



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Demografiebeauftragte
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

2016/0196
öffentlich

Bebauungsplan Nummer N 82 "Mark I"

Beschluss über die eingegangenen Anregungen Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Demografie
08.02.2017 Beratung
Rat der Stadt Beckum
21.02.2017 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Es wird festgestellt, dass keine Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch eingegangen sind.

2. Anregungen gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

2.1 Anregung der Bezirksregierung Münster

Die Festsetzungen zu den Rand- und Nebensortimenten sind so zu modifizieren, dass ausgeschlossen ist, dass es bei einzelnen Randsortimenten zu einer Gewichtsverschiebung gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich kommen kann. Eine Begrenzung von lediglich nahversorgungsrelevanten Sortimenten erscheint hingegen entbehrlich.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Formulierung zu den Randsortimenten wird wie folgt gefasst:

„In dem Gewerbegebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des mit „F“ gekennzeichneten großflächigen Lebensmittelmarktes mit Backshop allgemein zulässig. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Back- und Fleischwaren
- Drogeriewaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Frei verkäufliche Pharmazeutika, Reformwaren
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften

ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Sortimente (siehe unten) als Randsortiment in der Summe auf einer Fläche von maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig."

2.2 Anregung des Kreises Warendorf, untere Bodenschutzbehörde

Dem Kapitel 9.5 „Bodenschutz“ des Begründungsentwurfes kann in der bestehenden Form nicht zugestimmt werden. Ich bitte darum, weitere Einzelheiten zur Berücksichtigung bodenschutzrechtlicher Belange kurzfristig direkt mit mir abzustimmen.

Den Bedenken wird gefolgt.

Da keine Informationen zu einer Sanierung der Verunreinigungen der Flurstücke 526, 528 und 529 vorliegen, werden die drei Flurstücke im Plan als Flächen mit Verunreinigungen gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird deutlich gemacht, dass bei Erdarbeiten eine Beteiligung des Kreises Warendorf als untere Bodenschutzbehörde erforderlich ist, um vorhabenbezogene Regelungen zum Beispiel hinsichtlich einer gutachterlichen Begleitung oder zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Bodenaushub zu treffen.

2.3 Anregung des Kreises Warendorf, untere Landschaftsbehörde

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen:

Der Einschätzung der Artenschutzprüfung, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bei einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeit nicht betroffen sind, stimme ich zu. Zur Berücksichtigung dieser erforderlichen Vermeidungsmaßnahme im Rahmen von Bauanträgen und -tätigkeiten ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufzunehmen.

Der Anregung wird gefolgt.

In den Bebauungsplan wird unter Hinweise folgender Text aufgenommen:

„Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde. Vor der Baufeldfreimachung ist zu prüfen, ob eine Quartiernutzung durch planungsrelevante Arten erfolgt. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Arbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln. Dies bedarf der Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde.“

2.4 Anregung des Kreises Warendorf, untere Landschaftsbehörde

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist gemäß Handlungsempfehlung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (MKULNV) vom 22. Dezember 2010 in den Muster-Protokollen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zu dokumentie-

ren. Hierbei ist die genannte Vermeidungsmaßnahme zu berücksichtigen. Die Protokollbögen sind entsprechend zu ergänzen und den Unterlagen beizufügen.

Der Anregung wird gefolgt.

Die Protokollbögen werden der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

3. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan Nr. N 82 „Mark I“ wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Der Bereich umfasst alle von der Straße „Mark I“ erschlossenen Grundstücke. Wesentliche Festsetzungen sind die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) sowie Regelungen zum Einzelhandel.

Der Bebauungsplan Nr. N 82 „Mark I“ wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch, einem Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch und von Angaben nach § 3 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4 c Baugesetzbuch, „Überwachung“ der Umweltauswirkungen, wird nicht angewandt.

Kosten/Folgekosten

Die Stadt Beckum trägt ein Drittel der Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Sämtliche Kosten für eventuell erforderliche Gutachten, deren Notwendigkeit sich aus dem Vorhaben ergibt, trägt der Antragsteller in vollem Umfang.

Finanzierung

Die erforderlichen Haushaltsmittel standen im Haushalt 2016 unter dem Produktkonto 090101.542900/742900 – Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten – zur Verfügung.

Der Erstattungsbetrag ist bei dem Produktkonto 090101.448700/648700 – Erträge aus Kostenerstattungen/Kostenumlagen von privaten Unternehmen – zu vereinnahmen.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Demografischer Wandel

In der Stadt Beckum waren in dem Zeitraum von 2003 (rund 38.000 Einwohnerinnen und Einwohner) bis 2013 (Stand zum 31. Dezember 2013 laut statistischem Landesamt „Information und Technik Nordrhein-Westfalen“ – IT.NRW; auf Basis des Zensus 2011: 35.909) kontinuierlich Bevölkerungsrückgänge zu verzeichnen.

In den Jahren 2014 und 2015 war hingegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen (Stand zum 31. Dezember 2015 laut IT.NRW: 36.560). Setzt sich diese positive Entwicklung auch im Jahre 2017 fort, kann eine Trendumkehr angenommen werden.

Ein weiterer Aspekt des demografischen Wandels ist ein steigender Anteil der älteren Bevölkerung. Die Anzahl der Menschen im Alter von 60 Jahren und älter ist in 14 Jahren von 9.126 auf 10.218 (Stand: 31. Dezember 2015 laut IT.NRW) gestiegen.

Die wohnortnahe Sicherung der Nahversorgung ist gerade für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen von besonderer Bedeutung und stellt eine Voraussetzung für ein möglichst lange selbstbestimmtes Leben dar. Die Umgestaltung der Lebensmittelmärkte mit mehr Fläche, niedrigeren Regalhöhen und breiteren Gängen zeigt, dass diese Erkenntnis auch bei den Anbietern am Markt angekommen ist. Die maßgeblichen Aspekte des demografischen Wandels werden dementsprechend berücksichtigt.

Erläuterungen

Für den Standort Mark I wurde nach einer gutachterlichen Bewertung festgelegt, dass zur Sicherung der Nahversorgung im westlichen Bereich von Neubeckum maximal 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel als noch verträglich und damit unschädlich im Sinne des Einzelhandelskonzeptes zu bewerten seien (siehe Vorlage 2014/0211 – Einzelhandelsentwicklung Neubeckum, Grundsatzbeschluss zur Lebensmittelnaheversorgung im Ortsteil Neubeckum – für die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 21. und des Rates der Stadt Beckum am 30. Oktober 2015 und Niederschriften über die Sitzungen).

Um darüber hinausgehende Einzelhandelsentwicklungen, die dem Einzelhandelskonzept widersprechen würden, am Standort Mark I zu verhindern ist es erforderlich, die im oben genannten Grundsatzbeschluss getroffenen Beschränkungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Der Bebauungsplan umfasst alle von der Straße „Mark I“ erschlossenen Grundstücke. Neben dem Lidl-Lebensmittelmarkt befinden sich im Gewerbegebiet Mark I im Wesentlichen klassische Gewerbebetriebe sowie das im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf – kirchliche Zwecke – ausgewiesene Grundstück der Moschee. Dementsprechend wird im Bebauungsplan die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Insbesondere zentrenrelevanter Einzelhandel wird ausgeschlossen. Um dem Lidl-Markt nicht nur einen Bestandsschutz, sondern die angestrebte und im oben genannten Gutachten als verträglich eingestufte Erweiterung auf maximal 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche zu gewähren sowie den Nahversorgungsstandort dauerhaft zu sichern, wird für den Bestandsbetrieb des Lidl-Marktes eine besondere Festsetzung getroffen („Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung).

Da es sich um ein im Wesentlichen bereits bebautes Gebiet handelt, sind weitere Festsetzungen aus der Sicht der Verwaltung nicht erforderlich und im Sinne einer flexiblen Bestandsentwicklung auch nicht wünschenswert. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 30 Absatz 3 BauGB als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt die Fläche bereits weitestgehend als gewerbliche Baufläche sowie einen Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf (Moschee) dar.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 6. April 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst (siehe Vorlage 2016/0051 – Bebauungsplan Nummer N 82 "Mark I", Aufstellungsbeschluss – und Niederschrift über

die Sitzung). Die mit dem Antragsteller vereinbarte Kostenübernahmevereinbarung (siehe Vorlage 2016/0062 – Erweiterung des Lidl-Marktes im Gewerbegebiet "Mark I" im Stadtteil Neubeckum, Abschluss eines Kostenübernahmevertrages im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer N 82 "Mark I") wurde geschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Demografie am 29. Juni 2016 beschlossen (Vorlage 2016/0143 – Bebauungsplan Nummer N 82 "Mark I", Beschluss zur öffentlichen Auslegung – und Niederschrift über die Sitzung). Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB hat in der Zeit vom 22. Juli bis zum 22. August 2016 stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen bei der Stadt Beckum eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind insgesamt 13 Stellungnahmen eingegangen.

Wesentliche landesplanerische und städtebauliche Bedenken wurden von Seiten der Bezirksregierung geltend gemacht. Diese resultierten jedoch zum großen Teil aus Befürchtungen, dass durch die vorgesehene Bauleitplanung einem Einzelhandelsbetrieb das Hineinwachsen in die Großflächigkeit und damit eine städtebauliche Fehlentwicklung ermöglicht würde. In Konsultationen mit der Bezirksregierung konnte im Nachgang aufgeklärt werden, dass der Betrieb (Lidl) bereits großflächig im Sinne der Landesplanung wie auch des Baurechts ist. Zudem wurde geklärt, dass gerade Ziel der Bauleitplanung ist, die Größenentwicklung zu regulieren und auf ein maximales Maß von 1.000 Quadratmeter Verkaufsfläche zu beschränken. Diese Größe wiederum sei – was gutachterlich belegt ist – als städtebaulich unschädlich einzustufen. Daraufhin hat die Bezirksregierung nunmehr eine positive Stellungnahme zum unveränderten Bebauungsplanentwurf abgegeben (siehe Anlagen 1 und 2). Die Stellungnahme verlangt jedoch eine Klarstellung und Korrektur der Festsetzungen zur Zulässigkeit der Randsortimente im Bereich der Fremdkörperfestsetzung (Lidlfläche).

Die textliche Festsetzung lautet nunmehr wie folgt:

„In dem Gewerbegebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des mit „F“ gekennzeichneten großflächigen Lebensmittelmarktes mit Backshop allgemein zulässig. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente

- *Back- und Fleischwaren*
- *Drogeriewaren*
- *Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen*
- *Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren*
- *Parfümerie- und Kosmetikartikel*
- *Frei verkäufliche Pharmazeutika, Reformwaren*
- *Schnittblumen*
- *Zeitungen / Zeitschriften*

ohne Einschränkung zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind zentrenrelevante Sortimente (siehe unten.) als Randsortiment in der Summe auf einer Fläche von maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.“

In der Sache wurde zur Klarstellung in der Regelung zu den Randsortimenten das Wort „pro (Sortiment)“ gestrichen und stattdessen „in der Summe“ eingefügt. Hiermit ist dem Schutz vor schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausreichend Rechnung getragen. Zudem wurde die von der Bezirksregierung für nicht notwendig gehaltene Trennung zwischen den Sortimentsgruppen „nahversorgungsrelevante Sortimente, die uneingeschränkt zulässig sein sollten“ (klassische Sortimentsartikel bei Lebensmittelmärkten) und „nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die nur eingeschränkt zulässig sein sollten“ (Aktionsware) aufgehoben. Dies dient auch einer stringenten Umsetzung der definierten Ziele dieses Bebauungsplanes, der explizit die Nahversorgungsfunktion am Standort sichern will.

Da durch diese reine Präzisierung der bereits bestehenden Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf eine erneute Auslegung verzichtet werden. Die betroffenen Stellen wurden gemäß § 4a Absatz 3 BauGB (erneut) beteiligt. Die Änderungen erfolgen in der Satzungsfassung zur Kenntlichmachung als Blaeintrag.

Die untere Bodenschutzbehörde bittet trotz der weitestgehend bereits erfolgten Bebauung in diesem Gebiet um Aufnahme eines Hinweises auf die ehemalige Nutzung im Zusammenhang mit dem Zementwerk („Flächen mit Verunreinigungen“). Die untere Landschaftsbehörde bittet um die Aufnahme eines Hinweises zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Töten und Verletzen von Tieren) sowie um Aufnahme des im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erstellten Protokolls zur Artenschutzprüfung in die Begründung. Allen drei Anregungen kann gefolgt werden. Die Hinweise werden an der entsprechenden Stelle ergänzt. Die Ergänzungen lösen kein Erfordernis einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB aus, da die Grundzüge der Planung und die getroffenen Inhalte der Festsetzungen und Regelungen hierdurch nicht verändert werden.

Die weiteren eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stimmen der Planung uneingeschränkt zu oder erklären eine Nicht-Betroffenheit (siehe Anlagen 1 und 2).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. N 82 „Mark I“ kann entsprechend gefasst werden.

Über die Beschlussvorschläge ist aufgrund der verfahrensrechtlichen Relevanz einzeln abzustimmen.

Anlage(n):

1. Abwägungstabelle zu den im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB eingegangenen Anregungen
2. Stellungnahmen im Original
3. Planzeichnung mit Darstellung der Änderungen gegenüber der Offenlage-Fassung (Blaueinträge)
4. Satzungsfassung der Begründung