgungsbereiche innerhalb eines solchen allgemeinen Siedlungsbereiches liegen. Damit folgt die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes den landesplanerischen Vorgaben und Zielaussagen.



Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Hagen (L 580) gut erschlossen. Es sind bereits heute über 30 Stellplätze vorhanden, die über den Wendelskamp auch mit einer Linksabbiegerspur von der L 580 anfahrbar sind. Weitere liegen vor und neben dem Geschäft. Zusätzlich sollen noch neue Stellplätze zwischen dem Geschäftshaus und dem im Plangebiet liegenden Wohnhaus hinzukommen.

Die sonstigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden und können für die Erweiterung genutzt werden.

Belange des Immissionsschutzes

Gegenüber dem genehmigten Bestand werden nur geringfügig mehr Stellplätze angelegt. Details werden auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt.

Denkmalpflege, Altlasten

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmäler nicht bekannt. Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Umwelt und Naturschutz

Der Flächennutzungsplan hat für den Planbereich bisher Wohnbaufläche dargestellt. Der Begründung ist im Anhang der Umweltbericht beigelegt, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden.

Stadt Billerbeck, im September 2010

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin



ANHANG

Umweltbericht

Einführung und Beschreibung der Planung sowie der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht festgehalten und bewertet worden.

Für das Plangebiet sieht der Flächennutzungsplan bisher Wohnbaufläche vor. Es liegt innerstädtisch innerhalb des bebauten Innenbereichs. Das im Plangebiet befindliche Wohn- und Geschäftshaus soll erweitert werden. Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche wird das Vorhaben großflächig und die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1400 qm Verkaufsfläche beschränkt. Im Flächennutzungsplan sind keine detaillierteren Festsetzungen zum Beispiel zum Maß der baulichen Nutzung vorgesehen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind für den Planbereich keine relevanten Fachgesetze oder in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes näher zu betrachten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Plangebiet werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit



der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nur grob dargestellt, da auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung noch keine detaillierten Festsetzungen zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen festgesetzt werden

Schutzgut Mensch

Durch die Umwandlung eines Wohnbereiches in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel können Störungen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung auftreten. Dabei ist weniger der geplante Baukörper problematisch, als vielmehr der mit der Nutzung auftretende Kraftfahrzeugverkehr.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes werden zur Anordnung auf den Grundstücken keine Details dargestellt. Zusätzliche Stellplätze für die Geschäftsnutzung können nur innerhalb des Sondergebietes angelegt werden. Gegenüber den bereits vorhandenen und genehmigten Parkplätzen wird es allein aufgrund der geringen Größe des Sondergebietes keine erhebliche Erweiterung geben.

Die Anlieferung der Waren erfolgt tagsüber mit Lieferwagen der Postzusteller. Die Zufahrt tangiert kein ausgewiesenes Wohngebiet. Insofern wird durch die Anlieferung eine Beeinträchtigung der Nachbarn nicht erwartet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Planbereich ist bereits zu einem erheblichen Teil überbaut. Die übrigen Bereiche sind gärtnerisch gestaltet. Hierbei dominieren Rasenflächen und Sträucher. Die auch aus gestalterischen Gründen angelegten Baumstandorte sollen erhalten bleiben. Ansonsten sind besonders schützenswerte Pflanzen oder Tiere nicht vorgefunden worden, aufgrund der innerstädtischen Lage an der Landstraße auch nicht zu vermuten.



Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits heute als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Umwandlung in ein Sondergebiet und einer damit zulässigen höheren Grundflächenzahl ist mit einer geringfügig höheren Versiegelung zu rechnen.

Schutzgut Wasser, Luft und Klima

Aufgrund der höheren Versiegelung ist mit einer geringeren Versickerung des Regenwassers zu rechnen.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt Billerbecks. Eine Störung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Kulturgut und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Solche sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Bewertung:

Die o. g. Schutzgüter werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von negativen Umweltauswirkungen werden durch weitergehende Regelungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Sonstige Angaben

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine Erweiterung des Geschäftsbereiches nicht möglich sein. Der bisher unbebaute Grundstücksbereich könnte einer Wohnbaunutzung zugeführt werden.



Alternative Flächen für dieses Sondergebiet stehen in Billerbeck nicht zur Verfügung. Im Rahmen des städtischen Einzelhandelskonzeptes ist bereits im Vorfeld festgelegt worden, in welchen Bereichen sich großflächiger Einzelhandel entwickeln soll. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, wäre eine Ansiedlung an anderer Stelle sowohl aus betriebswirtschaftlicher, aber auch aus Sicht der Umweltbelange nicht wünschenswert.

Wenn unvorhergesehene Umwelteinwirkungen auftreten und die Stadt z.B. durch andere Behörden Kenntnis davon erlangt, werden in Zusammenarbeit mit den Fachbehörden entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Zusammenfassung

Die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter und ihrer Wechselwirkungen zwischen den v. g. Schutzgütern hat ergeben, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grund des Vorhabens zu erwarten sind.

Stadt Billerbeck, im September 2010

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin