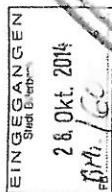




Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Billerbeck
Bürgermeisterin
Markt 1
48727 Billerbeck



Landesplanerische Ersteinschätzung
Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Einzelhandelsstandort Darfelder Straße in Billerbeck

E-Mail vom 15.10.2014

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dirks!

Die Stadt Billerbeck hat um eine landesplanerische Ersteinschätzung zu der Möglichkeit der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Darfelder Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Aldi-Discount-Marktes gebeten. In Rede steht die Ansiedlung eines Marktes der Rossmann-Kette.

Für die folgende Einschätzung wird angenommen, dass der Drogeriemarkt die Merkmale eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, insbesondere das Merkmal der Großflächigkeit (laut Rechtsprechung ab 800 qm Verkaufsfläche), nicht erreicht, sondern nur ca. 600 qm Verkaufsfläche, die aktuell übliche Größe neu errichteter Drogeriemärkte, erreichen soll. Die unten gegebenen Einschätzungen treffen aber auch für die Planung eines großflächigen Drogeriemarktes zu.

Es ergibt sich folgende landesplanerische Ersteinschätzung:

1. Auch wenn der Drogeriemarkt die Schwelle zur Großflächigkeit unterschreitet, unterliegt eine derartige Bauleitplanung der Einzelhandelssteuerung durch den Landesentwicklungsplan - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel.



1.1 Zusammen mit dem bestehenden Lebensmittel-Discount-Markt mit aktuell knapp 800 qm Verkaufsfläche würde sich eine Einzelhandelsagglomeration bilden, die nur unter den Voraussetzungen des Ziels 8 des LEP Einzelhandel landesplanerisch unbedenklich ist.

Nach den Erläuterungen zu Ziel 8 liegt eine Einzelhandelsagglomeration vor, wenn mehrere selbstständige, je für sich nicht (unbedingt) großflächige Einzelhandelsbetriebe in einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Bauutzungsverordnung führen können.

1.2 Diese Merkmale wären hier gegeben.

Dies gilt zunächst unter quantitativen Gesichtspunkten, weil durch die Kombination von Lebensmitteldiscount und Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm entstehen würde und damit die von der Rechtsprechung für Einzelhandelsbetriebe festgelegte Schwelle der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) überschritten wird. Gleichzeitig würde auch die in § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrücklich genannte Geschossfläche von 1.200 qm überschritten, ab der mit Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gerechnet werden muss.

Hinzu kommt unter qualitativen Gesichtspunkten, dass sich die Sortimente der beiden Einzelhandelsbetriebe ergänzen. Bei den Kernsortimenten der beiden Betrieben handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente (vgl. Anlage 1 zu Ziel 2 des LEP Einzelhandel sowie Abbildung 42 des Einzelhandelskonzeptes Billerbeck) und Sortimente des täglichen Bedarfs. Die Kernsortimente des Drogeriemarktes werden in geringerem Umfang auch im bestehenden Lebensmitteldiscount-Markt angeboten. Es entsteht somit eine Agglomeration von Nahversorgungsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten des täglichen Bedarfs.

Eine mögliche Ansiedlung des Drogeriemarktes unterliegt somit der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung durch Ziel 8 des LEP-Einzelhandels.

22. Oktober 2014
Seite 1 von 7

Aktenzeichen:
32.02.01 COE

Auskunft erteilt:
Herr Knebelkamp

Durchwahl:
411-1721

Telefax: 411-2525

Raum: 359

E-Mail:

joeorg.knebelkamp
@brms.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Domplatz 1 - 3

48143 Münster

Telefon: 0251 411-0

Telefax: 0251 411-2525

Poststelle@brms.nrw.de

www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:
Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,
12, 13, 14, 22

Bezirksregierung II:

(Albrecht-Thaer-Str. 9)

Linie 17

Bürgertelefon:

0251 411 - 4444

Grünes Umweltschutztelefon:

0251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:
Landesbank Hessen-
Thüringen (Heldau)

