



STADT BECKUM

Niederschrift

**über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des
Stadtentwicklungsausschusses**

**im Ständesaal des Ständehauses, Weststraße 57, 59269
Beckum
am 27.02.2007**

Hinweis: Die Niederschrift ist im Bürgerinformationssystem auf den öffentlichen Teil beschränkt.

Tagesordnung:

1. Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern
2. Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.01.2007 - öffentlicher Teil-
3. Bericht der Verwaltung
4. Vorstellung des Neubauvorhabens "Seniorenwohnen" in Neubeckum, Herderstraße/Kirchstraße
Vorlage: 0556/2007
5. 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede
- 5.1. 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede; Beratung und Beschluss über die Anregung der Stadt Ennigerloh vom 30.10.2006 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Vorlage: 0561/2007
- 5.2. 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede; Beratung und Beschluss über die Anregungen einer Privatperson vom 03.11.2006 und 28.11.2006 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Vorlage: 0560/2007
6. Vertrag zur Änderung des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede
Vorlage: 0558/2007
7. 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Einkaufszentrums Grevenbrede;
Beschluss über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung;
Beschluss über die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: 0562/2007
8. 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede;
Beschluss über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0563/2007
9. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof"

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB
Vorlage: 0552/2007
10. Bebauungsplan Nr. 57 B "Sachsenstraße" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof"

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0553/2007

11. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof" und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 B "Sachsenstraße"

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0554/2007

12. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Übernahme von Planungskosten zur Entwicklung von Wohnbebauung auf den Grundstücken Sachsenstraße 4 und 6 (Flur 41, Flurstücke 976 und 977)
Vorlage: 0564/2007

13. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"

- 13.1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße" Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbreite", Nr. 29.1 "Deipenbreite" und 29.2 "Deipenbreite" im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"
Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 0557/2007

- 13.2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße" Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbreite", Nr. 29.1 "Deipenbreite" und 29.2 "Deipenbreite" im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"
Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0559/2007

14. Bearbeitung der Bauleitpläne durch den Fachdienst Stadtplanung;
Beschluss über die Prioritätenliste Bauleitplanung 2007 - 2011
Vorlage: 0551/2007

15. Freizeit- und Tourismuskonzept
Vorlage: 0514/2006/1

16. Anfragen

Anwesenheitsliste:

Anwesend:

Vorsitz

Herr Paul Tyrell

CDU-Fraktion

Herr Dieter Beelmann

Herr Erhard Bütke

Frau Theresia Gerwing

Herr Thomas Reinkemeier

Vertretung für Frau Dagmar Halbach-Thien
anwesend bis TOP 3, nichtöffentlicher Teil

CDU-Sachkundige Bürger

Herr Peter Goriss

SPD-Fraktion

Herr Dr. Rudolf Grothues

Herr Otto Gubbe

Herr Albert Pott

Vertretung für Herrn Peter Redegeld

SPD-Sachkundige Bürger

Frau Ingeborg Kottmann

Vertretung für Herrn Werner Haverkemper

FWG-Sachkundige Bürger

Herr Norbert Barenberg

Bündnis 90/Die Grünen - Sachkundige Bürger

Herr Kai Braunert

FDP-Fraktion

Herr Karl-Heinz Przybylak

Vertretung für Herrn Timo Przybylak

Verwaltung

Frau Hannelore Kirchberger

Frau Brigitte Janz

Herr Holger Osteroth

Herr Ralf Bzdok

Herr Ulrich Schockmann

Herr Martin Sasse

Schritfführer

Gäste

Herr Hergen Bruns

zu TOP 4

Herr Ferdi Hülsmann

zu TOP 4

Herr Volker Neugebauer

zu TOP 4

Herr Rolf Niemerg

zu TOP 4

Herr Mario del Vecchio

zu TOP´s 5 bis 8

Herr Harald Koch

zu TOP´s 9 bis 12

Beginn der Sitzung: 16:30 Uhr

Ende der Sitzung: 19:55 Uhr

Protokoll:

Die Sitzungsleitung eröffnete die Sitzung und stellte die form- und fristgerechte Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Einwendungen hiergegen wurden nicht erhoben.

Öffentlicher Teil

1. Anfragen von Einwohnerinnen und Einwohnern

Anfragen wurden nicht gestellt.

2. Niederschrift über die Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.01.2007 -öffentlicher Teil-

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben.

3. Bericht der Verwaltung

Es wurden keine Berichte vorgetragen.

4. Vorstellung des Neubauvorhabens "Seniorenwohnen" in Neubeckum, Herderstraße/Kirchstraße Vorlage: 0556/2007

Herr Osteroth erläuterte einleitend, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen Bereich handele, der nach § 34 BauGB zu beurteilen sei. Das Projekt werde dem Stadtentwicklungsausschuss von den anwesenden Initiatoren vorgestellt.

Zunächst erläuterte Herr Neugebauer von der Evangelischen Kirchengemeinde Neubeckum, dass vermehrt der Wunsch nach einem Angebot für Seniorenwohnen an die Kirchengemeinde herangetragen worden sei. Zunächst seien dazu Überlegungen auf anderen Grundstücken angestellt worden. Die nunmehr favorisierte Möglichkeit auf dem eigentlichen Kirchengrundstück schaffe die Möglichkeit, einen Wohnstandort besonders zentrums- und auch kirchennah anzubieten. Herr Neugebauer ging im Weiteren auf den demographischen Wandel sowie die rückgängigen Kirchensteuern ein. Ihm sei bewusst, dass in den letzten Jahren viele Seniorenheime in Beckum und Neubeckum entstanden seien, das Projekt „Sicher leben – rundum versorgt“ baue deshalb bewusst auf eine Eigenständigkeit und ein selbst bestimmtes Leben der Senioren auf.

Für die Diakonie Gütersloh erläuterten anschließend Herr Bruns sowie der zuständige Architekt, Herr Hülsmann die weitere Konzeption.

So sollen in dem dreigeschossigen Gebäude in zwei Geschossen insgesamt 14 Seniorenwohnungen entstehen. In einem weiteren Geschoss soll zwei Senioren-Wohngruppen für Demenzerkrankte eingerichtet werden. Von den 14 Seniorenwohnungen seien 12 als Einzelappartement sowie 2 als Zweipersonenappartement ausgelegt. Die Appartements sind als eigenständige, vollständig ausgestattete, aber barrierefreie Wohnungen konzipiert. Zur Anmietung einer Wohnung ist es erforderlich, einen Servicevertrag abzuschließen. Die einzelnen Serviceleistungen können über einen ambulanten Pflegedienst zugebucht werden.

Herr Neugebauer erwarte für das Konzept eine starke Nachfrage. Bereits jetzt hätten sich mehrere ernsthafte Interessenten gemeldet.

Herr Hülsmann ging im Weiteren auf die städtebaulichen Aspekte des Standortes ein. So sei versucht worden, durch die Riegelbebauung entlang der Herderstraße und der Kirchstraße die Kirche und die Blickbeziehung zwischen Kirche und Hauptstraße freizuhalten. Insgesamt werde die vorhandene Grünfläche so wenig als möglich in Anspruch genommen. Das Konzept sei bereits mit dem Amt für Denkmalpflege abgestimmt worden.

Erschlossen werde das Haus über einen Laubengang, der jeweils an der Herderstraße und an der Kirchstraße entlang laufen soll. Es soll einen zentralen Zugang mit einem barrierefreien Aufzug geben. Um das Gebäude nicht zu dominant wirken zu lassen, soll eine flache Dachneigung gewählt werden. Jede Wohnung verfüge über einen Balkon, der zur Grünfläche ausgerichtet sei. Mittels einer Fotomontage wurden die Ansichten sowie die Sichtbeziehungen und der parkähnliche Charakter der Gesamtanlage dargestellt.

Herr Bruns verdeutlichte, dass es sich nicht um ein klassisches Altenheim handele, sondern dass private Wohnungen angeboten werden, die über einen Servicevertrag mit Pflegedienstleistungen verbunden sein können. In den Pflegewohngemeinschaften sei jedoch eine 24-stündige Betreuung vorgesehen. Insgesamt rechne man mit 25 Arbeitsplätzen, wobei rechnerisch insgesamt 10-13 Vollzeitstellen möglich sind.

Auf Nachfrage von Herrn Pott erläuterte Herr Hülsmann, dass der Park um die Kirche zum größten Teil öffentlich bleibe. Im direkten Umfeld des Seniorenwohnens würden einzelne Teile abgetrennt, um die Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen sicherzustellen.

Herr Büthe merkte an, dass das Grundstück, auf dem das Seniorenwohnen geplant sei, seines Wissens nach ursprünglich der Kirchengemeinde von der Stadt geschenkt wurde.

Herr Neugebauer erläuterte, dass ihm bekannt sei, dass das Grundstück über einen Tausch an die Kirchengemeinde gekommen sei. Die Pflege des umgebenden Parks werde bislang ja auch von der Stadt durchgeführt. Es sei vorgesehen, dass Grundstück für das Seniorenwohnen in Erbpacht an die Diakonie Gütersloh weiterzugeben. Herr Niemerg von der Firma Wittkemper betreue das Projekt als Projektentwickler und Bauausführender.

Auf Nachfrage von Herrn Büthe wird Herr Katthöver recherchieren, ob bei der damaligen Schenkung Klauseln zu einer späteren Veräußerung getroffen worden seien.

Auf Nachfrage von Herrn Tyrell erläuterte Herr Niemerg, dass es sich im gesamten Haus um öffentlich geförderte Mietwohnungen für Menschen ab 50 Jahre handeln werde. Insgesamt sollen auch gering verdienende Einkommensschichten angesprochen werden.

Auf Nachfrage von Herrn Pott wurde erläutert, dass die bislang vorgesehenen 6 Parkplätze nach den bisherigen Erfahrungen ausreichend seien, da die Senioren zu meist mit dem Fahrrad bzw. dem öffentlichen Personennahverkehr ihre Wege erledigten. 3 Stellplätze stehen für das betreuende Personal zur Verfügung.

Auf Nachfrage von Herrn Tyrell wurde erläutert, dass die Fassade in rotem Klinker mit einem weißen Sockel ausgeführt werden soll. Grundsätzlich bestünden dazu jedoch auch noch Alternativen.

Herr Gubbe erklärte, dass die Freistellung der Grünfläche und die Anordnung der Gebäudeteile entlang der Straße positiv zu bewerten seien.

Herr Dr. Grothues lobte die Konzeption des eigenständigen Seniorenwohnens mit der Möglichkeit von zuschaltbarem Betreuungsbedarf. Sicherlich sei festzuhalten, dass sich das Konzept auch in einem starken Wettbewerb mit anderen Wohnkonzepten für Senioren befinde. Grundsätzlich sei das Projekt aufgrund der Zentralität und der differenzierten Angebote als Antwort auf den demografischen Wandel zu begrüßen.

Der Ausschuss nahm den Sachverhalt zur Kenntnis.

5. 3. vereinfachte Änderung des Flächenutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede

**5.1. 3. vereinfachte Änderung des Flächenutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede;
Beratung und Beschluss über die Anregung der Stadt Ennigerloh vom 30.10.2006 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Vorlage: 0561/2007**

Herr Bzdok erläuterte einleitend die wesentlichen Inhalte der Vorlage 0561/2007. Im Anschluss daran wurden vom beauftragten Planer, Herrn del Vecchio, die in der Anlage zur Vorlage 0561/2007 dargestellten Eingaben der Stadt Ennigerloh sowie der dazu in der Vorlage bereits dargestellte Abwägungsvorschlag erläutert. Die Begründung werde um die Ergebnisse der Abwägungen ergänzt.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Grothues wurde festgestellt, dass die offizielle Eröffnung des bisher über ¼-Jahr geduldeten Textil-Discounters nach der Beschlussfassung des Ausschusses vom 20.09.2006 erfolgte.

Herr Przybylak erläuterte für die FDP-Fraktion, dass grundsätzlich gegen eine Ansiedlung eines Textil-Discounters im Bereich der Grevenbrede votiert werde. Er begründete dies mit den Befürchtungen der Auswirkungen auf den bestehenden Textil-Discounter in Neubeckum sowie mit Auswirkungen auf die bestehende Geschäftssituation in der Innenstadt Beckum. Grundsätzlich sei das Projekt Berkemeier an der Grevenbrede unterstützt worden, es könne jedoch nunmehr nicht bei jeder Neuberechnung der Wirtschaftlichkeit eine Veränderung des vorgegebenen Geschäftsbesatzes erfolgen.

Herr Reinkemeier erläuterte, dass die Auswirkungen des Textil-Discounters in der Grevenbrede mit 1,9 % als sehr gering zu bewerten seien.

Herr Gubbe erläuterte, dass das Gesamtprojekt Grevenbrede von der SPD mitbeschritten wurde. Für den KiK in Neubeckum bestünden nach seiner Auffassung keinerlei Befürchtungen. Somit werde das Projekt auch weiterhin mitgetragen.

Herr Przybylak ergänzte weiterhin, dass sich die Politik mit dem Zugeständnis für diese Änderung unter Zugzwang setze und stellte die Frage in den Raum, was beim nächsten bzw. übernächsten Fall passieren werde. Er halte einen Getränkemarkt, wie er ursprünglich vorgesehen war, für verkraftbar. Ein Textil-Discounter bzw. ein Bekleidungsgeschäft sei dies nicht.

Herr Dr. Grothues ergänzte dazu, dass seitens der SPD-Fraktion ebenfalls durchaus Bedenken gegen die Ansiedlung des Textil-Discounters bestehen. Grundsätzlich solle der Nutzungsänderung von „Getränkemarkt“ in „Textil-Discounter“ jedoch zugestimmt werden. Dies werde aber auch als Signal an den Betreiber verstanden, keine weiteren Änderungen für den Gebäudekomplex vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie bereits in den Beschlüssen zu den vorangegangenen Verfahren ausgeführt wurde, sind die in den seinerzeit erarbeiteten Gutachten genannten Produktionskennziffern an diesem betreffenden Standort als realistisch einzustufen. Die darauf basierenden Berechnungen der GFK Geomarketing hinsichtlich des Kaufkraftabflusses sind in sofern realistisch und nachvollziehbar.

Es wird noch mal darauf verwiesen, dass im Rahmen der seinerzeit von GFK Geomarketing erarbeiteten Wirkungsanalyse die durch das Gesamtprojekt auf die Stadt Ennigerloh zu erwartenden Umsatzumlenkungseffekte in einem nicht nachweisbaren Bereich liegen. Da sich die Umsatzumlenkung der Wirkungsanalyse zur Folge in einem niedrigen einstelligen Bereich bewegen wird, kann von einer insgesamt unkritischen Umsatzumlenkung gesprochen werden. Im Rahmen des bereits erwähnten Beschlussvorschlages wurde auch auf die gültige Rechtsprechung hingewiesen, wonach erst bei Umsatzumverteilungen zu Lasten bestehender Einzelhandelsstrukturen von mehr als 10 % von wesentlichen Auswirkungen auszugehen ist. Eine solche Größenordnung der Umsatzumverlagerung wird auch durch die nun anstehende Änderung des Getränkemarktes in einen Textildiscounter nicht erreicht.

Die Auswirkungen der geplanten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden wiederum in einer ergänzenden Stellungnahme der GFK Geomarketing GmbH vom Januar 2007 untersucht. Demnach kann nach Angaben der Gutachter von voraussichtlichen Umsatzumlenkungen im Einzugsgebiet des Textildiscounters in Höhe von rund 1,4 – 1,5 Mio. € ausgegangen werden. Dabei kann aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Einzelhandelseinrichtungen davon ausgegangen werden, dass zunächst eine Umorientierung von Kunden und Umsatzanteilen insbesondere von Standorten mit vergleichbaren Angeboten und Betriebstypen sowie ähnlicher Zielgruppenausrichtung zu erwarten ist (Wettbewerb unter typgleichen / -ähnlichen Einrichtungen). Dabei dürften konkret die vorhandenen Textildiscounter sowie die relevanten Teilflächen des SB-Warenhauses im angrenzenden Bereich der Grevenbreite betroffen sein sowie die relevanten Teilflächen der Lebensmitteldiscounter im übrigen Stadtgebiet sowie der vorhandene Textil-Discounter in Neubeckum.

Im Rahmen der Untersuchung konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass es aufgrund des Vorhandenseins des gleichen Textildiscounters im Innenstadtbereich von Ennigerloh lediglich zu Umsatzumverteilungen von 0,1 Mio. € zu erwarten sind. Diese Umsatzumlenkungen bedeuten eine in dieser Größenordnung kaum spürbare und damit ebenfalls unkritische Umsatzumlenkung von maximal 2,3 % des derzeit dort realisierten Einzelhandelsumsatzes im Bereich Bekleidung / Textilien.

Insgesamt und bezogen auf alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch auf die Innenstadt von Ennigerloh, bleiben damit die nachgewiesenen Umsatzumlenkungen weit unterhalb der in der Rechtsprechung häufig als Orientierungsgröße herangezogenen Umverteilungsmarke von 10 % des derzeit realisierten Einzelhandelsumsatzes. Sie bewegen sich damit in einer nach gängigen Maßstäben unkritischen Größenordnung. Damit dürfte sich nach Einschätzung der Gutachter durch den untersuchten Textildiscounter keine ursächliche Beeinträchtigung der untersuchten zentralen Versorgungslagen – auch in Ennigerloh – ergeben.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

**5.2. 3. vereinfachte Änderung des Flächenutzungsplans und 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede;
Beratung und Beschluss über die Anregungen einer Privatperson vom 03.11.2006 und 28.11.2006 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB
Vorlage: 0560/2007**

Herr del Vecchio erläuterte die Eingabe eines Privatmannes, die über ein Rechtsanwaltsbüro eingegangen sei, wie sie in der Anlage zur Vorlage 0560/2007 dem Stadtentwicklungsausschuss zur Kenntnis geben worden sei. Der Abwägungsvorschlag sei durch eine ergänzende Stellungnahme zu den überschlägigen Auswirkungen des Textildiscounters der GfK Geomarketing GmbH untermauert worden. Die Begründung werde um die Ergebnisse der Abwägungen ergänzt.

Herr Dr. Grothues erläuterte, dass die Anregung sachlich zurückzuweisen sei. Grundsätzlich übte er Kritik an dem privaten Interesse des Einwenders.

Seitens Herrn Przybylak und Herrn Reinkemeier wurde diese Kritik nicht nachvollzogen. Jedem sei das Recht auf eine Einwendung im Bauleitplanverfahren einzuräumen. Hier sei eine rein sachliche Abwägung zu treffen, die nichts mit einer politischen Auseinandersetzung zu tun habe.

Auf Nachfrage von Herrn Reinkemeier erklärte Herr del Vecchio die Kaufkraftverluste auf die einzelnen Versorgungsbereiche durch die Änderung. Wie im Beschlussvorschlag erläutert, ist ein Kaufkraftverlust von 7,1 % für Neubeckum sowie 4,9 % für die Innenstadt Beckum ermittelt worden. Lediglich die Auswirkungen auf die übrigen Stadtgebiete von Beckum außerhalb des zentralen Bereiches lägen mit 11,5 % über dem als kritisch zu erachtenden Wert von 10 % Umlenkungsquote. Betroffene Märkte befänden sich jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft, so dass es zu Umlenkungen innerhalb des Sondergebietes Grevenbrede komme.

Auf Nachfrage von Herrn Reinkemeier wurde von Frau Janz erläutert, dass das Verfahren mit den heutigen Empfehlungen dann im Rat am 22.03.2007 zum Abschluss gebracht werden könne. Danach werde die erforderliche Genehmigung seitens der Bezirksregierung eingeholt und der Plan in Kraft gesetzt. Sollte von einem der Einwender der Rechtsweg beschritten werden, so sei dies im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens möglich. Über den Ausgang eines derartigen Verfahrens könne keinerlei Prognose abgegeben werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird insgesamt nicht gefolgt.

Die Gesamtplanung geht auf ein Einzelhandelsstrukturgutachten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zurück. Diese Untersuchung zeigte erhebliche Defizite in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Beckum auf. Anhand von Kaufkraft- und Umsatzuntersuchungen wies die GfK damals nach, dass ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Beckum in das Umland abfloss. Die GfK zog daraus den Schluss, dass die Stadt Beckum ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht gerecht wird. Sie empfahl daher, die Einzelhandelsaktivitäten in der Stadt zu verbessern und neue Flächen aufzubereiten. Auf dieser Grundlage wurde die Zielsetzung formuliert, die Einzelhandelsstruktur durch die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit Magnetwirkung zu verbessern. Als Standort hierfür wurde zunächst ein Bereich der Innenstadt vorgeschlagen; allerdings stieß dieses Vorhaben in der Innenstadt aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten auf erhebliche Schwierigkeiten.

Deshalb wurden auch andere Standorte innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum, aber außerhalb der Innenstadt ins Auge gefasst. Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Beckum nach einer intensiven Stadtortsuche entschieden, die Entwicklung des Einzelhandelsmagneten am Standort Grevenbreite voranzutreiben, um die mittelzentrale Funktion von Beckum zu stärken. Die grundsätzliche Zielstellung der Planung war die Ansiedlung von nicht erheblich zentrenschädigenden, großflächigem Einzelhandel im Bereich der Grevenbreite.

Innerhalb dieser grundsätzlichen Zielstellung war zunächst eine Reihe an Nutzungsmöglichkeiten denkbar, die der Prämisse der Zentrenverträglichkeit entsprechen. Eine vom renommierten Gutachterbüro GfK Geomarketing GmbH erstellte ergänzende Stellungnahme kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung des geplanten Textildiscounters zu keine ursächlichen Beeinträchtigungen der untersuchten zentralen Versorgungslagen (Beckum, Neubeckum und Ennigerloh) führen wird. Insofern hätte die nun vorgesehene Nutzung des Textildiscounters bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Grevenbreite“ bzw. der Gesamtentwicklung des Einzelhandelsbereiches Grevenbreite vorgesehen werden können. Es entsprach lediglich nicht dem damaligen Stand der Verhandlungen. Wäre bereits zum damaligen Zeitpunkt von Seiten des Vorhabenträgers die Ansiedlung eines Textildiscounters vorgesehen gewesen, wäre diese Nutzung an diesem Standort – entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Wirkungsanalysen – bereits grundsätzlich vorstellbar gewesen.

Die seinerzeit vom Vorhabenträger der Möbelhausansiedlung vorgesehenen Nutzungen entsprachen dem damaligen Stand der Planung und der Verhandlungen mit potenziellen Mietern. Erst gegen Abschluss des Planverfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Grevenbreite“ zeigte sich, dass eine Vermarktungsmöglichkeit für den angestrebten Getränkemarkt aufgrund des durch das angrenzende SB-Warenhaus bestehenden Konkurrenzdrucks nicht möglich sein wird. In diesem Zusammenhang wird der Einschätzung, dass bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in der Regel langfristige Mietverträge abgeschlossen sind, widersprochen. Im Allgemeinen verlaufen Verhandlungen mit potenziellen Mietern über einen längeren Zeitraum und führen erst im Laufe des Verfahrens bzw. mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu den Mietverträgen.

Eine andere Nutzung als die eines Getränkemarktes ist aber derzeit auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich. Da es jedoch auch das Ziel der Stadt Beckum ist, Leerstand an dieser Stelle zu vermeiden, soll die nun vorgesehene Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Von der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind von der im festgesetzten Sondergebiet zulässigen Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 13.200 m² lediglich 550 m² Verkaufsfläche betroffen. Dies entspricht einem Anteil von 4,2 % an der Gesamtverkaufsfläche. Aufgrund dieser der Hauptnutzung „Möbelhaus“ und der weiteren Hauptnutzung „Elektrofachmarkt“ sehr untergeordneten Größenniveaus kann davon gesprochen werden, dass mit der Umwandlung des Getränkemarktes in einen Textildiscounter nicht die Grundzüge der Planung berührt sind. Bezogen auf die Gesamtfläche der im Einzelhandelsbereich Grevenbreite zulässigen Verkaufsflächen von 29.350 qm sind sogar nur 1,9 % der Gesamtverkaufsfläche betroffen.

Insgesamt sind somit nach Einschätzung der Stadt Beckum die Grundzüge der Planung von der vorgesehenen Änderung nicht betroffen.

Der Einschätzung, dass die Planung gegen den Grundsatz der planungsrechtlichen Erforderlichkeit verstößt, wird nicht gefolgt. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Beckum, eine attraktive und umfassende Versorgung seiner Bevölkerung sicherzustellen und den Leerstand von Geschäften zu vermeiden. Unstreitig ist, dass mit der vorgesehenen Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch die Inte-

ressen des Investors bedient werden. Dies ist jedoch grundsätzlich bei der Durchführung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen der Fall, da diese durch einen Vorhabenträger initiiert und durchgeführt werden.

Da in einem Sondergebiet die Art der baulichen Nutzung konkret zu bestimmen ist, ist auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Festsetzungen eine anderweitige Nutzung als die eines Getränkemarktes nicht zulässig. Der Umstand, dass in einem Bebauungsplan die Nutzungen festgeschrieben werden bedeutet nicht, dass diese Nutzungen auch für alle Zeit beibehalten werden müssen. Naturgemäß ergeben sich im Laufe der Zeit Änderungen, die durch das Instrumentarium eines Änderungsverfahrens oder einer Neuaufstellung ggf. planungsrechtlich abgesichert werden müssen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel handelt, welches unter Umständen mit erheblichen negativen Auswirkungen verbunden ist, sind an die vorgesehene Änderung besondere Maßstäbe zu stellen. Im vorliegenden Fall wurde zur Bestätigung der allgemeinen Zentrenverträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro GFK Geomarketing erarbeitet, die die Verträglichkeit des Vorhabens an diesem Standort bewertet und letztendlich auch bestätigt hat.

Neben den privaten Interessen des Vorhabenträgers hat auch die Stadt Beckum das Interesse, ein der mittelzentralen Funktion von Beckum angepasstes Einzelhandelspektrum anzubieten. Es ist somit das städtebauliche Ziel der Stadt, die Versorgungssituation für ihre Bevölkerung zu verbessern und Leerstand zu vermeiden. Insofern ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an dieser Stelle planungsrechtlich erforderlich, um die oben angesprochenen negativen Effekte zu vermeiden.

Auch die Befürchtungen, dass die Änderung zu erheblichen negativen Auswirkungen auf zentrale Bereiche führen könnte, werden zurückgewiesen.

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme zu den überschlägigen Auswirkungen des Textildiscounters (GFK Geomarketing GmbH vom Januar 2007) wurden die Auswirkungen der Ansiedlung des Textildiscounters gutachterlich untersucht. Dort wurden auf der Grundlage der infolge des Projektvorhabens zu erwartenden Umsatzumlenkungen Prognosen hinsichtlich der möglichen zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche getroffen. Insgesamt ergibt sich durch den Textildiscounter eine Umsatzumlenkung im angenommenen Einzugsgebiet in Höhe von bis zu 1,5 Mio. €

Erfahrungswerte zeigen dabei, dass eine Umorientierung von Kunden und Umsatzanteilen insbesondere von Standorten mit vergleichbaren Angeboten und Betriebstypen sowie ähnlicher Zielgruppenausrichtung zu erwarten ist (Wettbewerb unter typgleichen / -ähnlichen Einrichtungen). Dabei dürften konkret die im benachbarten Bereich der Grevenbreite angesiedelten Textilanbieter und die relevanten Teilflächen des dort vorhandenen SB-Warenhauses, die relevanten Teilflächen der Lebensmitteldiscounter im übrigen Gebiet sowie ein vorhandener Textildiscounter in Neubeckum und weniger der innerstädtische Facheinzelhandel betroffen sein. Nach den Berechnungen der Gutachter werden sich die im Rahmen der Wirkungsanalyse ermittelten Sortimente spezifischen Umsatzumlenkungen der Warengruppe Bekleidung / Textilien in Bezug auf die Innenstadt von Beckum auf maximal bis zu 4,9 % des derzeit dort erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes des Textilsegmentes belaufen und damit in einem moderaten und damit unkritischen Rahmen rangieren.

Die ermittelten Umlenkungswerte für das Stadtteilzentrum von Neubeckum als weitere zentrale Versorgungslage bewegen sich mit maximal 7,1 % des derzeit realisierten Sortimentes spezifischen Einzelhandelsumsatzes in einem spürbaren, jedoch nicht kritischen Bereich. Auch für die Innenstadt von Ennigerloh rangieren die ermittelten Umsatzumlenkungen in einer kaum spürbaren und damit ebenfalls unkritischen Größenordnung von rund 2,3 % des derzeit dort realisierten Einzelhandelsumsatzes. Lediglich im übrigen Stadtgebiet von Beckum, das jedoch als zentrale Versorgungs-

lage nicht im Fokus der Wirkungsanalyse steht, gibt sich mit rund 11,5 % Umlenkungsquote größer als 10 %. Allerdings ist hier davon auszugehen, dass wie bereits aufgeführt die Umsatzverlagerung überwiegend bei ähnlichen Betriebsformen in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. relevante Teilflächen der großflächigen Discounter wirksam werden. Insgesamt und bezogen auf alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche bleiben damit die nachgewiesenen Umsatzumlenkungen durchweg unterhalb der in der Rechtsprechung häufig als Orientierungsgröße herangezogenen Umverteilungsmarke von 10 % des derzeit realisierten Einzelhandelsumsatzes und damit nach einer nach gängigen Maßstäben unkritischen Größenordnung.

In der Rechtsprechung wurden in der Vergangenheit Urteile gefällt, die die Einschätzung der GfK Prisma hinsichtlich der zentrenschädigenden Auswirkungen bestätigen. Zur Würdigung möglicher ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen eines einzelhändlerischen Planvorhabens wird in der Rechtsprechung und Literatur stets auf den Aspekt der '... wesentlichen Beeinträchtigung der Einzelhandelsstrukturen ...' hingewiesen, die im Rahmen raumordnungspolitischer Stellungnahmen von Relevanz sind.

So sind nach Ansicht des OVG Koblenz wesentliche Auswirkungen bei einer Umsatzumverteilung zulasten bestehender Einzelhandelsstrukturen von mehr als 10 % des gesamten innenstadtrelevanten Einzelhandels anzunehmen (Beschluss vom 08.01.1999 - 8 B 12650/97 -, NVwZ 1999, 435, 438 rechte Spalte; Urteil vom 25.04.2001 - 8 A 11441/00-, NVwZ-RR 2001, 638, 642 linke Spalte).

Ebenfalls von der 10 %-Grenze geht das OVG-Münster aus (Urteil vom 05.09.1997 - 7 A 2902/93 -, BauR 1998, 309, 312 Urteil vom 07.12.2000 - 7 a D 60/99.NE -, S. 59 des amtlichen Umdrucks).

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nimmt an, dass wesentliche Beeinträchtigungen der Marktverhältnisse in Form von flächendeckenden Geschäftsaufgaben erst dann erreicht werden, wenn bei Nichtlebensmittel, bezogen auf den Mittelbereich, eine Kaufkraftabschöpfungsgrenze von 30 % für zentrenrelevante Sortimente und von 40 % für sonstige Sortimente überschritten werde. Bei Einhaltung dieser branchen- und preisspezifischen Obergrenzen könne ein Einzelhandelsgroßprojekt in der Regel als raumverträglich angesehen werden (Bayerischer VGH, Urteil vom 07.06.2000 - 26 N 99.2961 -, BayVBI 2001, 175,176 rechte Spalte).

Da wie oben bereits aufgeführt keine ursächlichen Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur der zentralen Versorgungsbereiche von Beckum, Neubeckum und Ennigerloh durch die Ansiedlung des Textildiscounters zu erwarten sind, werden die Auswirkungen der Ansiedlung auf die – durchaus gerechtfertigten – wirtschaftlichen Interessen des Einwenders als hinnehmbar bewertet.

Da nach Einschätzung der Stadt Beckum insgesamt die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, ist – wie der Einwender auch bestätigt hat – die Durchführung eines Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Grevenbrede“ grundsätzlich möglich.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

**6. Vertrag zur Änderung des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede
Vorlage: 0558/2007**

Frau Janz erläuterte die Inhalte der Vorlage 0558/2007. Für den in Anlage 2 beigelegten Vertragsentwurf zur Änderung des Durchführungsvertrages wurde eine Tischvorlage vorgelegt, in der in § 2 eine klarstellende Formulierung enthalten ist, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ benannten zulässigen

Kern- und Randsortimente durch die nunmehr durchzuführende Änderung des Durchführungsvertrages nicht berührt sind.

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag der Vorhabenträgerin vom 05.07.2006 wird entsprochen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Vorhabenträgerin den als **Anlage 2** beigefügten Vertrag zur Änderung des Durchführungsvertrages vom 02./08.02.2006 abzuschließen.

Der § 2 der Anlage 2 wird gemäß der ergänzenden Tischvorlage wie folgt gefasst:

§ 2 Gegenstand des geänderten Vorhabens

„Gegenstand des geänderten Vorhabens ist die Ansiedlung eines Textildiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 550 m² anstelle des ursprünglich vorgesehenen Getränkefachmarktes, für den ebenfalls eine maximale Verkaufsfläche von 550 m² vorgesehen war.

Das zulässige Sortiment des Textildiscounters umfasst als Kernsortiment Textilien im Discount-Verkauf sowie branchenübliche Sortimente.

Im Übrigen verbleibt es bei der Nutzung und den Sortimentsfestsetzungen, wie sie in dem seit dem 17.06.2006 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt sowie in dem zu Grunde liegenden Durchführungsvertrag vom 02./08.02.2006 vereinbart sind.“

Abstimmungsergebnis:

geändert beschlossen Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

**7. 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Einkaufszentrums Grevenbrede;
Beschluss über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung;
Beschluss über die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: 0562/2007**

Herr Bzdok wies auf den Zusammenhang mit den vorangegangenen Vorlagen (0560/2007 und 0561/2007) hin und erläuterte die Inhalte der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wird dem Protokoll zur heutigen Sitzung als Anlage 1 beigefügt

Beschlussvorschlag:

Über die zur öffentlichen Auslegung der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum eingegangenen Anregungen wird beschlossen, wie in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.02.2007 behandelt.
(siehe dazu auch die Vorlagen 0560/2007 und 0561/2007)

Die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum für den Bereich des Einkaufszentrums Grevenbrede wird beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung soll innerhalb der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede die vorhandene Nutzung „Getränkemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 550 m² in die Nutzung „Textildiscounter“ in gleicher Größe geändert werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum wird nach der Genehmigung durch die Bezirksregierung eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zu jedermanns Einsicht beigefügt.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

**8. 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede;
Beschluss über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung;
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Vorlage: 0563/2007**

Herr Bzdok wies auf den Zusammenhang mit den vorangegangenen Vorlagen (0560/2007 und 0561/2007) hin und erläuterte die Inhalte der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“. Die Begründung wird dem Protokoll zur heutigen Sitzung als Anlage 2 beigefügt

Beschlussvorschlag:

Über die zur öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede eingegangenen Anregungen wird beschlossen, wie in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 27.02.2007 behandelt.

(siehe dazu auch die Vorlagen 0560/2007 und 0561/2007)

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beschlossen.

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede soll innerhalb des Sondergebietes die vorhandene Nutzung „Getränkemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 550 m² durch die Nutzung „Textildiscounter“ in gleicher Größe ersetzt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vereinfachte Änderung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB „Überwachung“ der Umweltauswirkungen ist nicht anzuwenden.

Der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede wird nach dem Satzungsbeschluss eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht beigefügt.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

9. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof"

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB

Vorlage: 0552/2007

Frau Kirchberger erläuterte einleitend, dass die Tagesordnungspunkte 9 – 12 im Zusammenhang zu sehen seien.

Es handele sich bei dem Projekt um die Fläche zwischen Sachsenstraße, Evangelischem Friedhof und Holtmarweg, die derzeit mit einer Tennishalle bebaut sei. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „gewerbliche Baufläche“ dar. Bereits 2005 sei vom damaligen Eigentümer ein Antrag gestellt worden, hier eine Wohnbebauung zu planen. Daraufhin wurde bereits 2005 die landesplanerische Zustimmung für die Änderung des Flächennutzungsplanes von „gewerblicher Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ eingeholt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.12.2005 dem Vorhaben, hier Wohnbaufläche zu entwickeln, zugestimmt. Das ursprüngliche Konzept der Firma Potthoff mit Mietwohnbebauung in einer hohen Dichte wird jetzt jedoch nicht mehr weiter verfolgt. Wie in der Vorlage dargestellt, hat die GGM AG aus Warendorf nunmehr die Fläche erworben, um ebenfalls eine Wohnbebauung durchzuführen.

Herr Koch von der Firma GGM AG stellte anschließend die Grundzüge des Projektes vor. Insgesamt soll ein kleines überschaubares Wohngebiet mit ca. 10 Grundstücken von 450-500 m² in offener Bauweise vorgesehen werden. Die Grundstücke sollen ohne Architektenbindung veräußert werden. Der in der Anlage zum Antrag dargestellte städtebauliche Entwurf stellt hier nur beispielhaft eine Bebauung mit Winkelbungalows dar. Insgesamt soll die Einzelhausbebauung die persönliche Handschrift jedes einzelnen Bauwilligen erhalten können.

Wie im Antrag ebenfalls dargelegt, ist der GGM AG bewusst, dass durch die Änderung der Festsetzung von „Gewerbegebiet“ in „allgemeines Wohngebiet“ voraussichtlich eine Mehrbelastung der umliegenden Anlieger bei dem vorgesehenen Ausbau des Holtmarweges und der Sachsenstraße erfolgt. Es sei dazu vorgesehen, in einer privatrechtlichen Regelung die Mehrbelastung für die anliegenden Einzeleigentümer von der GGM AG zu übernehmen.

Herr Koch erläuterte weiter, dass es vorgesehen sei, die jetzige Tennishalle im Sommer abzurechen. Je nach Verlauf des Planverfahrens ist ein Abschluss des Verfahrens für das Frühjahr 2008 vorgesehen. Herr Koch bat die Ausschussmitglieder um Zustimmung für das Projekt.

Frau Kirchberger erläuterte, dass dazu die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich seien. Weiterhin sei für die Bauleitplanung ein Planungsvertrag mit dem Investor abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Änderung beinhaltet die Darstellung von Wohnbaufläche auf bisheriger gewerblicher Baufläche im Bereich Sachsenstraße / Holtmarweg.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

10. Bebauungsplan Nr. 57 B "Sachsenstraße" und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof"

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 0553/2007

Unter Verweis auf die vorangegangene Erläuterung zum Gesamtprojekt erläuterte Frau Kirchberger, dass mit der Vorlage 0553/2007 die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 Teil B „Sachsenstraße“ beschlossen werden. Der Vorlage sei der erläuternde Antrag der GGM AG beigelegt.

Herr Dr. Grothues merkte zu dem Gesamtprojekt an, dass die Entwicklung dieses kleinen Wohngebietes natürlich zu unterstützen sei. Weiterhin drückte er jedoch sein Bedauern aus, dass der Verein mit insgesamt 75 Mitgliedern, der seit 1988 in der Tennishalle aktiv sei, nunmehr seine Vereinsgrundlage verlieren werde. Mit dem Abriss der Tennis- und Squashhalle wird die Stadt Beckum zumindest im Squashbereich eine Sportart gänzlich verlieren.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Evangelischer Friedhof“ für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 B „Sachsenstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken Sachsenstraße 4 und 6 (Flur 41, Flurstücken 976 und 977) geschaffen werden.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

11. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof" und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 B "Sachsenstraße"

Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 0554/2007

Frau Kirchberger erläuterte, dass es vorgesehen sei, nach der Information der Anlieger über die anfallenden Erschließungskosten zunächst eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB durchzuführen. Dazu sollen die Ziele und Zwecke der Planung in einer Amtlichen Bekanntmachung veröffentlicht werden.

In diesem Zusammenhang wies Frau Kirchberger darauf hin, dass es aufgrund der Neuregelung der Bekanntmachungsanordnung nunmehr lediglich einen Hinweis in

der Tageszeitung „Die Glocke“ geben werde. Die Amtliche Bekanntmachung werde in den jeweiligen Aushangkästen in Beckum, Neubeckum, Roland und Vellern erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof" sowie für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Evangelischer Friedhof" und den Bebauungsplan Nr. 57 B "Sachsenstraße" werden die Ziele und Zwecke der Planung in einer amtlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, innerhalb einer Frist von 2 Wochen die Planunterlagen beim Stadtplanungsamt einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**12. Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB zur Übernahme von Planungskosten zur Entwicklung von Wohnbebauung auf den Grundstücken Sachsenstraße 4 und 6 (Flur 41, Flurstücke 976 und 977)
Vorlage: 0564/2007**

Frau Janz erläuterte die Inhalte der Vorlage 0564/2007. Der mit der GGM AG abgestimmte städtebauliche Vertrag zur Übernahme von Planungskosten sei den Ausschussmitgliedern nachgereicht worden.

Herr Pott fragte an, warum in diesem Vertrag nicht die Regelung mit der Mehrbelastung der Anlieger enthalten sei.

Frau Janz erläuterte dazu, dass es sich hier um einen öffentlich rechtlichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten handele. Die Übernahme von Mehrkosten beim Ausbau des Holtmarweges bzw. der Sachsenstraße könnte nur in einer privaten Vereinbarung zwischen der GGM AG und den Einzeleigentümern stattfinden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der GGM in den als Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten abzuschließen.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

13. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"

**13.1. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße" Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbreite", Nr. 29.1 "Deipenbreite" und 29.2 "Deipenbreite" im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"
Aufstellungsbeschluss gemäß § 12 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
Vorlage: 0557/2007**

Mit dem Hinweis auf die Vorstellung des Projektes durch den Architekten in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.01.2007 erläuterte Frau Kirchberger die wesentlichen Inhalte des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll im Bereich der Vorhelmer Straße die Mischgebietsfestsetzung bestehen bleiben. Das vorhandene Gebäude Vorhelmer Str. 33 sowie die angrenzenden überbaubaren Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies diene einer standortgerechten Ausnutzung der möglichen Grundflächenzahlen sowie einer Abstufung zwischen der Vorhelmer Straße und den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten an der Krügerstraße sowie der Marie-Curie Straße. Bestandteil der Planung sei die gute fußläufige Anbindung des Vorhabenbereiches an die umliegenden Straßen.

Weiter erläuterte Frau Kirchberger, dass der Architekt und der Investor Wert darauf gelegt hätten, dass es nicht um die öffentliche Förderung ginge, da ein Teil der Wohnung frei finanziert werden, sondern dass hier ein barrierefreier Wohnstandort entwickelt werden soll, der auch ein altengerechtes Wohnen zulässt.

Auf Nachfrage von Herrn Pott erläuterte Frau Kirchberger, dass es von der ehemaligen Hogrebe Fläche keine Durchfahrtsmöglichkeit zu dem Vorhabengebiet geben werde.

Herr Reinkemeier wies auf die großen überbaubaren Flächen im Verhältnis zur Grünflächendarstellung hin.

Frau Kirchberger erläuterte dazu, dass es bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan immer auch einen konkreten Vorhabenplan geben werde, der in diesem Falle die Architektur in den überbaubaren Flächen gliedert und die erforderliche Grünstruktur darstellt.

