



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

Vorlage

2014/0057
öffentlich

Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße"

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz
14.05.2014 Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Der Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR vom 24. April 2014 auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ mit dem Gutachten des Büros „CIMA“ sowie die Plausibilitätsprüfung des Büros „Junker und Kruse“ werden zur Kenntnis genommen.

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 24. April 2014 ist bei der Verwaltung der als Anlage 1 beigefügte Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ eingegangen.

Beigefügt wurde dem Antrag auch die in der Anlage 2 ersichtliche gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der Neuordnung des Einzelhandelsstandortes Cheruskerstraße durch die CIMA Beratung und Management, Köln vom 23. April 2014. Seitens der Verwaltung wurde eine Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Stellungnahme beim Gutachterbüro Junker und Kruse, Dortmund beauftragt. Diese liegt noch nicht vor und wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Der bestehende Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ vom 6. August 2012 der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie, Umwelt- und Klimaschutz unter anderem in seiner Sitzung am 11. Dezember 2012 beraten wurde (siehe Vorlage 2012/0220 – Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Cheruskerstraße“) wird vom Antragsteller nunmehr zurückgestellt.

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.

Vor dem Hintergrund, dass eine weitere Intensivierung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen um einen Drogeriemarkt durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Beckum nicht gedeckt ist und gutachterlicherseits (Junker und Kruse) als zentrenschädlich eingestuft wird, wird nunmehr die Ansiedlung eines Fachmarktes für Haustierbedarf in einer Größenordnung von 799 m² beantragt.

Mit der Verlagerung des Lebensmittel-Discounters in den ehemaligen Hagebaumarkt wäre dessen Vergrößerung der Verkaufsfläche von heute 770 m² auf 900 m² notwendig. Bei der Verlagerung des Getränkemarktes wäre eine Veränderung der Verkaufsfläche von heute zulässigen 420 m² auf 500 m² notwendig. Beide Veränderungen der Verkaufsfläche sind mit den marktüblichen Ansprüchen dieser Anbieter an die Warenpräsentation sowie im Fall des Getränkemarktes zudem durch die Anforderungen an die Leergutrücknahme begründet.

Der unter den heutigen Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits zulässige bestehende Gartenmarktbereich soll in einer Größenordnung von 2.000 m² Verkaufsfläche als Bau- und /oder Gartenmarkt festgesetzt werden.

Der Bereich des Standortes, der heute vor allem den Aldi- und den Getränkemarkt umfasst, soll 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.

Die angedachte handwerkliche beziehungsweise gewerbliche Nutzung kann zunächst in den vorhandenen Gebäuden etabliert werden. Eine Entwicklung dieses Teiles hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung sollte aber Optionen für eine veränderte Ausnutzung bieten.

Dem Rahmen gebenden Gesamtkonzept des Antragstellers hinsichtlich der Verlagerung der Einzelhandelsflächen und der Planung einer gewerblichen Nutzung im frei werdenden Bereich (heutiger Aldi, Getränkemarkt) wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Demographie, Umwelt- und Klimaschutz am 7. Mai 2013 mehrheitlich zugestimmt (vergleiche Vorlage 2013/0066 – Änderungsantrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Cheruskerstraße").

Das nunmehr beabsichtigte Sortiment „Zoologische Artikel, lebende Tiere“ ist laut Beckumer Sortimentsliste (Einzelhandelskonzept für die Stadt Beckum, Junker und Kruse, Dortmund, 2012) als zentrenrelevant eingestuft. Vorbehaltlich der abschließenden Ausführungen in der Plausibilitätsprüfung des Gutachterbüros Junker und Kruse erscheint eine Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beckum im Hinblick auf die Zentrenrelevanz des Sortiments „Zoologische Artikel, lebende Tiere“ jedoch grundsätzlich denkbar. Der sachliche Teilplan Einzelhandel zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes NRW führt dieses Sortiment nicht in der Liste der zentrenrelevanten Sortimente (Anlage 1 zu Ziel 2). Im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Beckum besteht auch kein entsprechender Betrieb, der hier eine ortsspezifisch andere Sichtweise zwingend erforderte. Im zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Neubeckum besteht jedoch ein entsprechender Betrieb. Auch befindet sich ein Betrieb mit dem Sortiment „Zoologische Artikel, lebende Tiere“ am Sonderstandort Grevenbrede.

Die angestrebte Planänderung könnte – wie im Antrag vom 24. April 2014 gewünscht – grundsätzlich auch als sogenannter Angebotsbaugebiet (statt vorhabenbezogenem Bebauungsplan) umgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch unter anderem, dass die Absicherung der Rücknahme der Baugenehmigung für den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt mit dem Investor wie im Antrag vom 24. April 2014 angeregt, so erfolgt, dass eine weitere Einzelhandelsnutzung im diesem Bereich definitiv ausgeschlossen werden kann. Ebenso sind weiterhin alle Kosten die im Zusammenhang mit der beantragten Planänderung entstehen (Erarbeitung Planentwürfe, Gutachten, etc.), vom Investor zu tragen. Hierzu wäre ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Es ist vorgesehen bis zum Beginn der nächsten Wahlperiode eine erneute landesplanerische Anfrage zu dem nunmehr vorgelegten Konzept zu stellen und die weiter erforderlichen Abstimmungen und Detaillierungen durchzuführen. Zum Anfang der neuen Wahlperiode wäre somit die Entscheidung über das weitere Vorgehen hinsichtlich des Antrages der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR zu treffen (ggf. Änderung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Beckum, des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes).

Anlage(n):

1. Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR 24. April 2014
2. Gutachterliche Bewertung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der CIMA vom 23. April 2014
3. Stellungnahme des Büros Junker und Kruse (wird nachgereicht)