

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 22.02.2022

für den **Rat der Stadt**

Datum: 03.03.2022

TOP: 1 öffentlich

Betr.: 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schuh- und Sporthaus Kentrup" hier: Vorstellung eines Plankonzeptes

Bezug:

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:**

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

☐ Beschlussvorschlag: ☒ Beschlussvorschlag für den Rat:

Mit den Planentwürfen wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Das Schuh- und Sporthaus Kentrup ist an die Verwaltung mit der Bitte herangetreten eine Erweiterung des Standortes vornehmen zu dürfen. Die letzte Erweiterung der Verkaufsfläche wurde durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wendelskamp“ 2011 ermöglicht. In der Zwischenzeit ist die nachfolgende Generation in die Geschäftsführung eingestiegen und entwickelt das Angebot zeitgemäß weiter. Um im Wettbewerb auch gegen die Vielfalt des Online-Handels bestehen zu können, ist eine fortlaufende Entwicklung existenzsichernd. Die Planung sieht nunmehr vor die Verkaufsfläche auf 2.800 m² zu erweitern.

Verwaltungsseitig wird eine Entwicklung unter bestimmten Voraussetzungen positiv unterstützt. Zum einen sind städtebaulich relevante negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Billerbeck und der benachbarten Städte und

Gemeinden auszuschließen.

Zum anderen sind neben der Betrachtung bestehender Angebote auch Entwicklungsperspektiven genannt, wie die gerade erreichte Ansiedlung eines Ernsting's familiy.

Bei einer Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass der Standort als Ergänzungsstandort im zentralen Versorgungsgebiet der Stadt Billerbeck liegt. Also planungsrechtlich nicht zu vergleichen ist mit Standorten am Stadtrand. Trotzdem wurde im Vorfeld einer Vorstellung im Rat zunächst als Grundlage für eine Beratung gefordert, die möglichen Auswirkungen einer Erweiterung zu untersuchen. Die Ergebnisse wurden zudem der Bezirksregierung Münster sowie der Industrie- und Handelskammer vorgelegt und die Strukturierung der Sortimente abgestimmt. Die Anregungen sind in die Auswirkungsanalyse eingeflossen. Die v. g. Studie wurde durch die Stadt Billerbeck selber bei der BBE Handelsberatung in Auftrag gegeben. Diese haben in der Vergangenheit das Einzelhandelskonzept der Stadt entwickelt sowie die Verträglichkeitsanalyse der vergangenen Planung erstellt. Die Kosten hat der Antragsteller übernommen.

Im Ergebnis wird die gutachterliche Einschätzung vertreten, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten sind. Aus gutachterlicher Sicht entspricht das Vorhaben den Zielen der Landesplanung.

Das Architekturbüro des Unternehmens hat ein Plankonzept entwickelt, welches als Anlage beigefügt ist. Es ist eine Erweiterung in nordwestliche Richtung geplant. Dort steht heute ein Wohnhaus, welches abgerissen werden soll. Es ist zudem eine Erweiterung der Parkplatzflächen in diese Richtung geplant. Es wird eine schalltechnische Untersuchung erforderlich, um zu untersuchen, ob an den nächstgelegenen Wohngebäuden die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Auf Grundlage des Plankonzeptes sollen die Entwürfe der Bauleitplanung erarbeitet und die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden dann zur weiteren Beratung vorgelegt.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem:

- Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- und Sporthauses Kentrup in Billerbeck von Dezember 2021 (BBE Handelsberatung München)
- Plankonzept zur Erweiterung