

Stadt Billerbeck - 48. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet Fachmarkt für Schuh-, Bekleidungs- und Sportartikel“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

**Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 10.07.2023 bis zum 14.08.23 (einschließlich)
Abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Lfd. Nr.	Institution	Wörtlicher Inhalt der Anregung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Münster (Schreiben vom 19.07.2023)	Das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. <u>Hinweis</u> Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen.	Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung, zu Festsetzungen des Bebauungsplanes betrifft nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 20.07.2023)	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Gegen die im Betreff genannte(n) Maßnahme(n) hat die Bundeswehr folgende Bedenken, Einwände bzw. Anmerkungen. Die von Ihnen beabsichtigte(n) Maßnahme(n) befindet / befinden sich - in einem militärischen Tieffluggebiet Jet Die Belange der Bundeswehr sind somit ggf. mehrfach berührt.	Der Hinweis, dass die Belange der Verteidigung durch die Planung nicht berührt werden und daher keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.</p>	<p>Der Hinweis, auf die Lage des Plangebietes im militärischen Tieffluggebiet Jet und die damit verbundenen potenziellen Lärm- und Abgasemissionen wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass Ersatzansprüche gegenüber der Bundeswehr nicht anerkannt werden können, wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	<p>Dülmen Marketing (Schreiben om11.08.2023)</p>	<p>Mit großer Besorgnis habe ich die bevorstehende Erweiterung des Einzelhändlers Kentrup auf dem Gebiet der Stadt Billerbeck zur Kenntnis genommen. Die geplante Vergrößerung von 1400 m² auf 2800 m² wird massive Auswirkungen auf die angrenzenden Städte und so auch auf den Einzelhandel unserer Stadt Dülmen haben.</p> <p>Als Citymanager liegt es mir am Herzen, die Dülmener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einzelhandelsgeschäften zu schützen und zu fördern. Dieses ist jedoch kein Selbstläufer. Die geplante Erweiterung des Einzelhändlers Kentrup wird unsere dahingehenden Bemühungen, die auch auf Förderprogrammen des Bundes und des Landes, wie etwa dem „Sofortprogramm NRW“ und dem Programm für „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“, die darauf abzielen, die Ansiedlung neuer Einzelhändler zu unterstützen und Attraktivitätsmaßnahmen wie Begrünung und Spielelemente für Kinder in der Innenstadt zu fördern, basieren deutlich negativ beeinflussen und die Existenz lokaler Händler bedrohen.</p> <p>Bis heute sind die Passantenfrequenzen noch nicht wieder auf das Vorkrisenniveau zurückgekehrt. Gerade in Zeiten der Corona-Krise,</p>	

		<p>in der bereits einige Einzelhändler aufgegeben haben und wir mit rund 20 Leerständen konfrontiert sind, ist eine derart überdimensionierte Flächenerweiterung ein schwerer Schlag für unsere örtliche Wirtschaft.</p> <p>Die geplante Erweiterung des Einzelhändlers Kentrup umfasst eine Vielzahl von Sortimenten, die für die Dülmener Innenstadt relevant sind, darunter insbesondere Schuhe (+300 m²) und Bekleidung (+760 m²). Diese enormen Flächenzuwächse werden einen direkten negativen Einfluss auf den Einzelhandel in Dülmen haben. Unsere lokalen Händler können nicht mit den Preisen (insbesondere dem dauerhaften 10% Rabatt auf alle Artikel!) und dem Angebot eines so großen Einzelhändlers mithalten. Dies wird zu einem nicht unwesentlichen Wettbewerbsnachteil führen.</p> <p>Umso unverständlicher ist es, dass auf der einen Seite die oben bereits angeführten Förderprogramme auf Bund- und Landesebene aufgesetzt werden, während auf der anderen Seite, zwar innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aber doch außerhalb der räumlich erkennbaren Innenstadt, in Nachbarstädten mit einer Funktion als Grundzentrum derartige Flächenerweiterungen vorgesehen sind, die letztlich unsere lokalen innerstädtischen Geschäfte bedrohen. Innenstädte sind nach wie vor die Visitenkarte einer Stadt.</p>	<p>Die mit der Planung verbundene Erweiterung der Verkaufsflächen und deren Auswirkungen wurden im Rahmen des Planverfahrens gutachterlich untersucht. Im Ergebnis kommt diese Untersuchung zu dem Ergebnis, dass für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dülmen in Abhängigkeit von dem jeweiligen Sortiment mit prozentualen Umlenkungseffekte von ca. 3% bis zu 7% der Bestandsumsätze zu rechnen ist. 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 auch nicht von städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung auszugehen.</p> <p>Die Bedenken hinsichtlich der Lage des Änderungsbereichs in Bezug auf die Billerbecker Innenstadt werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich gemäß den Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Billerbeck innerhalb des Ergänzungsbe- reiches zum zentralen Versorgungsbereich und ist diesem eindeutig zuzuordnen. Die Ausweisung des Planbereichs als Ergänzungsbereich erfolgte aufgrund der, kleinteilige Bbauungsstruktur der historischen Innenstadt, die keinen Raum für die</p>
--	--	--	---

		<p>Wir müssen uns bewusstmachen, dass der Einzelhandel das Rückgrat unserer Stadt ist. Er schafft Arbeitsplätze, fördert die lokale Wirtschaft und ist ein wichtiger Bestandteil unserer Identität. Wenn wir zulassen, dass ein großer Einzelhändler unsere kleinen und mittelständischen Unternehmen gefährdet, verlieren wir langfristig nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch ein Stück unserer Gemeinschaft.</p> <p>Es ist von größter Bedeutung, dass wir Maßnahmen ergreifen, um unseren lokalen Einzelhandel zu schützen und zu unterstützen.</p> <p>Ich appelliere daher an alle verantwortlichen Entscheidungsträger, die Auswirkungen dieser geplanten Erweiterung sorgfältig zu prüfen, um dem Erhalt unserer lebendigen Stadt gerecht werden.</p>	<p>Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen bietet. Da diese Situation auch weiterhin fortbesteht, ist der Ergänzungsbereich auch weiterhin erforderlich und für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs unverzichtbar.</p> <p>Die Bedenken gegen die vorliegende Planung werden daher zurückgewiesen.</p>
4	<p>IHK Nord Westfalen (Schreiben vom 19.07.2023)</p>	<p>Zu den vorgenannten Bauleitplänen, wie sie uns mit Ihrem Schreiben vom 05.07.2023 übersandt wurden, nehmen wir wie folgt Stellung. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Mailverkehr (u.a. vom 14.10.2021) und auf unsere bisherigen Stellungnahmen (unsere Zeichen: 116950, 117297, 117304).</p> <p>Die Weiterentwicklung des ortsansässigen Einzelhandelsbetriebes zur Sicherung dessen Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit wird mitgetragen, sofern der rechtliche Rahmen eingehalten wird und städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.</p>	

		<p>Wir haben allerdings frühzeitig unsere Sorge geäußert, dass der Markt – entgegen den Aussagen im Gutachten der BBE – eine marktprägende und dominierende Stellung in dem Einzugsgebiet einnehmen wird, so dass neben absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekten auch sehr hohe Kaufkraftbindungsquoten in einigen Sortimenten zu erwarten sind. Laut Gutachten sollen diese jedoch keine städtebaulich negativen Auswirkungen hervorrufen.</p> <p>Die im Gutachten angesetzten Modellannahmen orientieren sich an durchschnittliche Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels und werden von daher von uns nicht per se in Frage gestellt, wengleich aus unserer Sicht eine höhere Umsatzerwartung im Sinne einer worst-case-Betrachtung durchaus abbildbar gewesen wäre (Mail vom 14.10.2021). Auch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme vom 05.11.2021 konnte diese Einschätzung nicht bzw. nicht vollständig entkräften.</p> <p>Die von uns angeregte und umgesetzte Flächenreduzierung in den kritischen Sortimenten „Sport“ und „Schuhe“ (zugunsten der weiteren Sortimenten) senken zumindest die Umsatzumverteilungen und damit möglichen Auswirkungen, die Marktanteile sowie die Kaufkraftbindungsquoten auf ein geringeres Maß. Gleichwohl wird der Markt auch künftig zu einem gewichtigen Anteil auf das Potenzial aus den Umlandgemeinden angewiesen sein. Der LEP NRW ermöglicht hierbei den Kommunen im Hinblick auf ein allgemeines Kongruenzgebot einen größeren Spielraum, da er sich nur auf ein Beeinträchtungsverbot beschränkt.</p>	<p>Der Hinweis, dass die gutachterlichen Annahmen von der IHK akzeptiert werden, auch wenn das Verhältnis von sortimentspezifischem Gesamtumsatz und örtlicher, sortimentspezifischer Kaufkraft, in den genannten Sortimenten sehr hoch ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf die im Zuge der Erarbeitung der Auswirkungsanalyse vorgenommene Reduzierung der Verkaufsflächen in den kritischen Sortimenten wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>Sofern nicht weitergehende Erkenntnisse zum Tragen kommen, werden die gutachterlichen Annahmen und damit die Ergebnisse zu den städtebaulichen Auswirkungen seitens der IHK daher letztlich akzeptiert, so dass der rechtliche Rahmen wohl eingehalten wird. In diesem Zusammenhang ist uns allerdings auch bekannt, dass aktuell eine weitere gutachterliche Untersuchung zum Erweiterungsvorhaben durch ein anderes Gutachterbüro in Erarbeitung ist. Die Ergebnisse sind uns nicht bekannt. Sollten sich hierdurch neue Erkenntnisse ergeben, wären diese im weiteren Prozess zu bewerten und zu berücksichtigen.</p> <p>Abschließend weisen wir noch einmal darauf hin, dass nur für das angeführte Sortimentskonzept eine gutachterliche Bewertung vorliegt. Eine Vermengung von z.B. Bekleidung und Sportbekleidung und damit eine Erhöhung der Flächenanteile für Sportwaren ist hierdurch nicht abgebildet. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir auch, die bisher geplante Art der Nutzung als „Schuh-, Sport- und Bekleidungshaus Kentrup“ festzusetzen, da „klassische“ Bekleidung künftig flächenmäßig – mehr noch als Sport / Sportbekleidung – wesentlicher Kernbestandteil des Einzelhandelsbetriebs ist.</p>	<p>Der Hinweis, dass abschließend auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse keine Bedenken der IHK gegen die Planung geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auch die durch das Büro Stadt und Handel erarbeitete ergänzende Stellungnahme führt nicht zu einer veränderten Bewertung der Wettbewerbssituation im Hinblick auf die Auswirkungen des Vorhabens auf die umgebenden Städte und Gemeinden.</p> <p>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.</p> <p>Die künftige Sortimentsstruktur des Marktes ist mit den jeweils zulässigen Verkaufsflächengrößen sowohl in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen worden, so dass hier auf planungsrechtlicher Ebene keine Spielräume für Veränderungen gegeben sind.</p>
5	<p>Kreis Coesfeld (Schreiben vom 03.08.2023)</p>	<p>Zu dem o. g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass gegenüber der Aufstellung des</p>	<p>Der Hinweis, dass seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen</p>

		<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schuh- und Sporthaus Kentrup“ keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Zum Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits von ca. 870 Biotopwertpunkten sind bis zum Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen zur Kompensation festzulegen und der Unteren Naturschutzbehörde für die Übernahme in das Kompensationsverzeichnis mitzuteilen.</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde erklärt, dass die vorliegende 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schuh- und Sportfachmarkt Kentrup“ der Schaffung von Baurecht für die Erweiterung des vorhandenen Fachmarktes dient.</p> <p>Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation wurde durch das Büro Kötter eine lärmtechnische Berechnung (Gutachten Nr. R-8-2022-0071.02 vom 20.04.2022) auf der Grundlage der TA Lärm erstellt. Diese Berechnung weist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen bei Umsetzung der im Gutachten angegebenen betrieblichen Rahmenbedingungen und Schallleistungspegel aus.</p> <p>Auf der Grundlage der v. g. lärmtechnischen Berechnung ist somit aus den Belangen des Immissionsschutzes eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit des Vorhabens erkennbar.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der o. g. Verfahren keine Bedenken. Es wird darum</p>	<p>Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis, dass bis zum Satzungsbeschluss geeignete Maßnahmen zur Kompensation des festgestellten Defizits festzulegen sind, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>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.</p>
--	--	---	--

