

Stadt Billerbeck – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schuh- und Sporthaus Kentrup“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 26.05.2022 bis zum 08.06.2022 (einschließlich) Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	Bürgerversammlung (Protokoll vom 05.10.2022)	<p>Frau Besecke begrüßt die Anwesenden und stellt die Teilnehmenden der Stadt Billerbeck sowie den Stadtplaner Herrn Lang von der Wolters-Partner Stadtplaner GmbH vor. Sie bittet, sich in die Anwesenheitsliste einzutragen und weist auf die Datenschutzbestimmungen hin.</p> <p>Sie erläutert, dass im Vorfeld weitere externe Büros beauftragt wurden. Es sei ein Schalltechnischer Bericht erstellt und eine Auswirkungsanalyse in Bezug auf den Einzelhandel erarbeitet worden. Die Gutachter seien aus organisatorischen Gründen nicht dabei. Sofern Fragestellungen nicht direkt geklärt werden können, würden diese schriftlich nachgereicht.</p> <p>Sie erläutert, dass sich das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes noch in der Anfangsphase befindet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sei der erste Schritt im Planverfahren. Durch die Anlieger und sonstige Bürger können weitere Erkenntnisse Eingang in das Planverfahren finden.</p> <p>Nach der Einleitung übergibt Frau Besecke das Wort an Herrn Lang, der die Planung des Vorhabens vorstellt.</p> <p>Er erörtert, dass es sich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um ein besonderes Planverfahren handelt. Dass bedeutet, dass zum einen ein konkretes Projekt vorliegen muss und die</p>	

		<p>Grundstücke des Verfahrens dem Bauherrn zur Verfügung stehen müssten. Zudem gibt es bei einer Einzelhandelsnutzung dezidierte Regeln. Die Stadt selber könne einen zentralen Versorgungsbereich definieren. In diesem Bereich sei das Schuh- und Sporthaus Kentrup miteingeschlossen.</p> <p>Das Ziel der Planung sei es die Verkaufsfläche von 1.400 m² auf 2.800 m² zu erhöhen und den Parkplatz im Norden zu erweitern.</p> <p>Er erläutert die Flächennutzungsplanänderung und geht auf weitere Details der Planung ein. Die Anzahl der PKW-Stellplätze werde insgesamt auf 91 Stück steigen, zudem solle für je vier Stellplatz ein Baum gepflanzt werden.</p> <p>Herr Lang erläutert zudem das Vorgehen der immissionsschutztechnischen Untersuchung und fasst dies im Ergebnis dahingehend zusammen, dass die zulässigen Werte eingehalten würden. Des Weiteren sei in der Verträglichkeitsuntersuchung festgestellt worden, dass nicht mit schädlichen Auswirkungen zu rechnen sei. Dabei sei es ausschlaggebend, dass die Umsatzumverteilung in den umliegenden Städten und Gemeinden 10 % nicht übersteige. In diesem Vorhaben sei mit einer Umverteilung je Sortiment von ca. 5 – 7 % zu rechnen.</p> <p>Ein Anlieger von der Straße „Zu den Alstätten“ erkundigt sich, wie viele Stellplätze jetzt bereits vorhanden sind. Herr Lang gibt an, dass im Norden 24 neue Stellplätze geplant werden. Durch die Überbauung fielen jedoch auch einige weg. Daraufhin merkt eine Anwesende von der „Gerburgisstraße“ an, dass für die Verdopplung der Verkaufsfläche eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Parkplätzen hinzukämen. Außerdem sei bei der Straße „Zu</p>	
--	--	---	--

		<p>den Alstätten“ insbesondere am Wochenende durch die vielen parkenden Autos oftmals eine einbahnstraßenähnliche Situation. Die Fahrzeuge ständen außerhalb der gekennzeichneten Flächen, sodass kein Gegenverkehr möglich sei und dadurch Verkehrsbehinderungen entstehen. Frau Besecke teilt mit, dass aus baurechtlicher Sicht die Stellplätze im Vergleich zu der Verkaufsfläche in Ordnung seien. Die im Norden liegenden Parkplätze seien damals zusätzlich zu den nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätzen angelegt worden. Die Stellplatzsituation würde unter dem Aspekt der Spitzenzeiten freitagnachmittags und samstags noch einmal genauer betrachtet. Ein Anlieger vom Wendelskamp merkt an, dass die Verkehrssituation auf dem dortigen Parkplatz nicht gut strukturiert sei. Das Parken und Wenden sei sehr chaotisch und würde auch den Straßenverkehr auf den Hagen aufhalten. Ein Verweis auf den zusätzlichen Parkplatz an der Straße „Zu den Alstätten“ fehle ebenfalls. Zudem würden die Kunden des Schuh- und Sportgeschäftes die Straße Wendelskamp beim Queren nicht als öffentliche Straße wahrnehmen und schon mancher sei fast vor ein Auto gelaufen. Ein Vorschlag seinerseits wäre, die seitliche Einfahrt vom Wendelskamp auf den Parkplatz zu schließen, sodass die Kunden den regulären Gehweg zum Geschäft gehen. Außerdem könnten die Fahrradständer weiter nach links verschoben werden, sodass die Parklücke vor dem Geschäft größer wäre und der Wendelskamp zum Parken von Autos nicht mehr angefahren werden müssten.</p>	<p>Die Hinweise zur Verkehrssituation am Wendelskamp werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung bezüglich der Anbindung des südlichen Parkplatzes an die Straße Wendelskamp wurde in der Planung aufgegriffen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die Stellplatzanlage neu geordnet und die Ausfahrt von dem Parkplatz auf die Straße Wendelskamp geschlossen. Damit wird die verkehrliche Situation auf dem Wendelskamp klarer strukturiert und der motorisierte Verkehr reduziert. Die Anregung, auch die Fußwegequerung des Wendelskamp im Bereich des Parkplatzes durch</p>
--	--	---	---

		<p>Ein Schuhgeschäftsbesitzer merkt darauf an, dass es sich bei dem Wendelskamp um eine Spielstraße handelt und dort nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf.</p> <p>Frau Besecke fasst darauf zusammen, dass die Anregung dahingehend zu verstehen sei, dass der Fußgängerverkehr und Autoverkehr besser voneinander getrennt werden sollte. Außerdem weist sie darauf hin, dass sich durch die Erweiterung nicht die Kundenzahl verdoppelt würde. Es sei jedoch davon auszugehen, dass sich die Aufenthaltszeit ggfls. verlängern würde. Insofern wäre ein genauere Blick auf die Parkplatzsituation sicherlich sinnvoll.</p> <p>Ein Anlieger fragt weiter, ob ein Eingang an der Seite von Zu den Alstätten geplant sei. Der Geschäftsherr verneint die Frage und merkt an, dass ggf. aufgrund des Brandschutzes eine Fluchttür eingeplant wird. Der Haupteingang bleibe aber definitiv vom Hagen aus.</p> <p>Ein Anwesender fragt, ob die Zulieferung am jetzigen Standort bleibt. Dies wird bejaht. Ein Schuhgeschäftsbesitzer aus umliegenden Städten, erkundigt sich, ob hier nicht eine Überschreitung der Verkaufsfläche nach dem Baurecht vorliege.</p> <p>Herr Lang erläutert, dass das Baurecht regule in welchem Gebietstypen welche Betriebsarten zulässig seien. Es handele sich hier um ein Sondergebiet, in dem großflächiger Einzelhandel zulässig sei. Das Schuhgeschäft liege in dem zentralen Versorgungsbereich. Zudem sei festgestellt worden, dass keine Beeinträchtigung anderer Zentren zu befürchten sei. Die Regeln der Einzelhandelssteuerungen seien so erfüllt.</p> <p>Der Geschäftsbesitzer erkundigt sich zum Verständnis, dass der nördliche Bereich zurzeit noch</p>	<p>Kunden zu unterbinden, wird vor dem Hintergrund der Ausweisung des Wendelskamp als „Spielstraße“ jedoch nicht gefolgt. Aufgrund der demnach geringen zulässigen Geschwindigkeit für PKW ist eine ausreichende Sicherheit für querende Fußgänger gegeben.</p>
--	--	---	---

		<p>ein Wohngebiet sei und in ein Sondergebiet umgeändert wird. Er fragt nach, ob die Änderung von der Stadt Billerbeck bestimmt wird.</p> <p>Frau Besecke erläutert, dass dies in der Planungshoheit der Stadt Billerbeck liege. Jedoch müsse der Flächennutzungsplan mit der Bezirksregierung abgestimmt und später genehmigt werden. Diese prüfe hierbei unter anderem die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben, welche Herr Lang erläutert habe.</p> <p>Der Schuhgeschäftsbesitzer erklärt, dass bei einer Überschreitung der 10 % Umsatzumverteilung Beeinträchtigungen vorliegen. Herr Lang stellt richtig, dass es dann zu Beeinträchtigungen kommen könnte. Das Wesentliche sei die Umsatzgenerierung und die kritische Hinterfragung der Verteilung. Der Schuhgeschäftsbesitzer merkt an, dass er Bedenken habe, ob die Umverteilung realistisch sei. Frau Besecke und Herr Lang erläutern, dass dies Inhalt der gutachterlichen Tätigkeit wäre. Frau Besecke weist darauf hin, dass es durch die Träger öffentlicher Belange und hier insbesondere die IHK eine Kontrolle der Gutachten gebe, da diese die angenommenen Grundlagen bewerten können. Die IHK sei ja Ansprechpartner aller Geschäftstreibenden, so dass auch dort Rückfragen möglich seien.</p> <p>Der Schuhgeschäftsbesitzer fragt weiter, ob die angegebenen Umsatzzahlen der BBE Hamburg für das Jahr 2021 Netto oder Brutto sind. Er merkt an, dass die Verkäufe im Jahr 2021 von dem Corona-Virus beeinträchtigt wurden und so zu einem Umsatzrückgang und anderen Zahlen führen. Herr Lang versteht die Bedenken, trotzdem sei es notwendig eine Annahme zu treffen. Es soll deut-</p>	<p>Die Fragestellungen wurden seitens des Einwenders schriftlich präzisiert und durch das Gutachterbüro beantwortet. Fragen und Antworten sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.</p>
--	--	--	--

		<p>lich werden, wie die Einflüsse berücksichtigt wurden. Frau Besecke weist darauf hin, dass die Zahlen hochgerechnete statistische Werte seien. Sie bittet ihn die Fragestellungen noch einmal schriftlich an sie zu richten, so dass das Gutachterbüro diese im Detail beantworten könne. Dies würde sicherstellen, dass eine sachgerechte Erörterung möglich sei.</p> <p>Eine Sportgeschäftsbesitzerin aus Coesfeld, fragt, was genau unter der Beschreibung „Bekleidung“ verstanden wird. Dies würde absatzwirtschaftlich von Bedeutung sein. Da der Bebauungsplan sich in seiner Festsetzung nur auf reine Bekleidung bezieht, kann nicht näher auf die Beantwortung eingegangen werden. Frau Besecke bittet auch die Schuhgeschäftsbesitzerin die Fragestellung auf das Gutachten bezogen an Sie per mail zu schicken, damit auch hier eine sachgerechte Beantwortung möglich ist.</p> <p>Nachdem keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, bedankt sich Frau Besecke bei den Erschienenen und beendet die Anhörung um 20:10 Uhr.</p>	
--	--	--	--

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im Mai 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld