

Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße
Beckum GbR
Dalmerweg 42
59269 Beckum

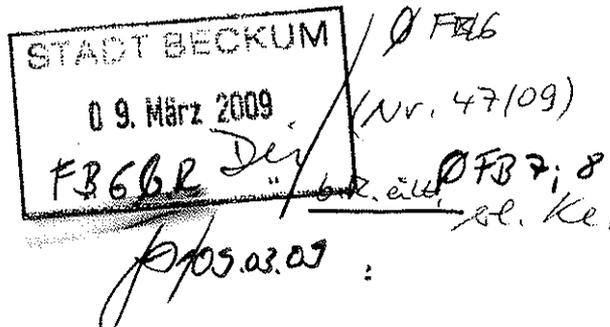
Beckum, den 20.02.2009
Telefon 0 25 21/82 08 30
Telefax 0 25 21/82 18 06
Az: 55449

Eingang FD 61

10. MRZ. 2009

Nahversorgungszentrum Beckum GbR
Dalmerweg 42, 59269 Beckum

Stadt Beckum
Frau Kirchberger
Stadtplanungsamt
Weststraße 46
59269 Beckum



Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Bereich Hammer Straße / Cheruskerstraße; Nachnutzung ehem. Hagebaumarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Standort des ehemaligen Hagebaumarktes ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter als großflächigem Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Als Sortimente sind u.a. ausgeschlossen: Drogerieartikel und Arzneimittel.

Für das innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegende weitere Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Grundversorgungszentrum) für einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt und weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt, wobei für letztere das Sortiment Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren zulässig ist.

Im Zusammenhang mit den beschriebenen festgesetzten Nutzungen ist die Ergänzung des Nahversorgungszentrums „Sondergebiet Cheruskerstraße“ auf dem ehemaligen Grundstück des Bauunternehmens Hans & Lenze durch ein weiteres Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nah- und Grundversorgungszentrum: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb“ mit Dienstleistungs-, Praxis- und Büronutzung zu sehen. In diesem ist als zulässiges Sortiment u.a. Drogerieware (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege) festgesetzt.

Die dargestellte bauplanungsrechtliche Situation bildet auch die Historie der Entwicklung des Standortes zu dem heutigen akzeptierten und anerkannten Grund- und Nahversorgungszentrum an der Cheruskerstraße im Südwesten der Kernstadt Beckums ab.

Der Standort funktioniert und wird von der Bevölkerung angenommen. Leider bestehen zurzeit Leerstände mit der Aufgabe des Baumarktes und Gartencenters des Hagebaumarktes mit einer Geschossfläche von rd. 2.900 m² (ohne ehemaliges Garten- und Baustoff-Freigelände und sowie im Bereich zwischen dem Lebensmitteldiscounter und dem Getränkemarkt (Auszug Paketdienst und Bäckerei) mit einer Geschossfläche von rd. 250 m².

Es ist nunmehr beabsichtigt, die Funktion des Standortes durch nahversorgungs- und grundversorgungsrelevante Sortimente / Angebote zu stärken.

Hierzu ist innerhalb des Standortes des ehemaligen Hagebaumarktes die Unterbringung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² bei einer Geschossfläche von rd. 790 m² vorgesehen.

Im Bereich der leerstehenden Ladenlokale ist die Verortung einer Apotheke (Verkaufsfläche rd. 180 m²) vorgesehen.

Zu Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Nutzungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes in o.g. Sinne notwendig.

Wir beantragen hiermit die notwendige Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ Bereich Hammer Straße / Cheruskerstraße mit den Inhalten:

- Vorrangig die erstmalige Zulässigkeit eines Drogeriemarktes in dem Sondergebiet 1 (heute: Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Baumarkt und Gartencenter als großflächiger Einzelhandelsbetrieb“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m², da hierfür ein konkretes Betreiberinteresse vorliegt.

Es ist eine Aufteilung des Objektes Hagebaumarkt im Sinne von einzelnen kleinteiligen Ladenlokalen beabsichtigt. Insgesamt sind 5 Ladenlokale vorgesehen mit einer Geschossfläche von rd. 240 m² bis 790 m². Die Ladenlokale sollen allesamt der Aufnahme von nahversorgungsrelevantem Sortiment und somit der Stärkung des Grundversorgungszentrums dienen. Notwendige Zusätzliche Stellplätze sind beispielsweise im Bereich des heutigen ungenutzten Garten- und Baustoff-Freigeländes möglich. Die möglichen zulässigen Sortimente sollen sich an der Beckumer-Sortimentsliste orientieren.

