

**Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 30.10.2012 über die Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 56 „Sondergebiet Wischhausstraße“ (Vorlage 2012/173/1)**

---

**Einwender:** Bezirksregierung Münster, Landesplanung

**Stellungnahme vom:** 29.10.2012

**Anregung:**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.09.2012 bitten Sie um eine landesplanerische Stellungnahme zu o. a. Bauleitplanung.

Gegenstand der Planung ist ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum mit den Festsetzungen bzw. Darstellungen

- a. Textilfachmarkt VK max. 650 qm, zuzüglich Dienstleistung,
- b. Drogeriefachmarkt VK max. 680/Bäckerei VK max. 50 qm,
- c. Lebensmitteldiscounter VK max. 920 qm.

Das im Norden des Plangebiets liegende, derzeit durch den Lebensmitteldiscounter Aldi genutzte Gelände ist künftig für den Drogeriefachmarkt mit 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 Plangebiets soll ein Gebäude für den Lebensmitteldiscounter neu errichtet werden.

Gegenüber dem bisher 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).

In meinem Schreiben vom 06.08.2012 hatte ich Sie auf landesplanerische Bedenken hingewiesen, zu denen Sie sich in dem Vorentwurf einer Begründung, Stand 22.08.2012, zu o. a. Bauleitplanung teilweise eingelassen haben.

Im Einzelnen:

1. 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 und Einzelhandelsagglomerationen eine Lage im GIB verbieten und eine Lage im allgemeinen Siedlungsbereich vorschreiben (Ziel 1 des Entwurfs des LEP - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Ziele 4 bzw. 15.4 des Regionalplanentwurfs, für Agglomerationen nur Ziel 8 des Entwurfs des LEP)

Darauf hatte ich bereits in meinem Schreiben vom 06.08.2012 hingewiesen und hinzugefügt, dass die betreffenden Erfordernisse derzeit durch Abwägung überwindbar sind, solange es sich hier erst um Ziele in Aufstellung handelt (2.3.2 meiner Stellungnahme, Seite 6).

Eine Ihre Planung rechtfertigende Abwägung ist in Ihrem Vorentwurf der Begründung nicht enthalten.

2. Ich hatte in Bezug auf die Planung für den Lebensmitteldiscounter sowie für die entstehende Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten darauf hingewiesen, dass sich diese Planung in einem Konflikt mit dem Agglomerationsziel (Ziele 2 und 8 des LEP-Entwurfs) befinden dürfte, weil dort für eine derartige Planung ein Standort in einem zentralen Versorgungsbereich gefordert wird.

Zwar haben Sie dem Standort mit Ihrem Beschluss über die Fortschreibung Ihres Einzelhandelskonzepts im Frühjahr 2012 die Funktion eines Nahversorgungszentrums und damit eines zentralen Versorgungsbereichs zugebilligt. Ich halte meine Zweifel an der materiell-rechtlichen Richtigkeit dieser Entscheidung aufrecht. Meine Zweifel stützen sich auch auf die kritische Beurteilung in dem Bericht zur Fortschreibung, den die BBE Handelsberatung Münster im Februar 2012 erstellt hat. Dort heißt es auf Seite 14 u.a.: "Eine Durchmischung mit sonstigen Nutzungen ist nur bedingt gegeben", "Integration in den Siedlungsraum ist nur in westlicher Richtung gegeben", "lediglich bedingte Eignung des Standortes mit der Funktionszuweisung Nahversorgungszentrum". Diese Zweifel sehe ich nicht durch den Vorentwurf der Begründung zu o.a. Bauleitplänen widerlegt.

3. Soweit Sie hilfsweise auf die Ausnahmeregelung in Ziel 2 des LEP-Entwurfs (Planung für großflächigen Einzelhandel an Nahversorgungsstandorten) verweisen und dies damit begründen, dass "nachweislich keine integrierten Standortlagen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zur Verfügung stehen", halte ich Ihre Bewertung, dass davon in Ostbevern zurzeit ausgegangen werden muss, für falsch.

Wie mir von der IHK mitgeteilt wurde, hat die Eignerfamilie eines hinter dem Rathaus in zentraler Lage befindlichen Grundstücks durch ein Familienmitglied gegenüber dem Bürgermeister am 18.06.2012 das Interesse an einer Überplanung des Grundstücks zu Einzelhandelszwecken geäußert. Eine Nutzung dieses Grundstücks zusammen mit einer daneben liegenden Freifläche für die Neuerrichtung eines Drogeriemarktes erscheint damit als Planungsalternative möglich.

Warum diese Planungsalternative ausscheidet, ist nicht erkennbar.

4. Soweit Sie davon ausgehen, dass aufgrund des Ziels 7 des LEP-Entwurfs (Überplanung vorhandener Betriebe) eine Ausweitung des ALDI-Markts gerechtfertigt werden könne, ist dies unzutreffend.

Ziel 7 des LEP-Entwurfs legitimiert nur die Überplanung vorhandener Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Im Fall des Lebensmitteldiscounters soll jedoch nicht ein vorhandener Betrieb überplant werden, sondern die Errichtung eines Betriebes an einem anderen Standort neu geplant werden.

Hinzu kommt, dass die Angemessenheit einer Vergrößerung eines vorhandenen Markts nicht durch einen Vergleich mit der planungsrechtlichen Möglichkeit sondern nur durch einen Vergleich mit dem genehmigten Bestand beurteilt werden kann (vgl. Erläuterung des LEP-Entwurfs). Es kann hier nicht von einer Verkaufsflächenerweiterung um 100 qm, vielmehr muss von einer Verkaufsflächenerweiterung um 240 qm ausgegangen werden. Dass dies für die funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes (vgl. Erläuterung des LEP-Entwurfs) erforderlich sein soll, wird von Ihnen in keiner Weise dargestellt. Sie gehen lediglich davon aus (Seite 5 vorletzter Absatz).

5. Zu der von Ihnen angenommenen Verträglichkeit der Planung für den zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte habe ich unter Nr. 2.3.3 ausgeführt, dass das von Ihnen in Auftrag gegebene Gutachten die Umlenkungswirkung des Drogeriefachmarktes nur unzureichend wiedergibt, weil nicht alle Umsätze, die dort erzielt werden, bei der Umverteilungswirkung berücksichtigt werden (S. 8 unten). Ebenso wenig berücksichtigt wird der Effekt, der sich aus der Ausweitung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters ergibt. Vor diesem Hintergrund erscheinen Ihre Annahmen auf Seite 6 des Begründungs-Vorentwurfs, dass sich keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen einstellen werden, weiterhin nicht abgesichert.

6. Im vorletzten Absatz Ihres Schreibens bitten Sie um Hinweise auf den erforderlichen Umfang und die erforderliche Detaillierung der Umweltprüfung. Hierzu kann ich nur auf die Vorgaben in § 2 Abs. 4 BauGB verweisen.

### **Abwägung:**

Hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen wird vollinhaltlich auf die bisherigen Stellungnahmen der Gemeinde diesbezüglich verwiesen. Hierbei handelt es sich um:

- Stellungnahme der Bezirksregierung Münster sowie die entsprechende Abwägung zur Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes (Anlage 7 der Vorlage 2012/049/2)
- Stellungnahme des RA Tyczewski (Anlage 1 der Vorlage 2012/116)
- Landesplanerische Anfrage der Gemeinde Ostbevern (Anlage 1 der Vorlage 2012/116/1).