		<p>gebeten folgende Anregung bezüglich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen:</p> <p>Zur Klarstellung von der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 sollte ergänzt werden, dass die Bäume auch auf den festgesetzten angrenzenden Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gepflanzt werden können.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle und des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die bzgl. einer Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Der Hinweis, dass seitens der Brandschutzdienststelle und des Gesundheitsamtes keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>
6	<p>LWL-Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 21.07.2023)</p>	<p>Da in den Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planungen.</p> <p>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:</p> <p>§§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG § 28 DSchG = neu § 26 (2) DSchG NRW § 29 DSchG = neu § 27 DSchG NRW</p>	<p>Der Hinweis auf die aktuelle Fassung des Denkmalschutzgesetz NRW wird zur Kenntnis genommen bezieht sich jedoch auf den Bebauungsplan.</p>
7	<p>Stadt Coesfeld (Schreiben vom 25.07.2023)</p>	<p>Mit Schreiben vom 17.10.2022 hat die Stadt Coesfeld im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zu den o.g. Bauleitplanverfahren abgegeben. Wesentlicher Inhalt dieser Stellungnahme war eine vom Büro Stadt+Handel durchgeführte „Plausibilitätsprüfung“ der den Bauleitplanverfahren zugrundeliegende</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum Schreiben der Stadt Coesfeld vom 20.09.2023, dem das „Update zur Plausibilitätsprüfung beigefügt wurde, wird verwiesen.</p>

		<p>„Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh & Sporthauses Kentrup in Billerbeck“ des Büros BBE.</p> <p>Die Stadt Coesfeld hat zur Kenntnis genommen, dass die in der Plausibilitätsprüfung aufgeführten Bedenken keine weitere Beachtung gefunden haben. Mit Blick auf das nun laufende Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB hält die Stadt Coesfeld die bestehende Stellungnahme und die dort aufgeführten erheblichen Bedenken weiter aufrecht. Gleichzeitig möchte ich darauf hinweisen, dass beabsichtigt ist, die Ihnen bekannte Plausibilitätsprüfung im Sinne einer inhaltlichen Vertiefung fortzuführen und durch weitere Daten zu ergänzen. Hierzu sind weitere Untersuchungen notwendig. Mit Blick auf den hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwand und die aktuelle Urlaubszeit ist es mir allerdings nicht möglich, diese Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung bis zum Ende der Beteiligungsfrist am 14.08. vorzulegen.</p> <p>Aktuell gehe ich davon aus, dass mir insofern die Abgabe einer erweiterten Stellungnahme bis zum 11. September 2023 möglich sein wird und bitte daher freundlich um entsprechende Fristverlängerung. Ich bedanke mich für Ihr Verständnis. Sobald mir die Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung vorliegt, werde ich wieder auf Sie zukommen.</p>	
8	<p>Stadt Dülmen (Schreiben vom 24.07.2023)</p>	<p>Mit Schreiben vom 05.10.2022 hat die Stadt Dülmen im Nachlauf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zu den o.g. Bauleitplanverfahren abgegeben. Wesentlicher Inhalt dieser Stellungnahme war eine vom Büro Stadt+Handel durchgeführte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung zum Schreiben der Stadt Dülmen vom 18.09.2023, dem das „Update zur Plausibilitätsprüfung“ beigefügt wurde, wird verwiesen.</p>

		<p>„Plausibilitätsprüfung“ der den Bauleitplanverfahren zugrundeliegenden „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses Kentrup in Billerbeck“ des Büros BBE.</p> <p>Mit Blick auf das nun laufende Beteiligungsverfahren gern. § 4 Abs. 2 Bau GB hält die Stadt Dülmen die bestehende Stellungnahme weiter aufrecht. Gleichzeitig möchte ich darauf hinweisen, dass beabsichtigt ist, die Ihnen bekannte Plausibilitätsprüfung im Sinne einer inhaltlichen Vertiefung fortzuführen und durch weitere Daten zu ergänzen. Mit Blick auf den hiermit im Zusammenhang stehenden Aufwand und die aktuelle Urlaubszeit ist es mir allerdings nicht möglich, diese Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung bis zum Ende der Beteiligungsfrist am 14.08. vorzulegen.</p> <p>Aktuell gehe ich davon aus, dass mir insofern die Abgabe einer erweiterten Stellungnahme bis zum 11. September 2023 möglich sein wird und bitte daher freundlich um entsprechende Fristverlängerung. Ich bedanke mich für Ihr Verständnis. Sobald mir die Fortschreibung der Plausibilitätsprüfung vorliegt, werde ich wieder auf Sie zukommen.</p>	
9	<p>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein- Westfalen Regionalniederlassung Münsterland (Schreiben vom 10.08.2023)</p>	<p>Durch die vorgenannte Bauleitplanung 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</p>	<p>Die Hinweise zu der verkehrlichen Situation auf der L 580 werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu der konkreten Erschließung des Änderungsbereiches und möglicher Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des geplanten Vorhabens betreffen nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes. Diese werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt.</p>

