

## Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 05.12.2023

für den **Rat der Stadt**

Datum: 14.12.2023

TOP: 2 öffentlich

---

**Betr.:** 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schuh- und Sporthaus Kentrup" hier: Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) Baugesetzbuch und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB sowie Beschluss zur erneuten Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) BauGB des Entwurfs der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

**Bezug:** Vorlage für den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 06.06.2023, TOP 1 ö.S. und des Rates vom 15.06.2023, TOP 9 ö.S.

---

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:

1. Die Hinweise der Bezirksregierung Münster Dez. 54, der Bundeswehr, der IHK Nord Westfalen, des Kreises Coesfeld, der LWL-Archäologie für Westfalen, des Landesbetriebs Straßenbau NRW, der Telekom, der Stadt Coesfeld (20.09.2023) und der Stadt Dülmen (18.09.2023) werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Anregung des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird gefolgt.
3. Die Bedenken von Dülmen Marketing, der Stadt Coesfeld (20.09.2023) und der Stadt Dülmen (18.09.2023) gegen die vorliegende Planung werden zurückgewiesen.
4. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und den Anlagen werden für die erneute Offenlage nach § 4a (3) BauGB gebilligt.

5. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht und den Anlagen sind nach § 4a (3) Satz 1 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen.

---

**Sachverhalt:**

Die in oben genannter Sitzung beschlossene Offenlage zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 10. Juli 2023 bis zum 14. August 2023 (einschließlich) durchgeführt. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind dabei nicht eingegangen.

Mit Schreiben vom 5. Juli 2023 wurden außerdem die Träger öffentlicher Belange um Mitwirkung bis spätestens 14. August 2023 (einschließlich) gebeten. Die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Stellungnahmen werden in der Anlage 1 gewürdigt. Die Aufstellung der eingegangenen Anregungen mit den verwaltungsseitigen Stellungnahmen wird zur Grundlage der Beschlussvorschläge gemacht.

Die Städte Coesfeld und Dülmen machten erneut Bedenken anhand eines Updates der Plausibilitätsprüfung durch die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH (Dortmund) geltend (Anlage 2). Erneut begegnete die BBE Handelsberatung GmbH (München) dieser Prüfung mit einer gutachterlichen Stellungnahme (Anlage 3).

Wie bereits bei der Berücksichtigung der während der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußerten Bedenken durch die Städte Coesfeld und Dülmen, prüfte Prof. Dr. Olaf Bischofink (Baumeister Rechtsanwälte aus Münster) den Sachverhalt und gelangte erneut zu der juristischen Einschätzung, dass mit der gutachterlichen Stellungnahme von BBE den geäußerten Bedenken der Städte Coesfeld und Dülmen begegnet werden kann.

Aufgrund der im weiteren Verlauf geschilderten Erforderlichkeit einer erneuten Offenlage des Entwurfs der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, wird die Abwägung der in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schuh- und Sporthaus Kentrup“ parallel eingegangenen Stellungnahmen erst gemeinsam mit einem möglichen Satzungsbeschluss zur Abstimmung gestellt.

Angemerkt werden kann aber bereits, dass hier keine die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes betreffenden Stellungnahmen eingingen.

In dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurden gegenüber der erfolgten Offenlage Änderungen vorgenommen, die in den Anlagen 4 & 5 hervorgehoben sind.

Auf Hinweis der Bezirksregierung Münster – Dezernat 32 Regionalentwicklung – erfolgte eine detaillierte Darstellung der geplanten Sortimentsgliederung des Gewerbebetriebs im Flächennutzungsplan, nach der Bekleidung zukünftig eine Verkaufsfläche von bis zu 910 m<sup>2</sup> einnimmt. Zukünftig soll daher ein „Sondergebiet Fachmarkt für Schuh-, Bekleidungs- und Sportartikel“ festgesetzt werden, um dem bedeutenden Anteil der Bekleidung bereits im Titel gerecht zu werden.

Die im Westen bereits bestehende und die im Norden teilweise bereits bestehende und im Zuge der Erweiterung des Gewerbebetriebs ebenfalls zu erweiternde Stellplatzanlage sollen als Sondergebiete „Stellplatzanlage“ festgesetzt werden, um der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bzw. des Ergänzungsbereichs im geltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Billerbeck zu entsprechen. Darüber hin-

aus wird so auch die Nutzung der Stellplatzanlagen dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Vorgebeugt wird so auch einer theoretisch möglichen weiteren Ausdehnung des Betriebs.

Außerdem wurden kleinere redaktionelle Anpassungen vorgenommen, vor allem die Harmonisierung der Benennung des Bestandsbetriebes in „Schuh- und Sportfachmarkt“ bzw. „Fachmarkt“.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, die erneute Offenlage nach § 4a (3) zu beschließen sowie für einen verkürzten Zeitraum von zwei Wochen durchzuführen.

i. A.

i. A.

Tobias Mader  
Sachbearbeiter

Michaela Besecke  
Fachbereichsleiterin

Marion Dirks  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

*Nur im Ratsinfosystem:*

- Abwägung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB
- Update der Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse durch Stadt + Handel
- Gutachterliche Stellungnahme zum Update der Plausibilitätsprüfung durch BBE
- Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Entwurf der Begründung mit Umweltbericht und Anlagen