

45. Änderung des Flächennutzungsplans

Anfrage gem. § 34 LPlaG zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Landesplanung

Gemeinde Ostbevern

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung zum allgemeinen Planungsverfahren	2
1.1	Änderungsbeschluss	2
1.2	Änderungsbereich und derzeitige Situation	2
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben - gemeindliche Bauleitplanung	2
1.4	Landesplanerische Voraussetzung	2
2	Änderungserfordernis und Änderungsziel	3
3	Ortskernverträglichkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Ostbevern	3
3.1	Gutachterliche Grundlagen	3
3.2	Entwicklungspotentiale im Ortskern	4
3.3	Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele im LEP-Entwurf	6
3.4	Argumente für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Änderungsbereich	6
4	Fazit für die Entwicklung des Ortskerns	7
5	Sonstige Belange	7

Anlage :

– FNP 45. Änderung

1 Vorbemerkung zum allgemeinen Planungsverfahren

1.1 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 03.05.2012 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu ändern (45. Änderung), um die bisherigen Darstellungen – wie im folgenden erläutert – den geänderten Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen und Ansiedlungswünschen Rechnung tragen zu können.

Dazu sind zunächst die landesplanerischen Voraussetzungen durch eine Anfrage gem. § 34 LPlaG zu klären.

1.2 Änderungsbereich und derzeitige Situation

Der beabsichtigte Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage von Ostbevern – standortgünstig und exponiert direkt an der östlichen Ortseinfahrt der B 51 – derzeit genutzt durch vier Einzelhandelseinrichtungen mit teilweise zentrenspezifischen Sortimenten der Nahversorgung.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben - gemeindliche Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den beabsichtigten Änderungsbereich als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO dar.

Als Zweckbestimmung enthält der Flächennutzungsplan bisher ergänzend die folgenden Aussagen zu Einzelhandelssortimenten und ihren Verkaufsflächen:

- 950 qm VK Lebensmitteleinzelhandel
- 550 qm VK Textilhandel
- 350 qm VK Getränkemarkt
- 310 qm Sonderposten

Diese Darstellung entspricht auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4.

Die im folgenden Pkt. 2 erläuterten beabsichtigten konkreten Ansiedlungswünsche würden die Änderungen der Zweckbestimmungen „Sortimente und Verkaufsflächen“ erforderlich machen.

1.4 Landesplanerische Voraussetzung

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der von der Gemeinde Ostbevern angestrebte Änderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Das entspricht auch der Darstellung / Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes.

2 Änderungserfordernis und Änderungsziel

Veränderungen im Einzelhandelsangebot, Erweiterungswünsche und Nutzung der noch unbebauten Fläche im Änderungsbereich erfordern von der Gemeinde eine Reaktion zur Änderung der planungsrechtlichen Grundlage.

Das Investorenkonzept für die Neuordnung der Nutzungen im Änderungsbereich sieht vor, den im Norden des Änderungsbereiches bestehenden Lebensmitteldiscounter auf der südlichen derzeit noch ungenutzten Fläche neu zu errichten.

In dem frei werdenden nördlichen Bereich soll ein Drogeriefachmarkt mit Bäckerei errichtet werden. In dem westlichen Bereich soll die Nutzung des Textilmarktes unter Aufgabe des Getränkemarktes erweitert werden.

Für alle Bereiche sollen die max. zulässigen Verkaufsflächen neu dargestellt und entsprechend auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die im Flächennutzungsplan beabsichtigten Darstellungen im Sondergebiet sollen die folgenden geänderten Zweckbestimmungen mit max. Verkaufsflächen beinhalten:

- Textilfachmarkt VK max. 650 qm zuzügl. Dienstleistung
- Drogeriefachmarkt VK max. 680 qm / Bäckerei VK max. 50 qm
- Lebensmitteldiscounter VK max. 920 qm

Zur Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde wird im folgenden Pkt. 3 Stellung genommen.

3 Ortskernverträglichkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Ostbevern

3.1 Gutachterliche Grundlagen

Vor dem Hintergrund des im Jahre 2007 aktualisierten Einzelhandelserlasses NRW*, hat die Gemeinde Ostbevern ein Einzelhandelskonzept** erarbeiten lassen, mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu besitzen, mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen als Grundlage für die Ziele künftiger städtebaulicher Entwicklungen.

Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mit Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ einschließlich der so genannten Ostbeverner Sortimentsliste, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt, um die zukünftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung in Ostbevern zu steuern.

Das Einzelhandelskonzept sowie die Ergänzung sind vom Rat der Gemeinde Ostbevern am 08.10.2009 und 29.03.2012 beschlossen worden.

* Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelserlass NRW) gem. Runderlass d. Min. f. Bauen und Verkehr und d. Min. f. Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008

** BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern, April 2009 Aktualisierung / Ergänzung, Münster im Februar 2012

Zum Schutz des „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Gemeinde Ostbevern ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten außerhalb des festgesetzten „Zentralen Versorgungsbereiches“ nur in Sondergebieten zulässig. Der vorliegende beabsichtigte Änderungsbereich ist als „Nahversorgungszentrum“ im Zentrenkonzept erfasst („Nahversorgungszentrum mit ergänzender Versorgungsfunktion“).

Außer dem Lebensmitteldiscounter (s. Pkt. 3) erreichen die übrigen vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsflächen nicht die „Großflächigkeit“ – bilden insgesamt aber eine Agglomeration mit dem gesamten Angebot der Nahversorgung. Bisher planungsrechtlich zulässig waren 2.160 qm VK mit Ortskern-spezifischen Sortimenten. Mit der angestrebten Änderung werden es 2.300 qm VK mit Ortskern-spezifischen Sortimenten. Die Gemeinde Ostbevern geht davon aus, dass die gegenüber dem planungsrechtlich genehmigten Bestand (lt. rechtsverbindlichem Bebauungsplan – Pkt. 1.3 der Begründung) geringfügige Verkaufsflächen-erweiterung (140 qm) für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes (Textilhandel, Lebensmitteldiscounter,) erforderlich ist („aktiver Bestandsschutz“).

Entsprechend dem Investorenkonzept (Pkt. 2) der Begründung soll zusätzlich zu dem bestehenden Lebensmitteldiscounter ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ist nachweislich gem. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse* nicht gegeben.

Untersucht wurden insbesondere absatzwirtschaftliche Umverteilungen für die Ortskernverträglichkeit. Für die Planungen des Drogeriefachmarktes wurden unmittelbar keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen abgeleitet. Der bestehende, zu erweiternde Textilfachmarkt ist in dieser Form noch nicht in Ostbevern vertreten.

Mit den Planungen entsteht ein Verbundstandort, der die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt.

Allerdings wird gutachterlich ebenfalls festgestellt, dass die dann hier gebundenen Potentiale mittelfristig nicht mehr für die Entwicklung des Ortskerns von Ostbevern (s. Pkt. 3.2) zur Verfügung stehen. In die Abwägung wird daher einbezogen, dass Fialialisten aus verschiedenen Gründen bislang kein Interesse an einer Zentrumslage im Ortskern hatten.

3.2 Entwicklungspotentiale im Ortskern

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich eines zusätzlichen Drogeriemarktes wird insbesondere mit dem Argument nicht erkennbarer Potenzialflächen im Ortskern begründet.

Dazu werden die folgenden Aussagen ergänzt:

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für das Einzelhandelskonzept 2009 hat die Gemeinde zur Stärkung des Einzelhandels

* BBE – Handelsberatung
Münster, Auswirkungs und
Verträglichkeitsanalyse für
großflächige Planungen in
Ostbevern, Münster im Oktober
2011

im Ortszentrum begonnen, an der Hauptstraße Immobilien für eine künftige dauerhafte Etablierung von Einzelhandelsgeschäften (auch Filialisten als Frequenzbringer oder sog. Ankermieter) zu sichern. Zeitgleich wurden Investoren für das Bauvorhaben gesucht, bis 2011 allerdings ohne Erfolg, da die Parkplatzsituation ohne Flächenangebot nicht befriedigend gelöst werden konnte. Tiefgaragenlösungen schieden aus verschiedenen Gründen aus.

Zur Unterstützung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde 2010 unter Beteiligung der Eigentümer, Einzelhändler sowie interessierte Bürger im Rahmen eines sog. „Integrierten Handlungskonzeptes“ Entwicklungspotentiale ermittelt, die kurz-, mittel- und langfristig aktiviert werden könnten.

- Als kurzfristiges Potential Hauptstraße 38-42 wurde inzwischen mit einem Investor ein abgestimmtes Konzept für eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss verbindlich vereinbart. Entsprechend den Bedarfen Textil und Cafe wurde dabei besonders Rechnung getragen. Schuhe werden ebenfalls nachgefragt, jedoch ohne Resonanz bei entsprechenden Filialisten. Aktuell werden Gespräche mit einem Interessenten hinsichtlich eines eigentümergeführten Geschäfts geführt, damit kann ein altersbedingt verloren gegangenes Angebot im Segment Schuhe im Ortszentrum kompensiert werden.
- Mittelfristig wird ein besonderes Potential am Rathausplatz gesehen, allerdings ist aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte die Einbindung mehrerer Eigentümer erforderlich. Bis auf einen Fall liegen bereits grundsätzliche Zustimmungen bzw. Planungsabsichten vor. Hier sind zwei über 90-jährige Miteigentümer nicht verhandlungsbereit trotz Zustimmung der potentiellen Erben. Es ist davon auszugehen, dass erst mittelfristig über die Realisation erneut nachgedacht werden kann, da ohne dieses Schlüsselgrundstück keine ausreichenden Flächen für Parkplätze und Anlieferverkehr geschaffen werden können.
- Eine weitere Potentialfläche liegt im Bereich einer derzeit als Schreinerei an der Hauptstraße genutzten Fläche vor. Da der Betrieb lt. Eigentümer noch voraussichtlich 10 Jahre an Ort und Stelle weitergeführt werden soll, kommen Planungen hier nur langfristiger in Betracht.