		<p>Streckenbereich laut Straßenverkehrszählung 2021 eine Verkehrsbelastung von DTV = 5.531 Kfz/Tag und SV = 278 Kfz/Tag auf.</p> <p>Gemäß dem Bebauungsplan erfolgt die Erschließung der Gebietsfläche unverändert über die Straßen „Wendelskamp“ und „Zu den Altstätten“ sowie der Landesstraße 580 „Hagen“. Die Anlieferung des Marktes erfolgt künftig von der nördlichen Stellplatzfläche. Entlang der Straße „Hagen“ wird mit Ausnahme der bestehenden Zufahrten ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Anbindung der südlichen Stellplatzfläche an den „Wendelskamp“ entfällt künftig. Die im Lageplan parallel zur Landesstraße dargestellte Baugrenze orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung.</p> <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie oben beschreiben, 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 	<p>Die Anregung den Landesbetrieb Straßen im weiteren Verfahren zu beteiligen, wird berücksichtigt.</p>
--	--	---	---

		<p>der Landesstraße und der Geh-/ und Radwege (Schutzstreifen) dauerhaft freizuhalten.</p> <p>3. Hinsichtlich der neu geplanten Wohnraumnutzung wird von hier vorsorglich 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.</p> <p>Weitere Anregungen werden vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland – im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB nicht vorgetragen. Bei dem weiteren Verfahrensablauf bitte ich mich erneut zu beteiligen.</p>	
10	<p>Telekom (Schreiben vom 25.08.2023)</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die vorgelegte 48. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Schuh- und Sportfachmarkt" bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind.</p>	<p>Die Hinweise zum Umgang mit dem bestehenden Leitungsnetz werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung berücksichtigt, betreffen jedoch nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplanes.</p>

		<p>Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. 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.</p>	
11	<p>Stadt Coesfeld (Schreiben vom 20.09.2023)</p>	<p>Die Stadt Coesfeld hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ihre Bedenken hinsichtlich der Erweiterung des Schuh- und Sporthauses Kentrup geäußert. Wesentlicher Bestandteil der Stellungnahme war eine in Auftrag gegebene Plausibilitätsprüfung des Gutachtens „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- und Sporthauses Kentrup in Billerbeck“ (BBE, Dezember 2021), welche durch das Büro Stadt + Handel (Dortmund) durchgeführt wurde. Die Plausibilitätsprüfung hat die Bedenken der Stadt Coesfeld untermauert.</p> <p>Wir bedauern feststellen zu müssen, dass aus der Sitzungsvorlage FB60/1903/2023 „48. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schuh- und Sporthaus Kentrup" hier: Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB" sowie aus der Niederschrift der Sitzung des Rates der Stadt Billerbeck vom 15.06.2023 hervorgeht, dass die geäußerten Bedenken der Stadt Coesfeld in Gänze zurückgewiesen werden.</p>	

		<p>Die Stadt Coesfeld hält nach wie vor an den geäußerten Bedenken im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fest und unterstreicht diese im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch eine erneute gutachterliche Stellungnahme von dem Büro Stadt + Handel. Das „Update der Plausibilitätsprüfung“ ist somit Bestandteil der Stellungnahme der Stadt Coesfeld.</p>	<p>Der Hinweis, dass die Stadt Coesfeld an Ihren Bedenken festhält, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die ergänzende Stellungnahme des Büros Stadt und Handel (Update zur Plausibilitätsprüfung) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Billerbeck hat diese erneute Stellungnahme des Büros Stadt + Handel wiederum einer gutachterlichen Prüfung durch die BBE Handelsberatung unterzogen (Schreiben vom 09.11.2023). Die BBE Handelsberatung kommt darin zu dem Ergebnis, dass die von Stadt+Handel dargelegte Herangehensweise (Umsatzprognose auf Basis Durchschnittsböhen/Catching-Rate und Monitoring der Einkaufsorientierungen) und Neuberechnungen (Umsatzumverteilungen) als methodisch fragwürdig und z. T. sehr spekulativ eingestuft werden, und damit nicht geeignet sind die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zu widerlegen bzw. diese derart zu erschüttern, dass die Validität in Frage gestellt werden kann. Insbesondere die Aussagen zur vorgeblichen Höhe der für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Coesfeld prognostizierten Umsatzumverteilungen von 12 % im Sortiment Schuhe sowie 16 % im Sortiment Sport und die daraus abgeleitete Schlussfolgerung, die vorliegende Planung verstoße gegen das landesplanerische Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplanes (Beeinträchtigungsvorbot zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden) werden zurückgewiesen.</p> <p>Die Bedenken der Stadt Coesfeld gegen die vorliegende Planung werden daher zurückgewiesen.</p>
--	--	---	--