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung des Satzungsverfahrens und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ wird für die Grundstücke Flur 5, Flurstücke 72, 73, 795, 796, 1192 tlw., 1199, 1211, 1223 sowie 1224. gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 „Deipenbreite“, 29.1 „Deipenbreite“ und 29.2 „Deipenbreite“ im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Vorhelmer Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

13.2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße" Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 29 "Deipenbreite", Nr. 29.1 "Deipenbreite" und 29.2 "Deipenbreite" im Bereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vorhelmer Straße"

Beschluss über die Art und Weise der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Vorlage: 0559/2007

Frau Kirchberger erläuterte, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der bereits vorangehend dargestellten Form durchgeführt werden solle.

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird beschlossen. Ziel und Zweck der Planung werden in einer ortsüblichen amtlichen Bekanntmachung veröffentlicht. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, innerhalb einer Frist von 2 Wochen die Planunterlagen beim Fachdienst Stadtplanung einzusehen, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**14. Bearbeitung der Bauleitpläne durch den Fachdienst Stadtplanung;
Beschluss über die Prioritätenliste Bauleitplanung 2007 - 2011
Vorlage: 0551/2007**

Frau Kirchberger erläuterte die als Anlage der Vorlage 0557/2007 beigefügte Prioritätenliste Bauleitplanung für die Jahre 2007 – 2011.

Es sei darauf hinzuweisen, dass die Liste eine Zielvorstellung darstelle, die immer wieder durch aktuell anstehende Projekte und Entwicklungen verändert werden könne. Gemäß der Bilanzierung für 2006 (Seite 4) seien 8 Verfahren entsprechend dem Zeitplan abgeschlossen worden. Das Bauleitplanverfahren in Roland sei früher begonnen und auch in 2006 abgeschlossen worden. Für 9 Verfahren sei aufgrund unterschiedlicher Hemmnisse der gesetzte Zeitplan nicht einzuhalten gewesen. Dabei ist insbesondere auf das Verfahren für das Gewerbegebiet „Grüner Weg“ hinzuweisen, das aufgrund einer Vielzahl von neuen Planungsansätzen bislang nicht in der Form weitergeführt werden konnte. Insgesamt seien bislang 13 neue Verfahren in den Zeitplan aufgenommen worden. Die Verfahren, für die im heutigen Stadtentwicklungsausschuss die Aufstellung beschlossen wurde, seien bereits in der Prioritätenliste enthalten.

Herr Pott erläuterte für die SPD, dass es weiterhin ein großes Anliegen sei, im Bereich Beckum-Ost die Entwicklung voranzutreiben. Die Rahmenplanung Stromberger Straße / Lippweg sei in den letzten Jahren von Position 19 in der Prioritätenliste 2004 auf die Position 31 in der Prioritätenliste 2006 jetzt auf die Position 36 verschoben worden. Er forderte, die Rahmenplanung für den Beckumer Osten wieder zumindest auf die Position 19 zu stellen.

Frau Kirchberger erläuterte dazu, dass die Rahmenplanung Stromberger Straße / Lippweg von dem Antrag auf Städtebauförderung abhängig sei, der jedes Jahr erneut gestellt werde. Falls dem Antrag zugestimmt werde und damit Fördermittel für eine Rahmenplanung bereitstünden, könnte das Projekt mit höherer Priorität angegangen werden. Der Bebauungsplan „Sudhoferweg“ sei in Abhängigkeit zur Rahmenplanung Stromberger Straße / Lippweg zu sehen. Erst nach der Rahmenplanung könne der Bebauungsplan entwickelt werden.

Herr Reinkemeier ergänzte dazu, dass viele Verfahren parallel bearbeitet würden, so dass die Nummern der Prioritätenliste eine geringe Aussagekraft haben. Weiter ist festzuhalten, dass die Vorgaben der Prioritätenliste nicht starr zu sehen seien.

In diesem Zusammenhang erläuterte Frau Kirchberger die anstehende Überarbeitung des Gebietsentwicklungsplanes.

Herr Gubbe verdeutlichte nochmals die Situation entlang der Stromberger Straße. Gerade die Südlagen der langen Gärten könnten nach einer entsprechenden Bauleitplanung gut von Familienmitgliedern bebaut werden.

Herr Tyrell wies auf die kleineren Ortslagen wie Vellern und Roland hin, in denen ebenfalls weiterhin ein Bedarf an Wohnbauflächen bestehe. In den Ortslagen bestünden Infrastruktureinrichtungen, die erhalten werden müssten.

Frau Kirchberger ergänzte dazu, dass in Roland aktuell der Bebauungsplan „Kirchspiel 1“ überarbeitet worden sei. In Vellern seien spezielle Grundstücksfragen zu erörtern, auf die sie noch einmal im nichtöffentlichen Teil eingehen wolle.

Beschlussvorschlag:

Die Prioritätenliste Bauleitplanung für den Zeitraum 2007 – 2011 wird wie in der Anlage zur Vorlage 0551/2007 dargestellt beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**15. Freizeit- und Tourismuskonzept
Vorlage: 0514/2006/1**

Herrn Katthöver erläuterte die mögliche Vorgehensweise für die weitere Beratung des Freizeit- und Tourismuskonzeptes.

Die Fraktionen benannten die Teilnehmer für eine interfraktionelle Arbeitsgruppe zur weiteren Beratung über das Freizeit- und Tourismuskonzept.

Beschlussvorschlag:

Zur Beratung des Freizeit- und Tourismuskonzeptes für die Stadt Beckum wird eine interfraktionelle Arbeitsgruppe mit Beteiligung der Verwaltung gebildet. Diese interfraktionelle Arbeitsgruppe wird sich in mehreren, noch zu bestimmenden Einzelterminen jeweils mit einzelnen Teilen des Freizeit- und Tourismusgutachtens auseinandersetzen.

Es nehmen folgende Personen teil:

SPD-Fraktion	Herr Dr. Grothues, Herr Haverkemper Vertreter: Herr Pott, Herr Gubbe
CDU-Fraktion	Herr Beelmann, Herr Reinkemeier Vertreter: werden noch benannt
FWG-Fraktion	Herr Barenberg Vertreter: wird noch benannt
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen	Herr Braunert Vertreter: wird noch benannt
FDP-Fraktion	Herr Przybylak Vertreterin: Frau Wieschebrink

Abstimmungsergebnis:

ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

16. Anfragen

Es wurden keine Anfragen gestellt.

Für die Richtigkeit:

Beckum, den _____

Beckum, den _____

(Paul Tyrell)
Vorsitz

(Martin Sasse)
Schriftführung