



Stadt Billerbeck

Begründung

zur

38. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Sonderbaufläche Darfelder Straße -



Inhaltsverzeichnis

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

Anhang

Anhang 1: Umweltbericht

Anhang 2: Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung, erstellt im November 2010 durch die BBE Handelsberatung Münster



Räumliche Eingrenzung des Änderungsbereiches

Der Rat der Stadt Billerbeck hat in seiner Sitzung am _____ beschlossen, die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes - Sonderbaufläche Darfelder Straße - durchzuführen.

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Billerbeck und umfasst die Grundstücke Gemarkung Billerbeck-Stadt, Flur 11, Flurstücke 17, 455, 456 und 16 tlw..

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

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Planung erforderlich ist. Anlass der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Billerbeck ist die geplante Erweiterung und Modernisierung des im Plangebiet liegenden Lebensmitteldiscounters ALDI. Das Vorhaben soll zur Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes dienen. Der Markt wurde 1995 errichtet und ist mit 600 m² Verkaufsfläche genehmigt worden. Von der Präsentation der Waren und der Gestaltung des Umfeldes entspricht er nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Stadt selber möchte durch die Planungen insbesondere eine städtebauliche Aufwertung des Standortes erreichen. Aufgrund der geänderten Definition der Verkaufsfläche durch den Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 hat der ALDI-Markt heute eine anzurechnende Verkaufsfläche von fast 700 m². Der Bebauungsplan Darfelder Straße ermöglicht jedoch, im Rahmen einer Fremdkörperfestsetzung, nur die im Genehmigungsbescheid angerechnete Verkaufsfläche von 600 m². Um einen Umbau und die Erweiterung um rund 100 m² auf 800 m² zu ermöglichen, ist daher die Änderung sowohl des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes notwendig. Statt die Festsetzung über den § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) weiter anzuwenden, soll nun eine Sonderbaufläche ausgewiesen werden, in der differenziertere Festsetzungen zu den zulässigen Sortimenten zu treffen sind. Nur so ist eine Einhaltung des von der Stadt beschlossenen Einzelhandelskonzeptes zu gewährleisten.

Einbindung in das städtische Zentrenkonzept

Im Mai 2008 wurde die BBE Handelsberatung Münster 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. Der Standort des ALDI-Marktes wurde wegen seiner Entfernung zum Zentrum nicht in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Aufgrund seiner fehlenden Standortqualität in städtebaulich nicht integrierter Lage (gewerblich geprägtes direktes Umfeld) wurde er auch nicht als Nahversorgungsstandort definiert. Gemäß der Empfehlung des Gutachters sind daher an dem Standort nur Maßnahmen der Bestandssicherung im Sinne des beschlossenen Konzeptes möglich. Eine Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m²) wäre jedoch nicht vom Konzept gedeckt.

Als Alternative für einen Standort dieses Lebensmitteldiscounters wäre eine Lage im zentralen Versorgungsbereich Billerbecks wünschenswert und könnte dann auch großflächig geplant werden. Wie jedoch im Einzelhandelskonzept ausgeführt, ist aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur in der Innenstadt selbst eine Fläche mit entsprechendem Parkplatzangebot nicht vorhanden. Zusätzlich ist zu bedenken, dass der heutige Standort über den Bebauungsplan gesichert ist und über die Baugenehmigung Bestandsschutz genießt. Insofern würde eine Umsiedlung aller Voraussicht nach nicht zu einer Aufgabe, sondern nur zu einer Nutzung durch einen anderen Anbieter führen.

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 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein bisher als gewerbliche Baufläche ausgewiesener Bereich in eine Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche umgewandelt.

Zur Untersuchung der geplanten Erweiterung wurde zusätzlich eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse von der BBE Münster durchgeführt und im November 2010 abgeschlossen. Das Gutachten wird zum Bestandteil der Begründung gemacht. Der geplante Betrieb soll zwar nicht die Grenze der Großflächigkeit von 800 m² überschreiten, es wurde jedoch untersucht, inwieweit durch eine Realisierung möglicherweise landesplanerisch und städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO auftreten können.



Folgende Bewertung wurde im o.g. Gutachten zusammenfassend vorgenommen:

Der Standort des ALDI-Marktes befindet sich in einer siedlungsintegrierten Lage. Aufgrund seiner Lage im gewerblich geprägten Umfeld ist er im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck jedoch nicht als zentraler Versorgungsbereich bewertet worden. Bei den absatzwirtschaftlichen Auswirkungen konnte durch den bestehenden Markt kein strukturelles Problem innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Billerbeck, also keine Vorschädigung, erkannt werden.

Bezüglich der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte wurde festgestellt, dass gegenüber dem Nahversorgungsstandort (heute von den Anbietern K&K und Lidl belegt) mit Umlenkungseffekten von maximal 2,7 % der Bestandsumsätze für Nahversorgungssortimente zu rechnen ist. Gegenüber dem Hauptzentrum der Stadt Billerbeck finden sich die Umsatzumlenkungen in einer Größenordnung von maximal 1,4 % der Bestandsumsätze. Damit liegen die Umlenkungseffekte deutlich unter dem negativen Schwellenwert von 10%, der als Indikator, wann absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können, gilt.

