



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Vorlage

Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

2012/0220
öffentlich

Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße"

Beratungsfolge:

11.12.2012 Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie,
Umwelt- und Klimaschutz

Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Änderungsantrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Cheruskerstraße“ wird zur Kenntnis genommen.

Kosten/Folgekosten

Es Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches, erster Teil. Die einzelnen Rechtsgrundlagen sind in der Erläuterung und im Beschlussvorschlag sofern erforderlich genannt.

Demografischer Wandel

Ein Aspekt des demografischen Wandels sind u. a. sinkende Einwohnerzahlen. In der Stadt Beckum sind seit dem Jahr 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) kontinuierliche Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen [Stand zum 31. Dezember 2011 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW): 36.595]. Die Anzahl der Menschen im Alter von 60 Jahren und älter ist in 10 Jahren von 9.126 auf 9.899 (Stand: 31. Dezember 2011 laut IT.NRW) gestiegen.

Dieser Aspekt ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum bzgl. der Entwicklung der Nachfrage berücksichtigt worden.

Erläuterungen

Mit Datum vom 7. August 2012 ist bei der Verwaltung der Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ eingegangen (siehe Anlage). Bereits im Jahre 2009 hatte die Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR einen Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht, der zunächst zurückgestellt und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz am 14. Juli 2010 von der Stadt Beckum abgelehnt wurde (vergleiche Vorlage 2010/0122 – Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße"). In einem nachfolgenden Gerichtsverfahren hat der Investor die Stadt Beckum auf eine Einleitung des Änderungsverfahrens verklagt. Das Gericht hat jedoch nachdrücklich darauf verwiesen, dass nach dem Baugesetzbuch ein Anrecht auf Aufstellung oder Ände-

zung eines Bebauungsplanes generell nicht besteht. Die Aufstellung oder Änderung obliegt allein der kommunalen Planungshoheit. Die Klage war nicht erfolgreich.

Anlass für den Änderungsantrag war im Jahre 2009 wie auch jetzt der bereits seit längerer Zeit leer stehende Teil des Standortes mit der Festsetzung „Sondergebiet Baumarkt und Gartencenter“ (ehemaliger Hagebaumarkt). Da sich nach Aussage des Antragstellers auch nach vielfachem Bemühen keine Folgenutzung im Rahmen der jetzigen Festsetzungen hat finden lassen wird die Änderung der Festsetzungen beantragt. Hierdurch soll am bestehenden ansonsten gut funktionierenden Standort eine neue Nutzung für das leerstehende Areal ermöglicht werden. Näheres hierzu ergibt sich aus dem beigegeführten Antrag.

Im Wesentlichen wird die Festlegung einer neuen Sondergebietsnutzung auf dem leer stehenden Areal beantragt. Zum einen sollen der bestehende Aldi- und Getränkemarkt in das leer stehende Gebäude des Hagebaumarktes umziehen – und dabei in geringerem Umfang erweitert werden (der Aldi-Markt von 770 m² auf 900 m², der Getränkemarkt von 420 m² auf 500 m²). Zum anderen soll zur vollständigen Auslastung des Gebäudekomplexes zusätzlich ein Drogeriemarkt an den Standort Cheruskerstraße gebracht werden. Alle drei Nutzungen müssten über die Änderung der Sondergebietsnutzung bauleitplanerisch festgelegt werden. Der Gartenmarktbereich soll eventuell erhalten bleiben und mit einem neuen Betreiber gefüllt oder zu einer Stellplatzfläche umgewandelt werden.

Gleichzeitig würde der Bereich des Standortes, der heute vor allem den Aldi- und den Getränkemarkt umfasst aus der Einzelhandelsnutzung herausgenommen werden. Beantragt wird, diesen Bereich zukünftig als klassisches Gewerbegebiet oder Gewerbehof zu nutzen.

Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum aus dem Jahre 2010 wird die derzeitige Situation im Einzelhandel in Beckum umfassend dargestellt. Zudem werden perspektivische Aussagen getroffen, wie sich die Einzelhandelslandschaft entwickeln könnte und welche Rahmenbedingungen hierfür erforderlich sind. Aufgrund unterschiedlicher Faktoren (demografischer Wandel, Internet, etc.) stagniert oder verringert sich perspektivisch der Umsatz im Ladeneinzelhandel in Beckum wie auch in Gesamtdeutschland. Gleichzeitig ist – in geringerem Umfang – eine Steigerung der Verkaufsflächen pro Ladeneinheit zu erkennen (wie hier für Aldi und Getränkemarkt beantragt).