BLZ: 300 500 00

Konto: 61 820

IBAN: DE24 3005 0000 0000

0618 20

BIC: WELADED0

Gläubiger-ID

DE59ZZ00000094462



2. Diese Ansiedlung ist mit Ziel 8 Satz 2 des LEP Einzelhandel nicht vereinbar.

2.1 Nach dieser Festlegung haben Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken.

2.2 Die Kernsortimente der Betriebe, die die Einzelhandelsagglomeration bilden, sind nicht nur nahversorgungsrelevant, sondern auch zentrenrelevant. Sie unterfallen den als zentrenrelevant gekennzeichneten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel der Anlage 1 des LEP Einzelhandel. Diese Einstufung der Sortimente stellt eine verbindliche, nicht der Abwägung zu unterwerfende Vorgabe des LEP Einzelhandel dar.

Diese Einstufung ergibt sich jedoch auch aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck. Zwar sind die Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel in Abbildung 42 unter den nahversorgungsrelevanten Sortimenten aufgeführt; dass diese jedoch zusätzlich auch als zentrenrelevant gesehen werden, ergibt sich aus den Planungsvorgaben in Abschnitt 5.3.1 des Einzelhandelskonzepts. Dort wird für nahversorgungsrelevante Kernsortimente dieselbe Vorgabe formuliert wie für zentrenrelevante Kernsortimente: die Konzentration und Bündelung im zentralen Versorgungsbereich, somit im Ortskern von Billerbeck.

2.3 Die somit von zentrenrelevanten Kernsortimenten geprägte Einzelhandelsagglomeration entstünde jedoch unbestreitbar nicht im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck. Dieser wird im Einzelhandelskonzept auf Grund der bestehenden Konzentration von Versorgungsfunktionen nachvollziehbar in der Ortsmitte abgegrenzt.



2.4 Aus der landesplanerischen Vorgabe, dem Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entgegenzuwirken, ergibt sich in der aktuellen Planungssituation die Verpflichtung für die Stadt Billerbeck, eine Bauleitplanung, die zur Entstehung der Einzelhandelsagglomeration führen würde, zu unterlassen.

2.5 Ebenfalls den landesplanerischen Vorgaben widerspräche eine Bauleitplanung für einen Drogeriemarkt, der die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten soll. Dies verstieße gegen Ziel 2 Satz 1 des LEP Einzelhandel. Danach dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden.

3. Jedoch soll nach den Erläuterungen zu Ziel 8 des LEP Einzelhandel die Steuerung von Agglomerationen nicht über das hinausgehen, was Ziel 2 für die Steuerung von einzelnen großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorschreibt. Danach wäre es grundsätzlich denkbar, in entsprechender Anwendung von Ziel 2 Satz 3 eine Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, also z. B. eine Kombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt, auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen zu planen.

Die Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall jedoch nicht erfüllt.

3.1 Diese Vorgabe in Ziel 2 Satz 3 LEP Einzelhandel ist ausdrücklich als Ausnahmevorschrift gekennzeichnet ("Ausnahmeweise ...") und bindet eine derartige Planung an das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen. Zu diesen Voraussetzungen gehört, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient.

Aus dem Ausnahmecharakter dieser Vorschrift ergibt sich zunächst, dass nicht jegliche Einzelhandelsplanung, die eine nur geringfügige Verbesserung der Nahversorgungssituation beinhaltet, mit dem Ziel vereinbar ist.



Zusätzlich fordert Ziel 2 Satz 3, dass das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Ziel nicht durch eine Lage im zentralen Versorgungsbereich erfüllt werden kann. Eine Lage im zentralen Versorgungsbereich ist nach der Regelungsstruktur des LEP-Einzelhandels in aller Regel vorzugswürdig, es sei denn, dass der von der planenden Stadt verfolgte Versorgungszweck besser von einem dezentralen Nahversorgungsstandort erreicht werden kann.

3.2 Dies vorausgeschickt, begegnet die mögliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes auch unter dem Gesichtspunkt der Nahversorgung am Standort Darfelder Straße erheblichen landesplanerischen Bedenken.

Diese ergeben sich zunächst aus dem Standort selbst, der für eine Nahversorgungsfunktion auf Grund der relativ geringen Mantelbevölkerung nur bedingt geeignet ist (vgl. 4.7 des Einzelhandelskonzepts).