Auch städtebaulich negative Folgen konnten ausgeschlossen werden. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen ergaben sich in einer Größenordnung von maximal 2,7 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Davon betroffen sind durch die räumliche Nähe insbesondere auch die Anbieter am Nahversorgungsstandort. Dabei handelt es sich um leistungsfähige Anbieter, die aus dem Verbundstandort Nutzen ziehen. Auch liegt die Größenordnung der Umlenkung in einem Bereich, der eine mögliche Betriebsaufgabe ausschließen lässt.

In der zusammenfassenden Empfehlung führt der Gutachter aus, dass durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen oder landesplanerischen Auswirkungen festgestellt werden konnten. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der Gesamtfläche (also 80 m²) vorgesehen. Diese sollen mit einer Obergrenze für die Teilsortimente auf maximal 40 m² pro Sortiment festgesetzt werden. Damit wird die Möglichkeit eines eigenständigen Geschäftsteils mit innenstadtypischen Sortimenten innerhalb des Baufensters verhindert.

Die SO-Ausweisung mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ ist auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit sinnvoll, da sich nur so die zulässigen Sortimente dezidiert festsetzen lassen. Vor dem Hintergrund des Zentrenkonzeptes in Billerbeck ist es wichtig, hier nur einen Lebensmitteleinzelhandel für die Versorgung der nördlich und südlich gelegenen Wohngebiete zuzulassen. Es soll sich hier jedoch kein Nebenzentrum im Sinne eines Nahversorgungsstandortes entwickeln und auch kein sonstiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Die Ausrichtung ist auf die im Einzelhandelskonzept beschlossenen nahversorgungsrelevanten Sortimente beschränkt. Zulässig ist entsprechend der gutachterlichen Aussagen eine Verkaufsfläche von maximal 800 m² für die Kernsortimente:



Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Arzneimittel, kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel und Drogerieartikel sowie Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter).

Ohne Sortimentsbeschränkung sind die 10 % Randsortimente, die als so genannte Aktionsfläche üblich sind. Hier wird jedoch o. g. Einschränkung zur Größe der jeweiligen Teilsortimente vorgenommen.

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

Überörtliche Planung

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster -Teilabschnitt Münsterland- mit Stand vom 24. Juli 1998 ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalplans ist vorgesehen, diesen Bereich zukünftig als allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen. Hier sollen alle mit dem Wohnen verbundenen Funktionen entwickelt werden. Hierzu gehören auch Flächen für die private Versorgung. Damit folgt die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes auch den voraussichtlichen zukünftigen landesplanerischen Vorgaben und Zielaussagen.

Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Landstraße L 580 (Darfelder Straße) bereits heute gut erschlossen. Die bestehende Zu- und Abfahrt soll erhalten bleiben. Die Zufahrten des aufgegebenen Motorradhandels sollen für den Kraftfahrzeugverkehr geschlossen werden. Nach der Neugestaltung der Flächen werden über 100 Stellplätze für die Nutzung des ALDI vorgehalten.

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

Belange des Immissionsschutzes

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschbelastung durch den Umbau und Erweiterung des Discounters wurde durch die ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen ein schalltechnischer Bericht angefertigt (Nr. LL 6623.1/01 vom 21.03.2011). Dieser setzt erforderliche Lärminderungsmaßnahmen und Betriebsbedingungen fest. Dazu gehören zeitliche Vorgaben für die Warenanlieferung und die Nutzung der Parkplatzbelegung im Zusammenhang mit den Öffnungszeiten. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden hierzu genauere Ausführungen folgen. Zusammenfas-



send wurde festgestellt, dass bei Umsetzung entsprechender Betriebsbedingungen und Lärminderungsmaßnahmen durch den Umbau im Bereich der vorhandenen Wohnnachbarschaft gemäß TA Lärm keine unzulässigen Schallimmissionsbeiträge zu erwarten sind.

Denkmalpflege, Altlasten

Denkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmäler nicht bekannt.

Die Flurstücke 16 und 17 der Flur 11 in der Gemarkung Billerbeck-Stadt wurden früher von der WCG (Westfälische Central-Genossenschaft) genutzt. Auf dem Flurstück 16 waren eine Tankstelle und eine Kfz-Werkstatt untergebracht. Auf Luftbildern aus den 1970er Jahren ist die damalige Aufteilung zu erkennen. Das Flurstück 17 diente als Abstellfläche für Fahrzeuge, Lager und Zufahrt zu den Lagerhallen. Das gesamte Grundstück ist im Altlastenkataster des Kreises Coesfeld als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 225-Bi16-AS eingetragen. Mit Stand vom September 2007 wurde sie in die Kategorie „Kein Verdacht/keine Gefahr bei Beibehaltung der derzeitigen oder planungsrechtlichen Nutzung“ eingeordnet. Im Bebauungsplan „Darfelder Straße“ ist der Bereich der Tankstelle als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Diese Fläche liegt außerhalb des derzeitigen Plangebietes.

Nach heutigem Wissensstand ist nicht davon auszugehen, dass zur Verwirklichung des Vorhabens besondere Bodenschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Umwelt und Naturschutz

Der Flächennutzungsplan hat für den Planbereich bisher gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Begründung ist im Anhang der Umweltbericht beigefügt, in dem die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Aufgrund des heute bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sein werden.

Stadt Billerbeck, im Juni 2011

Die Bürgermeisterin

i. A.

Dipl.-Ing. M. Besecke
Stadtplanerin