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt daher eine Konzentration des Einzelhandels auf die bestehenden Einkaufslagen, perspektivisch sogar eine verstärkte Konzentration auf die „Hauptlagen“ (Zentraler Versorgungsbereich, insbesondere Fußgängerzone). Der Rat hat das Einzelhandelskonzept am in seiner Sitzung am 2. Juni 2010 (vergleiche Vorlage 2010/0071 – Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum, Beratung und Beschluss über die Anregung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluss des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum) beschlossen, um diesen Zielgedanken, insbesondere den Schutz der Innenstadt, zu unterstützen.

Der Standort Cheruskerstraße wird im Einzelhandelskonzept als teilintegrierter Sonderstandort definiert (vgl. Kapitel 8.4.2 des Einzelhandelskonzeptes):

*„Sonderstandorte sind durch zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend **nichtzentrenrelevantem** Einzelhandel geprägt. Wenngleich die in Beckum existenten Sonderstandorte **Grevenbrede** und **Cheruskerstraße** zum aktuellen Zeitpunkt auch relevante Verkaufsflächengrößen im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich aufweisen (...), gilt es zukünftig, diese Standortbereiche als **Sonderstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** festzusetzen.“*

Mögliche Ansiedlungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sollen sich zukünftig auf die beiden festgelegten Sonderstandorte konzentrieren – neben den Zentren, in denen entsprechende Ansiedlungen zwar prinzipiell auch möglich sind, jedoch in der Regel aufgrund der Standortanforderungen der Betriebe (insbesondere Flächenbedarf) kaum realisierbar. Die Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglicht leistungs- und zukunftsfähige Standortbereiche.

Der teilintegrierte Sonderstandort Cheruskerstraße (...) ist wie folgt zu charakterisieren:

- *Deutlicher Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bereich (Lebensmitteldiscounter, Supermarkt, Getränkemarkt)*
- *Größerer (~ 3.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Freiverkaufsflächen) Leerstand eines ehemaligen Baumarktes (...)*

- Trotz teilintegrierter, autokundenorientierter Lage Teilfunktion Grundversorgung für die westlichen Siedlungsbereiche des Stadtteils Beckum
- => Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich **Cheruskerstraße** im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort** für **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** mit **Teilfunktion Grundversorgung** zu definieren.
- Möglich sind **Neuansiedlungen ausschließlich nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in funktionaler Ergänzung zu den Zentren**.
 - Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** zukünftig planungsrechtlich auszuschließen. Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen.
 - Die **Nachnutzung des Leerstandes** sollte demnach ausschließlich durch **nichtzentrenrelevanten Einzelhandel** erfolgen. Die Ansiedlung eines **Drogeriefachmarktes**, wie sie aktuell für den Standort diskutiert wird, ist – auch vor dem Hintergrund der besonderen **Zentrenrelevanz** dieser Branche in der Stadt Beckum – gutachterlicherseits abzulehnen (...). Eine zusätzliche Problematik ergäbe sich daraus, dass durch die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes nur ein Teil des Leerstandes (insgesamt über 3.000 m² Verkaufsfläche) revitalisiert werden könnte. Durch die einmal erfolgte „Öffnung“ des Standortes für nahversorgungsrelevante Branchen würde jedoch auch für die verbleibenden Flächen der Ansiedlungsdruck in Richtung nahversorgungs- oder zentrenrelevanter „Arrondierungen“ wachsen, die in der Summe zur sukzessiven Entstehung einer schädlichen Agglomeration führen könnten.

Ziele und Empfehlungen:

- Zentrenverträgliche Gestaltung des **Sonderstandortes** im Sinne einer **funktionalen Ergänzung** zu zentralen Versorgungsbereichen
- Weitere Entwicklungen ausschließlich im **nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich**
- Einzelhandelsseitige **Nachnutzung** des Leerstandes nur in Form **nichtzentrenrelevanter Sortimente**

Die Inhalte des Antrages werden in der Sitzung von Vertretern der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR vorgestellt.

Anlage(n):

Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR vom 6. August 2012