



Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Stadt Billerbeck
Postfach 13 61
48723 Billerbeck

02. März 2017

Seite 1 von 4

Aktenzeichen:

32.02.558008-002/2017.002

Auskunft erteilt:

Herr Knebelkamp

Durchwahl:

+49 (0)251 411-1721

Telefax:

+49 (0)251 411-81721

Raum: 217

E-Mail:

joerg.knebelkamp
@brms.nrw.de

Bindung der Bauleitplanung an die Erfordernisse der Raumordnung

43. Änderung des FNP der Stadt Billerbeck "Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern"

Landesplanerische Anfrage vom 06.02.2017, Ihr Zeichen: 60/bes-k

Sehr geehrte Frau Besecke,
sehr geehrte Damen und Herren!

Mit o. a. Bauleitplanung bitten Sie um Stellungnahme zur beabsichtigten 43. Änderung des Flächennutzungsplans. Sie beabsichtigen, eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche neu zu überplanen. Auf der Fläche befindet sich im südostwärtigen Teil bereits jetzt ein großflächiger Gartenfachmarkt, im nordwestlichen Teil befinden sich einige Wohnhäuser, Tennisplätze und ein Gaststättengebäude. Sie beabsichtigen, den zuletzt genannten nördlichen Teil als gemischte Baufläche darzustellen, den südwestlichen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und dem Zusatz, dass ein Gartenfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 7.800 qm zulässig ist, darzustellen.

Die überplante Fläche befindet sich auswärts der Ortslage an der L 577 in Richtung Osterwick. Sie ist im Regionalplan im Wesentlichen als allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt.

Nach der Kategorisierung des Landesentwicklungsplans handelt es sich bei dem Gartenfachmarkt um einen Großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Domplatz 1 - 3
48143 Münster
Telefon: +49 (0)251 411-0
Telefax: +49 (0)251 411-2525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:

Domplatz: Linien 1, 2, 4, 9,
10, 11, 12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Bürgertelefon:

+49 (0)251 411 - 4444

Grünes Umweltschutztelefon:

+49 (0)251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:

Landesbank Hessen-
Thüringen (Helaba)

IBAN : DE24 3005 0000 0000
0618 20

BIC: WELADEDXXX

Gläubiger-ID

DE59ZZZ00000094452



Für Ihre Bauleitplanung sind folgende Erfordernisse der Raumordnung einschlägig:

Nach Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans vollzieht sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen.

In Ziel 6.5-1 des Landesentwicklungsplans ist für den vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine Lage im allgemeinen Siedlungsbereich vorgeschrieben.

Für Mischgebiete - und damit auch für gemischte Bauflächen - sieht Grundsatz 8.2 des Regionalplans ebenfalls eine Lage im allgemeinen Siedlungsbereich vor.

Diese Vorgaben sind von Ihrer Bauleitplanung erfüllt. Zwar erscheinen im Norden liegende Teile der überplanten Fläche - dort, wo sich eine Nebenstraße im spitzen Winkel der Landesstraße annähert - als Freiraum; es handelt sich hier jedoch nur um eine zeichnerische Abrundung des Siedlungsbereichs und nicht um eine bewusste Entscheidung, an dieser Stelle keinen allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen. Die durch den Maßstab der regionalplanerischen zeichnerischen Festlegungen bedingte Randunschärfe erlaubt es hier, die gesamte überplante Fläche als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs zu interpretieren.

Da es sich um im Wesentlichen bereits überbaute Flächen handelt, sind die raumordnerischen Vorgaben zum Vorrang der Innenentwicklung und zur Nutzung von Flächenreserven hier nicht einschlägig.

Grundsatz 6.5-4 des LEP erlaubt für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment eine Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, wenn der voraussichtliche Gesamtumsatz des Vorhabens die in der Gemeinde vorhandene Kaufkraft nicht übersteigt. Dieser Grundsatz bezweckt eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten im Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßvorhabens.

Wesentlich für die hier angezeigte Konvergenzbetrachtung ist das Kernsortiment (Pflanzen und Gartenbedarf). Für dieses Kernsortiment sind nach der von Ihnen vorgelegten Verträglichkeitsanalyse maximal 3.295 qm Innenfläche und 3.800 Außenfläche zur Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen. Der Gutachter geht von einer Flächenproduktivität von 600,- Euro pro Quadratmeter für die Innenflächen und 150,- Euro pro Quadratmeter für die Außenflächen aus, woraus sich ein Umsatz im Kernsortiment von 2,6 Millionen € ergibt. Im Extremfall - Verkauf des



Einzelhandelsbetriebs an einen produktiveren Filialisten - könnte bei einer angenommenen Produktivität von 750 € pro Quadratmeter ein Umsatz von 5,4 Millionen € erzielt werden. Beide Umsatzzahlen, die für den realistischen Fall wie die für den worst case, überschreiten die in der Gemeinde verfügbare Kaufkraft von einer Million € (Seite 15 der Verträglichkeitsanalyse) deutlich.

Bei dem bezeichneten Erfordernis der Raumordnung handelt es sich jedoch nur um einen Grundsatz der Raumordnung, die von ihm geschützte Belange können eine sachgerechte Abwägung im Einzelfall überwunden werden.

Die vorgesehene Verkaufsfläche erscheint nach den Ausführungen in dem Verträglichkeitsgutachten insgesamt als abwägungsgerecht. Dies ergibt sich zunächst daraus, dass die vorgesehene Verkaufsfläche um ca. 1.000 qm gegenüber dem bisherigen Bestand reduziert wird und sich die Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den benachbarten Gemeinden vermindert.

In den meisten Nachbargemeinden wird die Zentralität bei o.a. Sortiment weiterhin bei etwa 100 % oder deutlich darüber liegen. Es ist daher zu erwarten, dass die Bewohner der Nachbargemeinde weiterhin ausreichende bis sehr gute Bezugsmöglichkeiten für das Kernsortiment des Gartenfachmarktes in ihren Heimatgemeinden finden werden.

Diese Einschätzung gilt nicht für die benachbarten Gemeinden Havixbeck und Rosendahl. Aber auch für die Bewohner dieser Gemeinden verschlechtert sich die Versorgungssituation nicht. Die Versorgung mit Pflanzen und Gartenbedarf kann aus benachbarten Gemeinden, nicht zuletzt aus der Stadt Billerbeck selbst mit dem zur Überplanung vorgesehenen Gartenfachbetrieb in einer angemessenen Fahrzeit von 10 Minuten sichergestellt werden.

Ob sich die Versorgungssituation in den Nachbargemeinden verbessern würde, wenn die Verkaufsfläche des zur Festsetzung vorgesehenen Gartenfachmarktes deutlicher reduziert würde, ist nicht sichergestellt.

Die vorgesehenen Darstellungen und Festsetzungen erscheinen somit als Ergebnis einer sachgerechte Abwägung des Grundsatzes 6.5-4 des LEP.

Ziel 6.5-5 des LEP lässt zentrenrelevante Sortimente in Betrieben mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment nur dann zu, wenn es sich um Randsortimente, also Sortimente mit Bezug zum Kernsortiment handelt; ergänzend ist eine maximale Verkaufsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche vorgeschrieben.



Die vorgesehenen Randsortimente unterschreiten mit einer für den Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsfläche von 300 qm die Zehnprozentmarge deutlich. Sie besitzen auch Bezug zum Kernsortiment, insbesondere die Randsortimente Gartenfachliteratur, Gartenarbeitsbekleidung und Schnittblumen und Floristik. Für das vorgesehene Randsortiment Einrichtungszubehör gilt dies dann, wenn die in Randnummer 3 der Verträglichkeitsanalyse vorgesehene Beschränkung auf Dekorationsartikel für Haus, Hof und Garten, die in Verbindung mit Pflanzen und Pflanzartikeln für den Innen- und Außenbereich stehen (beispielsweise Gartenfiguren, Schnitzereien, Zimmerbrunnen etc.), in den Bebauungsplan übernommen wird.

Auch die vorgesehene Festsetzung für das Randsortiment Glas, Porzellan, Keramik ist angesichts der für den Bebauungsplan vorgesehenen Konkretisierung auf Pflanzschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen zielkonform.

Das Sortiment Gartenmöbel (102 qm) ist nichtzentrenrelevant und somit von Ziel 6.5-5 nicht berührt.

Nach Ziel 6.5-3 dürfen von der Festsetzung von Baugebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgehen. Die Ausführungen der Verträglichkeitsanalyse, nach denen dies nicht der Fall sein wird, sind plausibel.

Nach alledem bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen Ihre Bauleitplanung.

Ich bitte um erneute Vorlage vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB oder bevor die betroffene Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme erhält (§ 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz).

Eine umfassende rechtliche Überprüfung der Bauleitplanung hat nicht stattgefunden. Diese bleibt dem Genehmigungsverfahren nach § 6 Abs. 2 BauGB nach der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Knebelkamp