

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)	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. 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. 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. Nach der Einleitung übergibt Frau Besecke das Wort an Herrn Lang, der die Planung des Vorhabens vorstellt. 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	

		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. 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. 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. 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. 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 Stellplätzen geplant werden. Durch die Überbauung fielen jedoch auch einige weg. Daraufhin merkt eine Anwesende von der „Gerbursisstraße“ an, dass für die Verdopplung der Verkaufsfläche eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Parkplätzen hinzukämen. Außerdem sei bei der Straße „Zu	
--	--	--	--

		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.	Die Hinweise zur Verkehrssituation am Wendelskamp werden zur Kenntnis genommen. 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
--	--	--	--

	Ein Schuhgeschäftsbesitzer merkt darauf an, dass es sich bei dem Wendelskamp um eine Spielstraße handelt und dort nur Schrittgeschwindigkeit gefahren werden darf. 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 genauerer Blick auf die Parkplatzsituation sicherlich sinnvoll. 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. 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. Herr Lang erläutert, dass das Baurecht regele 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. Der Geschäftsbesitzer erkundigt sich zum Verständnis, dass der nördliche Bereich zurzeit noch	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.
--	--	---

	ein Wohngebiet sei und in ein Sondergebiet umgeändert wird. Er fragt nach, ob die Änderung von der Stadt Billerbeck bestimmt wird. 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. 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. 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-	Die Fragestellungen wurden seitens des Einwenders schriftlich präzisiert und durch das Gutachterbüro beantwortet. Fragen und Antworten sind der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.
--	--	--

		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. 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. Nachdem keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, bedankt sich Frau Besecke bei den Erschienenen und beendet die Anhörung um 20:10 Uhr.	
--	--	--	--

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im Mai 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Von: Jehne Timm, BBE <jehne@bbe.de>

Gesendet: Montag, 13. Juni 2022 09:51

An: Besecke, Michaela <besecke@billerbeck.de>

Betreff: AW: Vergrößerung Schuhhaus Kentrup

Guten Morgen Frau Besecke,

nachstehend die Antworten auf die gestellten Fragen.

1. Handelt es sich bei den genannten Umsatzhöhen auf Seite 32 Abbildung 13 des Gutachtens um Brutto- oder Nettoumsätze?

Es handelt sich um Brutto-Umsätze.

2. Sind diese Umsätze durch das BBE geschätzt oder entsprechen diese den tatsächlichen Umsätzen des Schuhhauses Kentrup?

Die Bestandsumsätze sind auf Basis der Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (IFH/BBE Handelsberatung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) geschätzt. Gemäß dem geforderten Worst-Case-Ansatz und im Abgleich mit der im Einzugsgebiet vorhandenen Potenzialbasis wurde ein erhöhter, noch erzielbarer Zielumsatz für die Erweiterung unterstellt.

3. Beziehen sich diese geschätzten oder tatsächlichen Umsätze auf das Corona-Jahr 2021? Dann könnte man zumindest im Schuhbereich von einem deutlich höheren Umsatz der Vorcorona Jahre 2018 + 2019 ausgehen. Allein durch die angeordnete komplette Schließung der Geschäfte in Januar + Februar 2021, sowie die anschließenden strengen Zugangskontrollen fast für den gesamten Rest des Jahres wird dies, auch für Kentrup, erhebliche Auswirkungen auf den Umsatz gehabt haben. Zudem vertreibt Kentrup seine Produkte nicht über Onlinekanäle, die bei uns die stationären Umsatzverluste zumindest zu rund 20 % ausgleichen konnten.

Die in der Analyse geschätzten und zugrunde gelegten Umsätze beziehen sich auf ein „normales“ Umsatzjahr und lassen die coronabedingten Umsatzverluste und Beeinträchtigungen außen vor.

4. Die Umsatzprognose von 0 € für den Bekleidungsbereich der Zone III halte ich, was den Zufluss aus den Städten Coesfeld und Dülmen betrifft, für schlicht falsch. Bei einer Vergrößerung dieses Segmentes um 760 qm auf 910 qm werden auch Bekleidungshändler aus Coesfeld und Dülmen Kaufkraftabflüsse befürchten müssen.

Wir unterstellen, dass aufgrund des breiten Angebotes in Coesfeld und Dülmen keine Einwohner aus diesen Standortgemeinden Bekleidung bei Kentrup einkaufen werden. Auf Seite 31 führen wir dazu im letzten Absatz aus:

„..., v.a. bei Bekleidung ist angesichts der vielfältigen eigenen Angebote aber nicht zu erwarten dass nennenswerte Umsatzanteile generiert werden können.“

Dies betrifft jedoch nur die räumliche Umsatzrekrutierung bzw. die Kaufkraftabschöpfung.

Mit Blick auf die Umsatzumverteilung ist festzuhalten, dass die allein die innerstädtischen Anbieter von Coesfeld und Dülmen Umsatzverluste in Höhe von rund 1,4 Mio. € p.a. verzeichnen dürften. (siehe hierzu Seite 37 des Gutachtens)

Insofern wird den infolge der Erweiterung resultierenden Umsatzverschiebungen in Richtung Kentrup (Billerbeck) Rechnung getragen. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Kaufkraft der Einwohner von Coesfeld und Dülmen sondern um Kaufkraft der Einwohner aus der Zone II und Billerbeck, die aufgrund des neuen Angebotes in Billerbeck weniger nach Coesfeld und Dülmen zum Einkauf von Bekleidung fahren werden.

Hier ist es wichtig die Begrifflichkeiten Kaufkraftabschöpfung und Umsatzumverteilung nicht durcheinander zu bekommen.

„Soweit fürs erste meine konkreten Fragen. Grundsätzlich halte ich die in Abbildung 13 aufgeführten Bestandsumsätze für deutlich zu gering. Allein wenn ich an die Schilderungen der Anwohner in der

Versammlung denke, welche chaotischen Parkzustände sich an umsatzstarken Verkaufstagen ergeben. Dabei stehen ja auch aktuell bereits rund 50 Parkplätze zur Verfügung und trotzdem muss die Wohnstraße "In den Alstätten" noch zugeparkt werden.

Kentrup gibt in seiner veröffentlichten Bilanz für das Jahre 2020 eine Mitarbeiterzahl von 48 Personen an. Diese wird wahrscheinlich nach der Erweiterung bei gut 80 Personen liegen, wobei die meisten Mitarbeiter*innen sicherlich nicht aus Billerbeck kommen werden und damit überwiegend mit dem eigenen Auto zur Arbeit fahren werden. Nehmen wir mal an, dass durchschnittlich pro Tag jeder zweite Mitarbeiter eingesetzt wird und 66 % nicht aus Billerbeck kommen, werden dadurch allein schon 25 Parkplätze blockiert.“

Zu diesen Aussagen können wir nicht Stellung nehmen. Die Umsatzschätzung für Kentrup sowie den Bestand erfolgte nach anerkannten Standards. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass im Fall einer Unterzeichnung des Umsatzes von Kentrup auch die Umsätze in den untersuchungsrelevanten Gemeinden unterzeichnet sein müssten. In der Folge würden auch die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem vergleichbaren Niveau liegen, sodass der Kern bzw. die Ergebnisse der vorliegenden Analyse konsistent sind.

Mit Blick auf die Parkplatzsituation können und werden wir uns kein Urteil erlauben, da wir keine Verkehrsgutachter sind.

Gerne stehe ich für Rückfragen zur Verfügung.

Beste Grüße

Timm Jehne

i.A. Timm Jehne

Teamleiter Standort und Immobilie

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

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 14.06.2022 bis zum 29.07.2022 (einschließlich) Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	Stadt Dülmen (Schreiben vom 05.10.2022)	Im Mai und Juni dieses Jahres haben Sie in den o.g. Bauleitplanverfahren die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Durch die fehlende direkte Nachbarschaft zwischen den Städten Dülmen und Billerbeck ist die Stadt Dülmen in diesem Verfahrensschritt nicht an der o.g. Bauleitplanung beteiligt worden. Gleichwohl sind die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen auch seitens der Stadt Dülmen gesichtet worden. Mit Blick auf die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung durch das Büro BBE Handelsberatung erstellte „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses Kentrup in Billerbeck“ liegt zwischenzeitlich die durch das Büro Stadt + Handel -im Auftrag der Stadt Coesfeld - erarbeitete Plausibilitätsprüfung vor. Ich gehe davon aus, dass Ihnen diese Plausibilitätsprüfung bereits vorliegt. Unter Verweis auf den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.01.2015 (4 NB 42/94) schließt sich die Stadt Dülmen als benachbarte Gemeinde im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB den Aussagen dieser Plausibilitätsprüfung und den in diesem Zusammenhang von der Stadt Coesfeld vorgetragenen Bedenken gegen die	Der Hinweis auf die durch das Büro Stadt und Handel zu der vorliegenden Auswirkungsanalyse erarbeitete Plausibilitätsprüfung wird zur Kenntnis genommen. Ausweislich der seitens der BBE Handelsberatung erarbeiteten Stellungnahme (Schreiben vom 23.03.2023), auf die an dieser Stelle verwiesen wird, ist davon auszugehen, dass die in der Auswirkungsanalyse zu Grunde gelegten Umsatzsteigerungen und Flächenleistungen des erweiterten Marktes angemessen bewertet wurden. Auch führt die Stellungnahme nicht zu einer

		Erweiterung des Schuh- und Sporthauses Kentrup vollumfänglich an.	veränderten Bewertung der Wettbewerbssituation im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Städte und Gemeinden. Die prognostizierten Marktanteile in den einzelnen Sortimenten lassen demnach auch künftig noch Entwicklungen in den übrigen Grundzentren zu. Zudem wurden die in der Auswirkungsanalyse angenommenen Marktanteile im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung gewählt. Die Bedenken gegen die vorliegende Planung werden daher zurückgewiesen.
2	Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen (Schreiben vom 06.07.2022)	Zu den vorgenannten Bauleitplänen, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 14.06.2022 übersandt wurden, nehmen wir wie folgt Stellung. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 09.12.2021 (unser Zeichen: 116950), deren wesentlichen Kernaussagen nachfolgend noch einmal aufgegriffen werden. Grundsätzlich begrüßen wir die Weiterentwicklung ortsansässiger Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit, sofern der rechtliche Rahmen eingehalten wird, die standortseitigen Voraussetzungen gegeben sind, eine standortangepasste Dimensionierung beachtet wird und negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Voraussetzung für die geplante Erweiterung ist zunächst eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Billerbeck. Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahre 2010 weist dem Planstandort eine Versorgungsfunktion als Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich für den großflächigen Einzelhandel zu.	

		Da sich lt. Gutachter an den gegebenen Rahmenbedingungen nichts verändert hat, gehen wir davon aus, dass die Lage innerhalb des Zentrums gegeben ist bzw. im Rahmen einer Fortschreibung bestätigt wird. Für das Vorhaben sind zudem negative Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. gemäß Ziel 6.5-3 LEP NRW auszuschließen. Hierzu ist aus unserer Sicht ein Fokus auf die beiden Sortimente „Schuhe/ Lederwaren“ sowie „Sport“ zu legen, während die weiteren Sortimente hinsichtlich ihrer Auswirkungen weniger kritisch bewertet werden. Die im Gutachten angesetzten Modellannahmen (insb. Umsatzerwartung) werden von uns nicht per se in Frage gestellt, wenngleich aus unserer Sicht eine höhere Umsatzerwartung im Sinne einer worst-case-Betrachtung durchaus abbildbar gewesen wäre. Wir merken in diesem Zusammenhang an, dass auch Teile der Einzelhändler in der Region die getroffenen Modellannahmen kritisch bewerten. Sofern nicht weitergehende Erkenntnisse zum Tragen kommen, werden die gutachterlichen Annahmen jedoch seitens der IHK akzeptiert. Maßgeblich ist aus unserer Sicht vielmehr, dass bereits mit den im Gutachten ausgewiesenen Umsatzerwartungen die künftigen Umsatz-Kaufkraft-Quoten, d.h. hier das Verhältnis von sortimentsspezifischem Gesamtumsatz und örtlicher, sortimentsspezifischer Kaufkraft, in den genannten Sortimenten sehr hoch sind. Wir haben frühzeitig unsere Sorge geäußert, dass dann die Entwicklungsmöglichkeiten in den angrenzenden Kommunen eingeschränkt werden können, auch weil der Markt in seinem Kerneinzugsgebiet (Zone I und II) aus unserer	Der Hinweis, dass die gutachterlichen Annahmen von der IHK akzeptiert werden, auch wenn das Verhältnis von sortimentsspezifischem Gesamtumsatz und örtlicher, sortimentsspezifischer Kaufkraft, in den genannten Sortimenten sehr hoch ist, wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--	--

	Sicht durchaus eine marktprägende und dominierende Stellung in den Sortimenten „Schuhe“ und „Sport“ einnehmen wird. Um dieses Verhältnis von Umsatzerwartung und örtlicher Kaufkraft zumindest zu relativieren und den Nachbarkommunen weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, haben wir daher eine erneute Prüfung der maximal angestrebten Planflächen bzw. eine Flächenreduzierung in den kritischen Sortimenten angeregt. Ziel einer solchen Überprüfung sollte es sein, durch Flächenreduzierung die Umsatzumverteilungen und damit möglichen Auswirkungen, die Marktanteile sowie die Kaufkraftbindungsquoten auf ein geringeres Maß zu senken. Wir nehmen zur Kenntnis, dass in den kritischen Sortimenten im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens eine gewisse Flächenreduzierung vorgenommen worden ist. Durch diese Flächenanpassung kann den Belangen der Nachbarkommunen besser Rechnung getragen werden. Gleichwohl wird der Markt auch künftig eine deutlich prägende Funktion in der Region übernehmen bzw. weiterhin zu einem gewichtigen Anteil auf das Potenzial aus den Umlandgemeinden angewiesen sein. Letztlich werden keine Bedenken vorgebracht, da sich laut Gutachten die Umsatzumverteilungen auf einem überwiegend geringen Niveau befinden und die relevanten zentralen Versorgungsbereiche in der Region städtebaulich stabile Strukturen aufweisen. Die Bindungsquoten und vorgenannten Ausführungen zeigen aber auch, dass nach derzeitigem Stand das weitere	Der Hinweis auf die im Zuge der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse vorgenommene Reduzierung der Verkaufsflächen in den kritischen Sortimenten wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass abschließend auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Bedenken der IHK gegen die Planung geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen.
--	--	---

		Entwicklungspotenzial für den Standort „ausgeschöpft“ ist. Wir weisen abschließend darauf hin, dass nur für das angeführte Sortimentskonzept eine gutachterliche Bewertung vorliegt. Eine deutliche Vermengung von z.B. Bekleidung und Sportbekleidung und damit eine Erhöhung der Flächenanteile für Sportwaren ist hierdurch nicht abgebildet.	Der Hinweis, dass die vorliegende gutachterliche Untersuchung nur für das beschriebene Sortimentskonzept gilt und keine Vermischung der Sortimente, die zu einer Erhöhung der Flächenanteile einzelner Sortimente führen könnte abgedeckt ist, wird zur Kenntnis genommen.
3	Landesbetrieb Straßenbau NRW (Schreiben vom 13.07.2022)	Durch den vorgenannten Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Fachmarktes für Schuhe, Sport und Bekleidung auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.800 m² geschaffen werden. Das ausgewiesene Plangebiet liegt innerhalb der OD der Stadt Billerbeck und grenzt im südöstlichen Verlauf an die Landesstraße 580, Abschnittnummer 11 an. Die Landesstraße weist im betroffenen Streckenbereich laut Straßenverkehrszählung eine Verkehrsbelastung von DTV = 6.701 Kfz/Tag und SV = 241 Kfz/Tag auf. Gemäß dem Bebauungsplan erfolgt die Erschließung der Gebietsfläche unverändert über die Straßen „Wendelskamp“ und „Zu den Altstätten“ sowie der Landesstraße 580 „Hagen“. Entlang der Landesstraße wird mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die im Lageplan parallel zur Landesstraße dargestellte Baugrenze orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen den Bebauungsplan „Schuh-, Sport-, Bekleidungshaus Kentrup“ seitens Straßen.NRW keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die nachfolgenden Punkte im weiteren	

		Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden: 1. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bereits vorhandenen Anbindungen. Neue Anbindungen und die wesentliche Änderung bestehender Anbindungen an die Landesstraße bedürfen der Zustimmung von Straßen.NRW. 2. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) in den Zu- und Ausfahrten sowie in den Einmündungsbereichen der Landesstraße und der Geh-/ und Radwege (Schutzstreifen) dauerhaft freizuhalten. 3. Hinsichtlich der neu geplanten Wohnraumnutzung wird von hier vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird. Weitere Anregungen werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB nicht vorgetragen. Bei dem weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.	Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, sofern die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die bereits vorhandenen Anbindungen erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Neue Anbindungen des Plangebietes an die Landesstraße sind nicht vorgesehen. Der Hinweis, dass die Sichtfelder in den ZU- und Ausfahrten dauerhaft freizuhalten sind, wird zur Kenntnis genommen und in der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Der Hinweis, dass hinsichtlich der Wohnnutzung im Plangebiet keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis der Landesstraße erfolgt, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung den Landesbetrieb Straßen im weiteren Verfahren zu beteiligen, wird berücksichtigt.
--	--	---	--

4	LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 20.06.2022)	Da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodendenkmäler aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern: §§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG § 28 DSchG = neu § 26 (2) DSchG NRW	Der Hinweis auf die aktuelle Fassung des Denkmalschutzgesetz NRW wird zur Kenntnis genommen und in Planzeichnung und Begründung entsprechend angepasst.
---	--	---	--

5	Kreis Coesfeld (Schreiben vom 28.07.2022)	Zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden seitens der Abteilung Umwelt keine Anregungen oder Informationen vorgetragen. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes erklärt der Aufgabenbereich Immissionsschutz: Zur Beurteilung der Lärmimmissionssituation wurde durch das Büro Kötter eine lärmtechnische Berechnung auf der Grundlage der TA Lärm (Gutachten Nr. R-8-2022-0071.02 vom 20.04.2022) erstellt. Auf der Grundlage dieser Berechnung ist eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens aus den Belangen des Immissionsschutzes erkennbar. Immissionsschutzrechtliche Bedenken werden daher nicht vorgetragen. Seitens der Untere Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Unterlagen zur Ermittlung und Bewältigung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren zu ergänzen. Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes ebenfalls keine Bedenken. Hinsichtlich der geplanten Stellplätze wird auf die Anforderungen des § 8 Absatz 2 BauO NRW hingewiesen. Seitens der Brandschutzdienststelle und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.	Der Hinweis, dass die Umsetzbarkeit des Vorhabens aus Sicht des Immissionsschutzes auf Basis der vorliegenden schalltechnischen Berechnung erkennbar sei und daher keine Bedenken des Aufgabenbereichs Immissionsschutz gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die Unterlagen zur Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft zu ergänzen, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Hinweis auf § 8 (2) BauO NRW wird zur Kenntnis genommen. Da es sich im Wesentlichen um eine bestehende Stellplatzanlage handelt, finden die Regelungen des § 8 (2) BauO NRW keine Anwendung.
---	---	---	---