3.3 Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele im LEP-Entwurf

„Sachlicher Teilplan – großflächiger Einzelhandel“

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus Sicht der Landesplanung zu prüfen, ob die Gebote bzw. Ziele gem. Landesentwicklungsplan-Entwurf berücksichtigt werden. Dazu werden folgende Ausführungen gemacht:

- Das Ziel, zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen, wird im vorliegenden Fall – wie in Pkt. 1 und 2 ausgeführt – „SO-Gebiete Wischhausstraße – Nahversorgungszentrum“ erfüllt.
- Das Ziel des Beeinträchtigungsverbotes, d.h. keine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches zuzulassen, ist gutachterlich nachgewiesen erfüllt. (s. Pkt. 3.1)
- Das Ziel, eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch zentrenschädliche Agglomeration zu vermeiden, ist insofern erfüllt bzw. nicht in Frage gestellt, da – wie in Pkt. 3.1 ausgeführt – die vorhandene Agglomeration durch funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes gesichert und gestärkt werden soll.

3.4 Argumente für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Änderungsbereich

Mit Aufgabe des Getränkemarktes und Sonderpostenmarktes soll jetzt die Darstellung als Zweckbestimmung „Drogeriefachmarkt“ erfolgen.

Getränkemarkt und Sonderpostenmarkt mögen nicht als besondere Frequenzbringer für einen Ortskern gelten - unbestritten wäre dies aber ein attraktiver Drogeriefachmarkt, der in Ostbevern fehlt. Der Bedarf wird in Ostbevern nicht gedeckt, nachdem zwei Läden einer Kette im Ortskern kürzlich geschlossen wurden, deren Flächenangebot jedoch künftig nicht für einen modernen Drogeriefachmarkt ausreichen.

Die Grundstücksgröße für einen Drogeriefachmarkt mit ausreichendem unmittelbar zugeordnetem Stellplatzangebot, wie er von einem attraktiven Betreiber gefordert wird, steht im Ortskern kurzfristig nicht zur Verfügung (s. auch Pkt. 3.2).

Andere Standorte, die im engeren Ortskern als Frequenzbringer fungieren könnten, sind in den kleinteiligen Strukturen – wie aufgeführt – nicht in absehbarer Zeit zu realisieren. Der interessierte Filialist für einen Drogeriefachmarkt hat ausdrücklich die Standortsymbiose mit dem im Änderungsbereich vorhandenen Lebensmitteldiscounter vorausgesetzt. Eine gewünschte Konzentration von „Ankermietern“ wäre

im Ortskern nur neben dem Lebensmittelvollsortimenter am Rathaus gegeben, aber mittelfristig nicht realisierbar.

Mit diesen Argumenten hat der Rat der Gemeinde einstimmig diesen speziellen Änderungspunkt im Flächennutzungsplan für eine kurzfristig zu sichernde Versorgung der – auch immobiler werdenden älteren – Bevölkerung mit einem Drogeriefachmarkt in Ostbevern beschlossen, um die sich mit einem Investor bietende Chance zu nutzen.

Auch für die Nachbarkommunen, insbesondere die Stadt Telgte, die zurzeit diese Nachfrage aus Ostbevern decken, sind nach den gutachterlichen Aussagen keine negativen Auswirkungen auf das Versorgungsgefüge zu erwarten. Hier bietet insbesondere die Stadt Telgte mit dem attraktiven Standort Orkotten eine aus Sicht des Kaufkraftabflusses aus Ostbevern nicht gewünschte Alternative.

4 Fazit für die Entwicklung des Ortskerns

Die Gemeinde Ostbevern wird weiterhin dem Wunsch der Bürger nach ausreichender Versorgung durch örtlichen Einzelhandel Rechnung tragen und die Planungen an der Hauptstraße mit Blick auf eine Attraktivierung weiter verfolgen. Insbesondere soll die Aufenthaltsqualität der Hauptstraße verbessert und durch die Ansiedlung mit weiteren Einzelhandelsangeboten im Bereich Textil, Schuhe, Optik und Café neu aufgestellt werden. Andernfalls droht die vermehrte Ausweisung von Wohnraum in dem für Einzelhandel vorzuhaltenden Erdgeschossbereich an der Hauptstraße.

In der Abwägung der Argumente

- „Versorgungslücke mit einem Drogeriefachmarkt decken“,
- „keine kurzfristige Flächenverfügbarkeit im Ortskern für größere Einheiten“,
- „kein Interesse von Filialisten ohne optimale Standortvoraussetzung mit Stellplätzen und Ankermietern“

hat der Rat die genannte Entscheidung getroffen, auch wenn aus städtebaulicher Sicht Argumente gegen die nicht optimale Lösung im Hinblick auf die mittelfristige Entwicklung des Ortskernes vorzubringen sind.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die der beabsichtigten teilweisen Änderung der Zweckbestimmung und der Verkaufsflächen im Änderungsbereich entgegenstehen, wären durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.