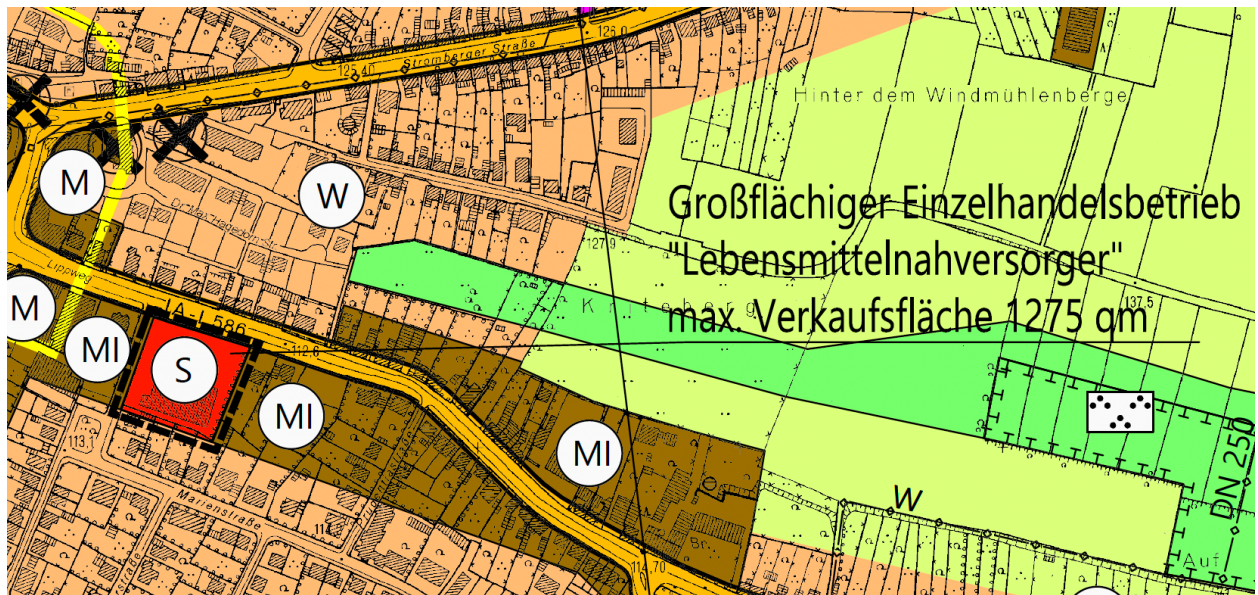




19. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldi Lippweg“

Teil I: Begründung



Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Stand: Dezember 2021

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER

www.beckum.de



Kontaktdaten:

Stadt Beckum

Weststraße 46

59269 Beckum

02521 29-0

02521 2955-199 (Fax)

stadt@beckum.de



Vorentwurf

19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum

Teil I - Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbereich	1
2	Anlass und Ziel der Änderungsplanung	1
3	Verfahren	1
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planerische Randbedingungen	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Landschaftsplan.....	4
6	Darstellung der Flächennutzung	5
7	Belange des Denkmalschutzes	6
8	Belange der Ver- und Entsorgung	6
9	Belange der Umwelt	6

1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine rund 5 500 Quadratmeter große Fläche im Siedlungsbereich von Beckum. Das Gelände liegt unmittelbar südlich des Lippwegs im Kreuzungsbereich mit der westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Margaretenstraße.

2 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Hertel beabsichtigt, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord am Lippweg in Beckum zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Markt zu ersetzen. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche von derzeit rund 800 Quadratmeter auf zukünftig maximal 1 275 Quadratmeter erweitert werden. Für den in Rede stehenden Planstandort besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben schafft.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt den betreffenden Bereich derzeit als gemischte Baufläche dar. Das geplante Bauvorhaben wäre insofern unter Berücksichtigung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung nicht realisierbar, da nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher auch der Flächennutzungsplan zu ändern. Zukünftig ist hier eine Darstellung als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelversorger – mit maximal 1 275 Quadratmeter Verkaufsfläche“ vorgesehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) im Parallelverfahren.

3 Verfahren

Dem beabsichtigten Flächennutzungsplan -Änderungsverfahren liegt ein konkretes Bauvorhaben eines Investors zu Grunde, der die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den betreffenden Planungsbereich anstrebt. Um das beabsichtigte Vorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern, ist es erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum zu ändern. Die Änderung erfolgt unter Bezugnahme auf die Vorgaben des BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Standardverfahren nach den Vorgaben des BauGB und schließt demnach die Erarbeitung eines separaten Umweltberichts gemäß § 2a BauGB mit ein. Die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen gemäß §§ 3

und 4 BauGB in einem zweistufigen Verfahren. Die vorgenannten Verfahrensschritte gelten ebenso für die beabsichtigte Flächennutzungsplan -Änderung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am xx.xx.2021 die formelle Verfahrenseinleitung in Form des Aufstellungsbeschlusses und der Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 Absatz 1 u. 4 Absatz 1 BauGB beschlossen. Ebenso wurde die Einleitung des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens in diesem Zuge beschlossen.

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im Hauptort Beckum südöstlich des Stadtkerns. Dieser ist vom Planungsstandort aus in Richtung Nordwesten über den nördlich angrenzenden Lippweg mit Verlängerung in die Oststraße zu erreichen. Der Stadtkern befindet sich in rund 500 Metern nordwestlicher Entfernung.