6	Handwerkskammer Münster (Schreiben vom 26.07.2022)	Wir gehen davon aus, dass der in Rede stehende Standort im Jahr 2010 zu Recht dem zentralen Versorgungsbereich Billerbecks mit der Funktionszuweisung „großflächiger Handel“ zugeschlagen wurde und dass diese Entscheidung auch heute wieder so getroffen würde. Wir gehen weiterhin davon aus, dass die Kaufkraftentzüge in Billerbeck und in der Region, die durch die Gutachter berechnet wurden, tatsächlich nur in der Größenordnung stattfinden werden wie im Verträglichkeitsgutachten angegeben. Gleichwohl bleiben sortimentsspezifische Kaufkraftumlenkungen - gerade in den ZVB der umliegenden Mittelzentren -, die mit der üblichen Funktionszuweisung im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung nach unserer Auffassung nicht mehr in Einklang stehen. Mit Blick auf diesen Umstand empfehlen wir, die anvisierte Größenordnung des Vorhabens noch einmal gutachterlich überprüfen zu lassen. Bei den Kaufkraftumlenkungen würden wir dabei die Vorgabe machen, dass sortimentsspezifische Umsatzentzüge (insbesondere in den Bereichen Kleidung und Schuhe) in den ZVB der benachbarten Mittelzentren nicht über 5 % betragen sollten. Wir freuen uns über eine Berücksichtigung unserer Anregungen, bei Rückfragen oder für einen weiteren Austausch stehen wir gerne zu Verfügung.	Die Aussage, mit dem Vorhaben seien Kaufkraftumlenkungen verbunden, die mit der zentralörtlichen Gliederung nicht in Einklang stünden wird zurückgewiesen. Ausweislich der gutachterlichen Untersuchungen ist in den betroffenen Mittelzentren mit prozentualen Umlenkungseffekte von ca. 2% bis zu 7% der Bestandsumsätze zu rechnen. Da sich die Effekte für einzelne Betriebe aber überwiegend auf eine eher geringe absolute Größenordnung belaufen, ist abgesehen von einer Wettbewerbsverschärfung nicht von nachhaltig negativen betrieblichen Entwicklungen auszugehen. Insofern ist nicht von städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung auszugehen. Die Anregung, die Umlenkungseffekte in den Mittelzentren auf 5 % zu begrenzen, wird daher nicht berücksichtigt.
---	--	--	--

		Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de	
--	--	---	--

9	Westnetz GmbH (Schreiben vom 06.07.2022)	Wir bitten Sie, sich in jedem Fall rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten mit dem Standort Billerbeck (02543 211-3611) in Verbindung zu setzen, damit nähere Angaben über die vorhandenen Versorgungsleitungen gemacht und evtl. notwendige Maßnahmen zum Schutz unserer Anlagen getroffen werden können. Weitere Bedenken und Anregungen werden von uns nicht geltend gemacht.	Die Hinweise zum Umgang mit dem bestehenden Leitungsnetz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt.
---	---	--	---

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden in ihren Schreiben keine Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Bezirksregierung Münster, Flurbereinigungsbehörde (Schreiben vom 05.07.2022)
- Gelsenwasser Energienetze GmbH (Schreiben vom 27.06.2022)
- Gemeinde Laer (Schreiben vom 30.06.2022)
- Gemeinde Havixbeck (Schreiben vom 13.07.2022)
- Landwirtschaftskammer NRW (Schreiben vom 30.06.2022)
- Thyssengas GmbH (Schreiben vom 05.07.2022)
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW (Schreiben vom 08.07.2022)
- Amprion GmbH (Schreiben vom 30.06.2022)
- Bezirksregierung Münster, Dezernat 54 Wasserwirtschaft (Schreiben vom 28.06.2022)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 21.06.2022)

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im Mai 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld