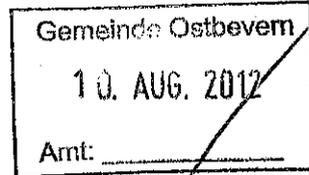




Bezirksregierung Münster • 48128 Münster

Gemeinde Ostbevern
Postfach 11 65
48342 Ostbevern



10. August 2012
Seite 1 von 10

Aktenzeichen:
32.02.01.02

Auskunft erteilt:
Herr Knebelkamp

Durchwahl:
411-1721

Telefax: 411-

Raum: 364

E-Mail:

joerg.knebelkamp
@brms.nrw.de

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Domplatz 1 - 3
48143 Münster
Telefon: 0251 411-0
Telefax: 0251 411-2525
Poststelle@brms.nrw.de
www.brms.nrw.de

ÖPNV - Haltestellen:

Domplatz: Linien 1, 2, 10, 11,
12, 13, 14, 22
Bezirksregierung II:
(Albrecht-Thaer-Str. 9)
Linie 17

Bürgertelefon:
0251 411 - 4444

Schultelefon:
0251 411 - 4113

Grünes Umweltschutztelefon:
0251 411 - 3300

Konto der Landeskasse:
WestLB AG

BLZ: 300 500 00
Konto: 61 820
IBAN ; DE24 3005 0000 0000
0618 20
BIC : WELADED

**Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz
45. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostbevern**

Ihr Schreiben vom 05.07.2012 (Fachbereich II)

Meine Stellungnahme zur Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts
vom 21.03.2012, Az.: 32.02.01.02

Ausarbeitung "Raumordnerische Aspekte bei der Aufstellung des Be-
bauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Ostbevern" - RA Thomas Ty-
czewski vom 18.06.2012

Aktualisierung/Ergänzung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde
Ostbevern, Februar 2012 - BBE-Handelsberatung Münster,

Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für großflächige Planungen in
Ostbevern - Bericht - Oktober 2011, BBE-Handelsberatung Münster

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern, April 2009 - BBE-
Handelsberatung Westfalen GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Ihrem Schreiben vom 05.07.2012, dem der Entwurf der Änderung
des Flächennutzungsplans samt Begründung beigelegt war, bitten Sie
um eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 Landesplanungs-
gesetz.

1. Mit dem Entwurf sollen die Darstellungen für das Sondergebiet
SO3 wie folgt neu gefasst werden:





Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Seite 2 von 10

SO3 - großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum

(a) Textilfachmarkt VK maximal 650 qm, zuzüglich Dienstleistungen

(b) Drogeriefachmarkt VK maximal 680 qm/Bäckerei VK maximal 50 qm

(c) Lebensmitteldiscounter VK maximal 920 qm.

Außerdem werden zwei kleinere Flächen aus dem bisherigen SO3 abgetrennt und der ostwärts benachbarten gewerblichen Baufläche zugeschlagen.

Das im Norden des Plangebiets liegende derzeit durch den Lebensmitteldiscounter Aldi genutzte Gebäude ist künftig für einen Drogeriefachmarkt samt Bäckerei vorgesehen, der im westlichen Bereich bestehende Textilmarkt soll seine Verkaufsfläche unter Aufgabe des Getränkemarktes erweitern können, und auf der unbebauten Fläche im Süden des Sondergebiets soll ein Gebäudes für den Lebensmitteldiscounter Aldi neu errichtet werden können.

Gegenüber dem bisherigen genehmigten Bestand ergeben sich für die einzelnen Märkte folgende Änderungen:

Getränkemarkt	- 280 qm VK (Geschäftsaufgabe),
Lebensmitteldiscounter	+ 240 qm VK,
Textilmarkt	+ 330 qm VK,
Drogeriemarkt	+ 680 qm VK (neue Nutzung).

2. Zweck der landesplanerischen Stellungnahme gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz ist es, die planende Gemeinde auf die für das Vorhaben geltenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinzuweisen.



2.1 Die für das beabsichtigte Planungsvorhaben einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem geltenden Regionalplan für das Münsterland sowie aus dem vorliegenden Entwurf für einen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sowie aus dem Entwurf eines fortgeschriebenen Regionalplans für das Münsterland.

Im noch geltenden Regionalplan für das Münsterland bestehen keine der Planungsabsicht entgegenstehende Ziele der Raumordnung.

Zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die sich in den genannten Entwürfen befinden, ist Folgendes anzumerken:

Die als Ziele der Raumordnung gekennzeichneten Aussagen sind derzeit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass sie gegenüber städtebaulichen Belangen, die dem Ziel entgegenlaufen, zurückgestellt werden können, also durch Abwägung überwindbar sind. Die in den Entwürfen enthaltenen Grundsätze der Raumordnung entfalten noch keine rechtliche Wirkung.

Nach der Bekanntmachung des jeweiligen Raumordnungsplans sind die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung bei Planungsentscheidungen bindend, die Grundsätze sind dann bei Abwägungsprozessen zu berücksichtigen, also bei entgegenstehenden städtebaulichen Belangen überwindbar.

2.2 Bezüglich Ihrer Planungsabsicht werden die folgenden Erfordernisse relevant:

Nach Ziel 1 des LEP-Entwurfs dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemei-



nen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Dasselbe regelt Ziel 4 des Regionalplanentwurfs.

Nach Ziel 15.4 des Regionalplanentwurf sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht im GIB zu planen.

Nach Ziel 2 des LEP-Entwurfs dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- die Kernsortimente nahversorgungsrelevant sind,
- die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert, z. B. weil eine integrierte Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach Ziel 3 des LEP-Entwurfs dürfen durch Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach Ziel 7 des LEP-Entwurfs dürfen vorhandene Standorte von großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb von ZVB unter Begrenzung der Verkaufsfläche auf den genehmigten Bestand, ggf. auch unter geringfügiger Erweiterung der Verkaufsflächen als Sondergebiete dargestellt werden; die geringfügige Erweiterung darf nur der funktionsgerechten Weiternutzung des Bestandes dienen.



Nach Ziel 8 des LEP-Entwurfs haben die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen, von denen zentrenschädigende Auswirkungen wie von großflächigen Einzelhandelsbetrieben oder Einkaufszentren ausgehen können, außerhalb von ZVB entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch derartige Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Nach Grundsatz 10.1 des Entwurfs des Regionalplans sollen Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden.

Nach Grundsatz 10.2 des Regionalplanentwurfs soll die Bauleitplanung sicher stellen, dass es durch Einzelhandelsagglomerationen zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die Zentren sowie die wohnortnahe Versorgung kommt.

2.3 Die bauleitplanerische Absicht der Gemeinde Ostbevern gibt vor dem Hintergrund dieser Erfordernisse Anlass zu folgenden Feststellungen und Überlegungen:

2.3.1 Textilfachmarkt, Drogeriefachmarkt und Bäckerei unterschreiten die Grenze von 800 qm Verkaufsfläche, ab der Großflächigkeit angenommen wird. Für sie gelten einzeln betrachtet keine Erfordernisse der Raumordnung.

2.3.2 Anders verhält es sich für den Lebensmitteldiscounter, dessen Verkaufsfläche die Grenze von 800 qm überschreitet, der also großflächig ist und für den gem. § 11 Abs. 3 BauNVO wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und die städte-



bauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, der mithin der Sondergebietspflichtigkeit unterliegt und dessen Planung sich an den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung messen lassen muss.

Derzeit ist die betreffende Fläche regionalplanerisch als Bereich für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie (GIB) dargestellt. Damit besteht ein Konflikt mit denjenigen Erfordernissen der Raumordnung, die für großflächige Einzelhandelsbetriebe eine Lage im GIB verbieten und eine Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich vorschreiben. Solange es sich bei den Erfordernissen noch nicht um bindende Ziele handelt, sind sie durch Abwägung überwindbar. In diesem Zusammenhang kann zugunsten Ihrer Planung veranschlagt werden, dass beabsichtigt ist, die bislang noch als GIB dargestellte Fläche im künftigen Regionalplan als Allgemeinen Siedlungsbereich darzustellen.

Ob der Standort als Teil eines zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) eingeschätzt werden kann - was Ziel 2 des LEP-Entwurfs fordert - erscheint fraglich. Es dürfte sich bislang nicht um einen faktischen ZVB handeln, nachdem diesem Standort im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ostbevern aus dem Jahr 2009 noch nicht einmal die Qualität eines **Nahversorgungsstandorts**, sondern lediglich die eines "Bestandsstandortes" zugebilligt wurde, der wegen fehlender städtebaulicher Integriertheit auf den Stand beschränkt werden sollte.

In der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 ist dem Standort nur eine bedingte Eignung als Nahversorgungszentrum zugebilligt worden (S. 14).

Die Gemeinde kann jedoch auch über faktische ZVB hinaus durch ein Einzelhandelskonzept neue zentrale Versorgungsbereiche planen, wenn sie beabsichtigt, diese Planung durch Bauleitplanung und Ansiedlungspolitik mit Leben zu erfüllen. Ob der vorgesehenen Kombination Le-



Lebensmitteldiscounter - Drogeriemarkt - Bäckerei - Textilhandel von der Rechtsprechung die Qualität eines zentralen Versorgungsbereichs zugebilligt würde, erscheint fraglich. Die im Einzelhandelskonzept festgelegten nahversorgungsrelevanten Sortimente der Gemeinde Ostbevern sind im Bebauungsplanentwurf nur teilweise abgedeckt. So ist der Fach-einzelhandel mit Nahrungsmitteln lediglich durch eine Bäckerei vertreten, eine Apotheke ist ebenso wenig geplant wie ein Heim- und Kleintierfuttermarkt.

Zudem ist der Standort allenfalls teilintegriert, eine Ausdehnung nach Osten und Süden ist wegen der Ausweisung der dortigen Gebiete im Regionalplanentwurf als GIB bzw. Freiraum nicht möglich, eine Ausdehnung nach Westen erscheint wegen der aktuellen Nutzung ebenfalls fraglich.

Die Anwendung von Ziel 7 des LEP auf den Lebensmitteldiscounter (Überplanung vorhandener Betriebe) dürfte hier deswegen nicht in Betracht kommen, weil es nicht um die Überplanung eines genehmigten Betriebs, sondern um eine Neuplanung und einen Neubau an einem anderen bisher nicht genehmigten Standort geht.

2.3.3 Zusammen genommen stellen die von der Gemeinde geplanten Märkte eine Einzelhandelsagglomeration dar, die Ziel 8 des LEP-Entwurfs unterliegt, weil von ihr Auswirkungen wie von einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen werden.

Da die Kernsortimente nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Ostbevern zentrenrelevant sind, ist Satz 2 des Agglomerationsziels einschlägig. Danach müsste der Agglomerationsstandort in einem zentralen Versorgungsbereich liegen bzw. einen solchen darstellen.



Hinsichtlich der Zweifel an der Eignung der Agglomeration als ZVB wird auf 2.3.2 verwiesen.

Seite 8 von 10

Zudem muss nach Satz 3 des Agglomerationsziels die Verträglichkeit der angestrebten Agglomeration mit einer Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente von ca. 2.000 qm für den zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte dargelegt werden.

Es erscheint aber fraglich, ob die Einschätzung, dass von der Planung keine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte ausgeht, von den bisher angestellten Untersuchungen gedeckt ist.

Nach den Erläuterungen zu Ziel 3 des LEP-Entwurfs liegt eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vor, wenn eine Funktionsstörung zu erwarten ist, durch die der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Sortimentsgruppen nicht mehr erfüllen kann. Nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde sind Drogerieartikel zentrenrelevant. Es würde die Funktion des Zentralen Versorgungsbereichs in der Ortsmitte beeinträchtigen, wenn von dort eine Versorgung mit Drogerieartikeln nicht mehr möglich wäre, weil der an der Wischhausstraße geplante Drogeriemarkt zu viel sortimentspezifische Kaufkraft absorbiert.

Zudem erinnere ich daran, dass die Umlenkungswirkung des Drogeriefachmarkts in Abbildung 23 des Berichts vom Oktober 2011 nur unzureichend wiedergegeben wurde. Addiert man die Umverteilungswirkung für die einzelnen Standorte im wahrscheinlichen Szenario auf, kommt man zu einer Umverteilung von 914.000 Euro, demgegenüber ergibt Abbildung 9 des Berichts eine absatzwirtschaftliche Leistung im wahrscheinlichen Fall von 1,7 Millionen Euro pro Jahr.



Zudem ist in den mir vorliegenden Untersuchungen die Ausdehnung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters um 240 qm nicht eingeflossen. Dies halte ich aber für erforderlich. Der geplante Markt wird gegenüber dem vorhandenen Markt eine größere Verkaufsfläche aufweisen und damit mehr Kaufkraft absorbieren als der vorhandene Markt. Ein Vergleich mit der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche ist unergiebig, da sich die aktuelle einzelhandelswirtschaftliche Bedeutung des Marktes aus der aktuellen und nicht aus der rechtlich möglichen Marktgröße ergibt.

3. Abschließend möchte ich auch auf einen möglichen Abwägungsfehler in der nun vorgelegten Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans hinweisen. Dort heißt es unter 3.3, dass Flächen im alten zentralen Versorgungsbereich, insbesondere im Bereich des Rathauses, kurzfristig für die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes nicht in Betracht kommen. Nach Informationen der IHK steht ein rückwärts des Rathauses liegendes Grundstück neben dem K + K-Markt nunmehr für Einzelhandelszwecke zur Verfügung. Die Grundstückseigentümer sollen gegenüber der Gemeinde die Absicht geäußert haben, dort eine Gewerbeimmobilie zu errichten. Das Grundstück kommt - zusammen mit in gemeindlichen Besitz stehenden Freiflächen - für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Betracht.

Insofern ist aus hiesiger Sicht auch fraglich, ob die unter 3.2 angestellte Abwägung, die davon ausgeht, dass keine ausreichenden Flächen in der Ortsmitte zur Verfügung stehen, noch vertretbar ist.

4. Aus städtebaurechtlicher Sicht fällt auf, dass Sie in der Begründung unter Nr. 2 unter der Rubrik "Änderungserfordernis und Ände-



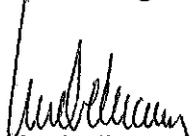
rungsziel" nicht etwa die Behebung eines Versorgungsdefizits der Bevölkerung im Ort und damit einen städtebaulichen Grund anführen, sondern ein offensichtlich von Ihnen als vorgegebenen betrachtetes Investorenkonzept.

Seite 10 von 10

5. Für den Fall, dass Sie beabsichtigen, das Bauleitplanverfahren fortzuführen, erinnere ich an die Verpflichtung, vor Beginn des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB oder bevor der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, der Regionalplanungsbehörde eine Ausfertigung des Entwurfs des Bauleitplans zuzuleiten; die Regionalplanungsbehörde hat dann innerhalb eines Monats Gelegenheit, landesplanerische Bedenken zu erheben (§ 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Knebelkamp