Hinzu kommt, dass auf dem Gebiet der Stadt Billerbeck durchaus ein Netz an Versorgungsmöglichkeiten mit dem Kernsortiment des Drogeriemarktes, Gesundheits- und Körperpflegeartikeln, in den bestehenden Lebensmittelvollsortimenten und Lebensmitteldiscountern besteht. Zu nennen sind insbesondere der am betreffenden Standort bereits bestehende Aldi-Markt, aber auch die in nur wenigen hundert Metern Entfernung liegenden Märkte K & K und Lidl, die einen großen Teil der in fußläufiger Entfernung um den Standort Darfelder Straße wohnenden Bevölkerung ebenfalls mit Drogeriewaren versorgen können. Hinzu tritt der Edeka-Markt in der Ortsmitte.

Nahversorgung mit Drogerie- und Körperpflegeartikeln ist also insbesondere im Umfeld des Standorts Darfelder Straße vorhanden, wenn auch nicht in einer mit einem Drogeriemarkt zu erreichenden Artikelbreite und -tiefe.

3.3 Auf Grund der Lage an einer der Ausfallstraßen im Stadtgebiet von Billerbeck und der eher geringen Mantelbevölkerung dürfte dem betreffenden Standort auch nicht in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion, sondern eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zuwachsen, wenn dort eine attraktive Kombination aus Lebensmittel- und Drogeriemarkt in großflächiger Größenordnung



entsteht, insbesondere weil es sich dort um den einzigen Drogeriemarkt im Stadtgebiet von Billerbeck handeln würde.

Für eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion bestehen allerdings geeignete Standorte im zentralen Versorgungsbereich von Billerbeck, z. B. im Umfeld von Rathaus und Edeka-Markt ein leerstehendes Geschäftslokal, in dem zuvor eine Schlecker-Filiale untergebracht war.

Eine Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadtmitte entspricht auch den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Billerbeck in Abschnitt 5.3.1, wo die Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in der Ortsmitte empfohlen wird. Für den Standort Darfelder Straße wird demgegenüber lediglich eine Bestandssicherung empfohlen, womit die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes nicht vereinbar ist.

3.4 Dies gilt erst recht, für in Rossmann-Drogeriemärkten anzutreffende rein zentrenrelevante Sortimente wie Spielwaren, Schreib- und Papierwaren. Das Angebot dieser nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente trägt nicht zur Verbesserung der Nahversorgungssituation bei und ist in großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Einzelhandelsagglomerationen nur dann zulässig, wenn sich diese im zentralen Versorgungsbereich befinden.

3.5 Nach alledem wäre die Planung eines Drogeriemarktes am Standort Darfelder Straße mit dem LEP Einzelhandel, hier Ziel 8 in Verbindung mit Ziel 2 Satz 3 nicht vereinbar, weil die Verbesserung der Versorgung mit Drogerie- und Körperpflegeartikeln aus einem Standort im zentralen Versorgungsbereich erreicht werden kann und weil sich auf Grund des nachteiligen Standortes und der vorhandenen Möglichkeiten der Deckung des Bedarfs bei Drogerieartikeln die Nahversorgungssituation nur in einem Ausmaß verbessern würde, der dem Ausnahmecharakter der entsprechenden landesplanerischen Festlegung nicht gerecht wird. Die entstehende Einzelhandelsagglomeration ist auf Grund ihrer Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wegen Ziel 8 des LEP Einzelhandel nicht zulässig.



Dasselbe ergibt sich in dem Fall, dass der Drogeriemarkt die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten soll, aus Ziel 2 des LEP Einzelhandel unmittelbar.

4. Fazit: Aus alledem ergeben sich erhebliche landesplanerische Bedenken gegen die Ansiedlung eines Drogeriemarkts am Standort Darfelder Straße. Diese Bedenken werden m.E. im Bauleitplanverfahren nicht überwindbar sein.

5. Eine städtebaurechtliche Aussage ist mit dieser Ersteinschätzung nicht verbunden. Eine städtebaulichrechtliche Prüfung erfolgt ggf. im Zusammenhang mit einer Genehmigungsprüfung nach §§ 6 bzw. 10 Abs. 1 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Wilfried Knebelkamp