<p>12</p>	<p>Stadt Dülmen (Schreiben vom 18.09.2023)</p>	<p>Die Stadt Dülmen hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur Erweiterung des Schuh- und Sporthauses Kentrup Bedenken geäußert. Dabei hat sich die Stadt Dülmen auf eine vom Büro Stadt + Handel erarbeitete Plausibilitätsprüfung der der Planung zugrunde liegenden „Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des Schuh- & Sporthauses Kentrup in Billerbeck“ des Büros BBE Handelsberatung gestützt.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt vom Büro Stadt + Handel ein „Update der Plausibilitätsprüfung“ vor. Wesentliche durch das „Update der Plausibilitätsprüfung“ untermauerte Kritikpunkte sind eine Überschätzung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Billerbeck, eine Fehleinschätzung der der Untersuchung des Büros BBE Handelsberatung zugrunde liegenden Flächenproduktivität und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen, die Verkennung möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Innenstädte auch bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent sowie die nicht berücksichtigte Gefahr eines Totalverlusts bestimmter Sortimentsgruppen in den benachbarten Innenstädten in Folge des heute bereits geringen Angebotes.</p> <p>Die Stadt Dülmen hält vor diesem Hintergrund nach wie vor an den im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Bedenken fest und unterstreicht diese im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die erneute gutachterliche Stellungnahme des Büros Stadt + Handel. Das „Update der Plausibilitätsprüfung“ ist</p>	<p>Der Hinweis auf die vom Büro Stadt und Handel erstellte Plausibilitätsprüfung der der Planung zugrunde liegenden „Auswirkungsanalyse wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägung hierzu wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis auf die ergänzende Stellungnahme des Büros Stadt und Handel (Update zur Plausibilitätsprüfung) wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Billerbeck hat die erneute Stellungnahme des Büros Stadt + Handel wiederum einer gutachterlichen Prüfung durch die BBE Handelsberatung unterzogen (Schreiben vom 09.11.2023). Die BBE Handelsberatung kommt darin zu dem Ergebnis, dass die von Stadt+Handel dargelegte Herangehensweise (Umsatzprognose auf Basis Durchschnittsböhen/Catching-Rate und Monitoring der Einkaufsorientierungen) und Neuberechnungen (Umsatzumverteilungen) als methodisch fragwürdig und z. T. sehr spekulativ eingestuft werden, und damit nicht geeignet sind, die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zu widerlegen bzw. diese derart zu erschüttern, dass die Validität in Frage gestellt werden kann. Insbesondere die Aussagen zur vorgeblichen Höhe der für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Dülmen prognostizierten Umsatzumverteilungen von 7 % im Sortiment</p>
-----------	---	---	---

		somit Bestandteil der Stellungnahme der Stadt Dülmen und diesem Schreiben in der Anlage beigelegt.	Schuhe sowie 10 % im Sortiment Sport und die daraus abgeleitete Schlussfolgerung, die vorliegende Planung verstoße gegen das landesplanerische Ziel 6.5-3 des Landesentwicklungsplanes (Beeinträchtigungsvorbot zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden) werden zurückgewiesen. Die Bedenken der Stadt Dülmen gegen die vorliegende Planung werden daher zurückgewiesen.
--	--	--	--

Keine Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange eingereicht:

- Amprion GmbH, Schreiben vom 12.07.2023
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 13.07.2023
- Gemeinde Laer, Schreiben vom 06.07.2023
- Gemeinde Havixbeck, Schreiben vom 11.08.2023
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 07.08.2023
- Stadt Billerbeck / Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe, Schreiben vom 18.07.2023
- Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 07.08.2023
- Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 24.07.2023

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Billerbeck
Coesfeld, im November 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld