

## **Anlage 1 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 22.09.2009 und des Rates am 08.10.2009 über die Anregungen aus der Beteiligung zum Einzelhandelskonzept (Vorlage 2009/075)**

---

**Einwender:** Bezirksregierung Münster, Domplatz, 48128 Münster

**Stellungnahme vom:** 04.06.2009

### **Anregung:**

Die Gemeinde Ostbevern bittet um Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept (Stand: April 2009), welches der Gemeinde künftig der Orientierung für eine gezielte Steuerung des Einzelhandels dienen soll.

Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung sind nach § 24 a Abs. 2 LEPro insbesondere die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zu prüfen.

### **I. Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)**

Im vorgelegten Konzept wird im Ortskern von Ostbevern ein zentraler Versorgungsbereich parzellenscharf ausgewiesen, der sich einerseits an den örtlichen Gegebenheiten orientiert und gleichzeitig aber auch Potenzialflächen für mögliche großflächige Einzelhandelsvorhaben bietet. **Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht den Zielen der Raumordnung.**

### **II. Sortimentsliste**

Die aus dem derzeitigen Einzelhandelsbestand entwickelte Ostbevrner Liste entspricht weitestgehend den landesplanerischen Vorgaben (s. Kriterien für zentrenrelevante Sortimente, Einzelhandelserlass NRW S. 11).

Widersprüche bzw. fehlende Eindeutigkeit ergeben sich jedoch zur Zuordnung folgender Sortimente:

- Musikinstrumente und Musikalien sind auf S. 62 als nichtzentrenrelevant klassifiziert, in der Sortimentsliste auf S. 63 werden sie jedoch als zentrenrelevant eingestuft. Mit Blick auf die Definition von Zentrenrelevanz sollten Sie entsprechend der Sortimentsliste eindeutig als zentrenrelevant auch auf S. 62 eingestuft werden.
- In der Liste der zentrenrelevanten Sortimente wird das Sortiment „Haushaltsgegenstände (ohne Möbel für Garten und Camping)“ aufgeführt. Mit Blick auf die Verwendung der WZ-Nummern sollten in der Konsequenz in der Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente „Garten- und Campingmöbel“ gesondert aufgeführt werden, da sie der WZ 52.44.3 zuzuordnen sind und nicht der WZ 52.44.1.

- Beim als nicht-zentrenrelevanten Sortiment „Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren“ stellt sich die Frage, ob darin nicht auch zentrenrelevante Bestandteile enthalten sind. Ggf. müsste hier eine stärkere Differenzierung der Sortimentbestandteile erfolgen (Bsp.: Ein Korbstuhl ist den Möbeln zuzuordnen, ein Brotkorb dagegen den Haushaltsgegenständen).

### III. Nahversorgung

Im Einzelhandelskonzept sind vier Nahversorgungsbetriebe aufgeführt, von denen zwei Betriebe im zentralen Versorgungsbereich liegen. Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebsstätten wird vom Gutachter dahin gehend beurteilt, dass die Nahversorgungsbetriebe sich auf das Zentrum und den östlichen Siedlungsbereich konzentrieren (s. S. 29). Auf Grund der Umsatz-Kaufkraft-Relation wird ein Kaufkraftabfluss von 20 % festgestellt (S. 33) und daraus resultierende Überlegungen zu möglichen Standorten für die Ansiedlung eines Discounters angestellt (S. 52-59).

Hierzu ist aufgrund einer aktuellen Erlasslage aus landesplanerischer Sicht auf folgende Aspekte hinzuweisen:

- Der aktuelle Einzelhandelserlass geht davon aus, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1000 m möglich sein soll (s. EHERlass S. 21, dritter Absatz). Bei Betrachtung der in Ostbevern vorhandenen Nahversorgungsbetriebe und deren fußläufige Erreichbarkeit von 700 m (s. Anlage) ist erkennbar, dass derzeit eine flächendeckende Versorgungssituation in Gemeindegebiet für die Bevölkerung vorliegt.
- Mit Blick auf die beabsichtigte Neuerrichtung eines Lidl-Discounters scheint es zwischen den Aussagen im Abb. 26 (Flächenpotenziale) und der Prüfung auf S. 52 f. Diskrepanzen hinsichtlich der Verkaufsflächen zu geben. Daher sollten die Zahlen bzw. Prüfergebnisse näher erläutert werden.
- Da der geplante Lidl-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Ostbevern und die Verkaufsfläche mit 1.000 qm auch deutlich oberhalb der Vermutungsgrenze von 800 qm liegen, ist eine Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Denn nur dann wäre eine Beurteilung des Vorhabens nach § 24 a LEPro nicht gegeben. Andernfalls wäre die Realisierung des Vorhabens nur im zentralen Versorgungsbereich landesplanerisch genehmigungsfähig. Dazu ist im Bauleitplanverfahren eine dezidierte Prüfung der in Zf. 2.7 und 2.8 EHErl. NRW genannten Aspekte von der Gemeinde vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen zur Verträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 qm bzw. eines Lebensmitteldiscounters maximal 1.200 qm (s. S. 65) nur als Grobschätzung für das gesamte Gemeindegebiet einzustufen. Je nach Standortlage eines solchen Vorhabens sind weitere Prüfungen erforderlich.

#### IV. Fachmarktstandorte

Die unter den Punkten 4.7.3 bis 4.7.5 aufgeführten Empfehlungen finden landesplanerische Zustimmung. Insbesondere die Aussage, dass Bauleitpläne mit ihren textlichen Festsetzungen dahin gehend aktualisiert werden sollten, dass nur Einzelhandelsentwicklungen zulässig sein sollten, die den zentralen Versorgungsbereich nicht beeinträchtigen bzw. stärken, werden aus landesplanerischer Sicht ausdrücklich unterstützt.

Abschließend bitte ich um Mitteilung, inwieweit die Gemeinde Ostbevern ihr Zentrenkonzept unter Einbeziehung meiner o. g. Punkte umgesetzt hat.

#### **Abwägung:**

##### Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

##### Sortimentsliste

Die Zahlenangabe auf Seite 53 bezieht sich auf die Lebensmittelfläche eines fiktiven (LIDL-)Marktes und hat somit auch nichts mit der ermittelten Potenzialfläche von 760 m<sup>2</sup> zu tun.

Hinsichtlich des Sortimentes „Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren“ fehlt allerdings eine tiefergehende WZ-Systematik, welche eine weitere Differenzierung erlauben würde.

##### Nahversorgung

Hinsichtlich der Nahversorgungssituation muss folgendes festgestellt werden.

Das zur Beschlusslage vorliegende Einzelhandelskonzept trifft lediglich die Voraussetzungen zu weiteren Verfahrensschritten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen dieses Verfahrens muss dann, wie auch im Einzelhandelserlass festgesetzt, eine weitere Prüfung erfolgen hinsichtlich möglicher Auswirkungen im Rahmen des Prüfverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Hierzu bedarf es jedoch zunächst einmal einer politischen Willensbekundung seitens der Politik, ein entsprechendes Verfahren für einen der möglichen geeigneten Standorte einzuleiten.

Vor diesem Hintergrund sind auch die grundsätzlichen Aussagen zur Verträglichkeit von zusätzlichen Verkaufsflächen getroffen worden. Diese sind selbstverständlich im Rahmen eines geeigneten Verfahrens innerhalb des Bauleitplanverfahrens entsprechend von Vorgaben nach § 11 Abs. BauNVO zu prüfen.

##### Fachmarktstandorte

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

