



Vorlage

Nr.: 0152/2004
öffentlich

**Ergänzung des Nahversorgungszentrums an der Cheruskerstraße
Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. ECON-CONSULT zur Beurteilung
eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes
Bekanntgabe der Verfügung der Bezirksregierung Münster und
Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen
Beratung und Entscheidung über den Antrag zur Ergänzung des
Nahversorgungszentrums**

Beratungsfolge

24.11.2004	Stadtentwicklungsausschuss	Beratung
16.12.2004	Rat der Stadt Beckum	Entscheidung

Erläuterung und Begründung sowie haushaltsrechtliche Beurteilung

Der vorhandene Einzelhandelsstandort Cheruskerstraße wurde im Jahre 2000 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Cheruskerstraße“ planungsrechtlich gesichert, um die Nahversorgung insbesondere für die sich zukünftig westlich anschließende Wohnbebauung sicherzustellen.

Der Grundstückseigentümer des Flurstück 521, Flur 42 (ehemals Fa. Hans + Lenze) möchte das bestehende Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße ergänzen. Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie vom beauftragten Planungsbüro Drees + Huesmann, Bielefeld wurde ein zweigeschossiges Konzept entwickelt, das im Erdgeschoss einen Verbrauchermarkt / Vollsortimenter mit rd. 1.500 m² Verkaufsfläche als Hauptergänzung sowie eine Shopzone mit 700 m² vorsieht. Im Obergeschoss sollen Büronutzungen angesiedelt werden.

Das Vorhaben erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Erweiterung der Sonderbaufläche sowie die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Nach einer Vorberatung der Angelegenheit im Planungs- und Verkehrsausschuss am 11.12.2003 wurde deshalb zunächst eine Stellungnahme von der Bezirksregierung Münster und der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen angefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen machten die Einschätzung des Projektes von einer vertiefenden Marktpotentialanalyse abhängig. Es soll die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (NuG) in Beckum und in relevanten Nachbarorten untersucht werden. Damit sollen die Auswirkungen präzisiert werden, die eine Ergänzung des

Nahversorgungszentrums hinsichtlich der vorhandenen Einzelhandelsansiedlungen und der Versorgungsfunktionen für bestehende und zukünftige Wohngebiete hat.

In der Sitzung des Rates am 27.05.2004 wurde die Forderung nach einer vertiefenden Marktpotentialanalyse für die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Cheruskerstraße, so wie in den Stellungnahmen der Bezirksregierung Münster und der Industrie- und Handelskammer formuliert, beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, dieses Gutachten vom Investor einzuordern.

Mit Schreiben vom 06.08.2004 legte der Antragsteller -Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR- die Verträglichkeitsuntersuchung der Fa. ECON-CONSULT zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße vor (s. Anlage 1). Vom Planungsamt sind unmittelbar die Bezirksregierung Münster und die Industrie- und Handelskammer um Stellungnahme gebeten worden mit Hinweis auf den Zeitpunkt der Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses am 08.09.2004.

Da zu dieser Sitzung die geforderten Stellungnahmen nicht vorlagen, wurde dieser Tagesordnungspunkt abgesetzt.

Mit Verfügung vom 07.09.2004, Eingang: 09.09.2004, teilte die Bezirksregierung Münster die Einschätzung zum geplanten Vorhaben mit (s. Anlage 2). Mit Schreiben vom 23.09.2004 nahm die IHK Nord Westfalen zur Auswirkung des geplanten Vorhabens auf die Versorgungssituation der Stadt Beckum Stellung (s. Anlage 3).

Der Antragsteller Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße hat bei Vorlage der Analyse der ECON-CONSULT, Köln, beantragt die Durchführung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen und gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Der Antrag auf Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 (4) BauGB wurde vom Vorhabenträger zurückgezogen.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.11.2004, TOP A 6, wurde die Angelegenheit beraten. Vom Vorhabenträger wurden durch Herrn Schmidt-Illguth von der Firma ECON-CONSULT und Herrn Huesmann von der Firma Drees & Huesmann Planer, Bielefeld, das Gutachten und die vorliegenden Stellungnahmen erläutert.

Nach reger Diskussion wurde dem Rat empfohlen in Kenntnis der Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung sowie der Verfügung der Bezirksregierung Münster und der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Münster dem Antrag zuzustimmen.

Es wurde von Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses gewünscht, dass auch in der Ratssitzung mit Herrn Schmidt-Illguth und Herrn Huesmann der Sachverhalt diskutiert werden solle. Weiterhin soll auch der Vertreter der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen eingeladen werden, um seine Stellungnahme zu erläutern.

Da sich das Vorhaben nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern. Mit dem Vorhabenträger ist die Kostenübernahme der Verfahrenskosten zu verhandeln.

Weiterhin wurde im Stadtentwicklungsausschuss die Art und Weise der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen. Die Zustimmung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist von der Bezirksregierung Münster einzuholen.

Beschlussvorschlag

In Kenntnis des Ergebnisses der Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittel-Supermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum sowie der Verfügung der Be-

zirksregierung vom 07.09.2004 und der Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen vom 23.09.2004 wird dem Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR –wie schon vom Rat in seiner Sitzung am 27.05.2004 beschlossen- zugestimmt.

Anlagen

Anlage 1:

Verträglichkeitsuntersuchung zur Beurteilung eines geplanten Lebensmittelsupermarktes an der Cheruskerstraße in Beckum, Fa. ECON-CONSULT, Köln

Anlage 2:

Verfügung Bezirksregierung Münster vom 07.09.2004

Anlage 3:

Stellungnahme IHK Nord Westfalen vom 23.09.2004

Anlage 4:

Antrag der Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße Beckum GbR vom 06.08.2004