In diesem Zusammenhang weisen wir aufgrund dieser Konzeption auf die erhebliche Reduzierung der Verkaufsfläche im Bereich des Baumarktes- und Gartencenters von zurzeit festgesetzten 4.200 m² auf nunmehr rd. 2.500 m² bei rd. 2.900 m² Geschossfläche hin.

Das Sortiment „Drogerieware“ ist bereits innerhalb des Grund- und Nahversorgungszentrums an Cheruskerstraße in den anderen Sonstigen Sondergebieten allgemein zulässig und bedeutet somit keine Etablierung eines neuen Sortimentes an dem Standort.

- Die weitere Zulässigkeit einer Apotheke i.S. des Angebotes von Arzneimitteln in dem Sondergebiet 2 (Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Grundversorgungszentrum) für einen Lebensmitteldiscounter, einen Getränkemarkt und weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen).

U.E. wäre insgesamt mindestens eine Festsetzung der in dem Bereich des Grund- und Nahversorgungszentrums an der Cheruskerstraße zulässigen Sortimente im Sinne des Vorhaltens eines Angebotes an Waren der periodischen Grundversorgung sinnvoll. Unter Bezugnahme auf die diskutierten Ergebnisse des Entwurfes des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Beckum sind dieses zunächst grundsätzlich die Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Blumen / Zooartikel,
- Gesundheit und Körperpflege,
- Papier / Schreibwaren / Büroorganisation / Zeitungen / Zeitschriften

Hierzu wären zur Vermeidung von Großflächigkeiten von Anbietern über den Lebensmittel-Vollsortimenter und den Lebensmittel-Discounter an dem Standort hinaus Verkaufsflächenobergrenzen (über eine vorhabenbezogene Bauleitplanung) festzusetzen.

Die beabsichtigte Verortung der Sortimente Drogerie, Apotheke (Gesundheit / Körperpflege) erfolgt vor dem Hintergrund der Qualifizierung des Angebotes an dem Standort Cheruskerstraße. Damit kann ein weiterer Beitrag zur Stärkung der Nahversorgungssituation der Wohnbevölkerung im Südwesten der Kernstadt Beckums erreicht werden.

Eine Konkurrenz zu innerstädtischen Lagen bzw. vergleichbaren Angeboten der Branche Gesundheit und Körperpflege kann vor dem Hintergrund des gewachsenen Grund- und Nahversorgungsstandortes an der Cheruskerstraße nicht entstehen. Das Angebot an Produkten der Gesundheit und Körperpflege ist auf kurze Wege im Sinne eines Wohnstandort nahen Erreichens ausgelegt und würde ausschließlich der gesamten Attraktivität des Standortes Cheruskerstraße innerhalb des Zentrenkonzeptes der Stadt Beckum dienen.

Mit der Attraktivierung des Standortes kann eine nachhaltige Sicherung einer Nahversorgung in dem Teil des Stadtgebietes erreicht werden. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote des täglichen Bedarfes und ergänzende Dienstleistungen so dezentral und Wohnstandort nah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für die Einwohner möglich und zumutbar ist.

Diese Kriterien soll der Standort an der Cheruskerstraße u.E. auch weiterhin erfüllen. Damit wird auch dem Entwurf zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Beckum entsprochen, der den Planbereich als Standort mit einem Schwerpunkt auf nahversorgungsrelevanten Angeboten sieht.

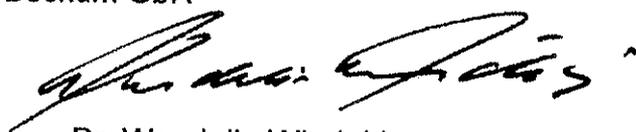
Ferner steht die beantragte Änderung im Einklang mit dem novellierten Einzelhandelserlass NRW, der davon ausgeht, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes – v.a. mit Lebensmitteln, Getränken sowie Gesundheits- und Drogerieartikeln – i.d.R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Das entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 bis 1.000 m und korrespondiert so mit der Versorgung der Wohnbevölkerung im Südwesten der Kernstadt Beckums.

Unsere Überlegungen zu der generellen Ausgestaltung des Nahversorgungszentrums an der Cheruskerstraße werden wir noch in einem gesonderten Schreiben darzustellen.

Zudem zeigen wir hiermit eine notwendige geringfügige Änderung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche / der Baugrenze des vorhandenen REWE-Marktes (Sondergebiet „Nah- und Grundversorgungszentrum: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb“) im Bereich des Windfanges / der Backstube an. Hier ist aus bautechnischen Gründen eine Wandverschiebung / Überdachung notwendig.

Wir bitten, unseren Antrag in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses zu behandeln und sichern bereits heute die notwendige Zuarbeit zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Cheruskerstraße“ sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

Nahversorgungszentrum Cheruskerstraße
Beckum GbR



Dr. Wendelin Wiedeking