



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Umwelt und Bauen
Demografiebeauftragter
Auskunft erteilt: Herr Herbst
Telefon: 02521 29-160

Vorlage

2014/0022
öffentlich

Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße"

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz
13.02.2014 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Aufstellung eines Gesamtkonzepts für die Reorganisation des Standorts Cheruskerstraße wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso wird die Reduktion der planungsrechtlich zulässigen Gesamtverkaufsfläche zustimmend zur Kenntnis genommen.
Der beschriebenen geringfügigen Ausweitung der Flächen für den Lebensmitteldiscounter und den Getränkemarkt zur „Marktanpassung“ wird zugestimmt. Die Ausweitung der Flächen für innenstadtrelevante Sortimente über dieses Maß hinaus wird abgelehnt. Insbesondere widerspricht die Ansiedlung eines Drogeriemarktes den Aussagen des von der Stadt Beckum beschlossenen Einzelhandelskonzeptes und soll nicht weiter verfolgt werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer für die dann verbleibende Ladeneinheit von ca. 650 m² eine Nutzung zu finden, von der keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Beckumer Innenstadt ausgehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Firma Rossmann einen geeigneten Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Beckumer Innenstadt zu entwickeln.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen 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.

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 2012 laut statischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ (IT.NRW) auf Basis des Zensus 2011: 36.062]. 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“ vom 6. August 2012 eingegangen. Der Antrag wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz in seiner Sitzung am 11. Dezember 2012 zunächst zur Kenntnisnahme vorgelegt (siehe Vorlage 2012/0220 – Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Cheruskerstraße“).

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 unter Bezugnahme auf das Einzelhandelskonzept abgelehnt wurde (vergleiche Vorlage 2010/0122 – Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Cheruskerstraße").

Anlass für die Änderungsanträge ist 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.

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 Aldimarkt von 770 m² auf 900 m² Verkaufsfläche, der Getränkemarkt von 400 m² auf 500 m² Verkaufsfläche). Zum anderen soll zur vollständigen Auslastung des Gebäudekomplexes zusätzlich ein Drogeriemarkt in einer Größe von 650 m² an den Standort Cheruskerstraße gebracht werden. Alle drei Nutzungen müssten über die Änderung der Sondergebietsnutzung bauleitplanerisch festgelegt werden. Für den Gartenmarktbereich sollte ein neuer Betreiber gefunden werden, was inzwischen auch geschehen ist. Der Gartenmarkt ist unter den heutigen Vorgaben des Bebauungsplans bereits zulässig.

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 für Dienstleistungseinrichtungen, Handwerksbetriebe und

nicht störendes Gewerbe zu nutzen. Einzelhandelsnutzungen werden nur ausnahmsweise in Verbindung mit handwerklichen Betrieben („Handwerkerprivileg“) angestrebt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz hat sich in seiner Sitzung am 7. Mai 2013 mit der Angelegenheit befasst (vergleiche Vorlage 2013/0066 – Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße"). In dieser Sitzung wurde dem Gesamtkonzept des Antragstellers mehrheitlich zugestimmt.

Die Verwaltung hat darauffolgend die erforderliche Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Münster gestellt.

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 1. August 2013 ihre Stellungnahme zu dem Vorhaben abgegeben und Bedenken zu der Planung geäußert. Die Stellungnahme ist dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz in seiner Sitzung am 11. September 2013 vorgelegt worden (vergleiche Vorlage 2013/0137 – Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße"; Bericht über den aktuellen Sachstand).

Die Verwaltung hat dem Antragsteller die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster zeitnah übermittelt. Darüber hinaus ist dem Antragsteller mitgeteilt worden, dass es erforderlich wird, die geäußerten Bedenken zu prüfen und ggf. zu entkräften.

Der Antragsteller hat hierzu eine „Gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Drogeriemarktansiedlung in Beckum, Cheruskerstraße“ durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeiten zu lassen. Das Gutachten wurde der Verwaltung im Dezember 2013 vorgelegt und ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 1 beigelegt.

Um vor dem Hintergrund des im Jahr 2010 durch den Rat beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzepts eine qualifizierte und fachlich fundierte Einordnung und Bewertung vornehmen zu können, wurde das Büro Junker und Kruse durch die Verwaltung beauftragt, die aktuelle Stellungnahme der CIMA einer fachlichen Prüfung zu unterziehen. Das Ergebnis ist dieser Vorlage als Anlage 2 beigelegt.

Parallel hierzu hat die Verwaltung verschiedene Gespräche mit Eigentümern und Investoren geführt, um die konkrete Möglichkeit der Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes in der Beckumer Innenstadt zu erfragen. Im Ergebnis zeigte sich, dass eine geeignet große Verkaufsfläche realisierbar ist.

Gleichfalls wurde die Möglichkeit anderweitiger Einzelhandelsnutzungen für die potenziellen Verkaufsflächen an der Cheruskerstraße näher hinterfragt. Auch hier zeigt sich, dass es durchaus denkbar ist, die geplante Drogeriemarktfläche auch mit anderen Nutzern zu belegen.

Nach Prüfung der Sachverhalte ist die Verwaltung zu dem Schluss gekommen, dass die bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz am 7. Mai 2013 vorgetragene Einschätzung zur Neuansiedlung eines Drogeriemarktes an der Cheruskerstraße weiterhin ihre Gültigkeit hat, da von einer Betroffenheit der Innenstadt auszugehen ist, die aller Voraussicht nach in städtebaulich negativen Auswirkungen resultieren wird. Zudem werden die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beckum verletzt und das Vorhaben steht nicht im Einklang mit dem Landesentwicklungsplan NRW (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Drogeriemarkt wird daher nicht empfohlen.

Anlage(n):

1. Gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer Drogeriemarkt-ansiedlung in Beckum, Cheruskerstraße der CIMA vom 9. Dezember 2013
2. Bewertung der CIMA-Stellungnahme durch das Büro Junker + Kruse aus Januar 2014