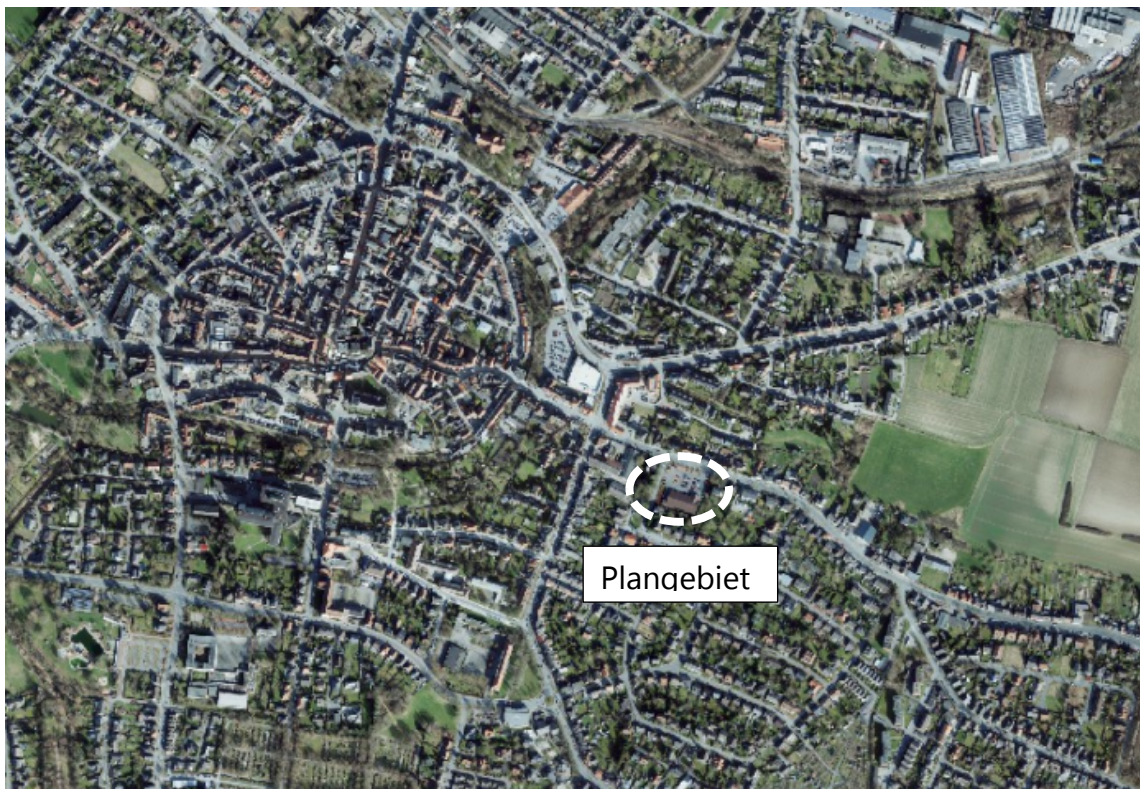


Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet / Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bei dem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Standortlage südlich der zentralen Straße „Lippweg“, der bereits heute einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes darstellt.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist schwerpunktmäßig von Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Unmittelbar nördlich und westlich grenzen Verkehrsflächen in Form des Lippwegs und der Margaretenstraße

an den Änderungsbereich. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich zudem eine Bushaltestelle („Osttor“) mit dazugehörigem Buswartehäuschen.

5 Planerische Randbedingungen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind die verbindlichen, übergeordneten raumplanerischen Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung. Die Konformität des Vorhabens mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, lässt sich unter anderem aus der Betrachtung des Landesentwicklungsplanes (LEP) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 11.05.1995, zuletzt geändert durch Art. 2 ÄndVO vom 12.07.2019 sowie des Regionalplans (siehe dazu auch Kapitel 5.2) ableiten.

Der aktuelle LEP NRW trat am 12.07.2019 durch Verordnung der Landesregierung in Kraft. Er stellt die Stadt Beckum als Mittelzentrum dar.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu berücksichtigen. Die für dieses Vorhaben relevanten Ziele und Grundsätze finden sich in Kapitel 6.5 des LEP NRW (Großflächiger Einzelhandel):

- Ziel 6.5-1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Das Ziel ist erfüllt, siehe dazu das nachfolgende Unterkapitel.

- Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot
„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Das Ziel ist erfüllt.

Mit Schreiben vom 12.01.2022 bestätigt die Bezirksregierung Münster die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung. Aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht spricht demnach nichts gegen eine Änderung des Flächennutzungsplans.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Als Planungsgrundlage gibt er die Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne seiner Kreise und der kreisfreien Stadt Münster vor. Dabei ist es Aufgabe der Regionalplanung, die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum zu koordinieren und zusammenzubringen.

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16.12.2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27.06.2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.02.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie und seit dem 24.10.2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Zudem sind mittlerweile mehrere Regionalplanänderungen rechtskräftig geworden.

Im Regionalplan wird der in Rede stehende Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das beabsichtigte Planvorhaben ist demnach mit den Vorgaben des Regionalplans konform und erfüllt insbesondere auch das Ziel 6.5-1 des LEP NRW (siehe dazu das vorherige Unterkapitel).

5.3 Landschaftsplan

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsgefüge des Hauptortes Beckum, der gültige Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine konkreten Festsetzungen.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplans weist östlich des Änderungsbereichs in rund 800 Metern Entfernung (östlich des Wohngebiets Sandkuhle zwischen Lippweg im Norden und Heddigermarkstraße im Süden) einen „geschützten Landschaftsbestandteil“ aus. Dabei handelt es sich demnach um den „Steinbruch Walkerberg mit offenen Kalksteinsohlen, extensivem Grünland mit Feuchtbereichen, Gehölzen und Kleingewässern“. Im selben Straßenabschnitt des Lippwegs, jedoch auf der nördlichen Seite der Straße, grenzt zudem das Landschaftsschutzgebiet „Steinbruch Honerberg“ an. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden weiteren baulichen Strukturen ist ein Einfluss des Vorhabens auf die genannten landschaftsplanerisch geschützten Strukturen auszuschließen.

Auch die Entwicklungskarte des Landschaftsplans weist für den Änderungsbereich keine Ziele aus. Der nächstgelegene Bereich mit Entwicklungszielen befindet sich in rund 200 Metern östlicher Entfernung zum Vorhabenstandort („Teilräume der Beckumer Mulde im Umfeld der Ortslage Beckum“). Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch das Planvorhaben keine Konflikte mit dem Landschaftsplan.

Landschaftsplanerische Belange werden in der Zusammenschau in Folge der Planumsetzung nicht berührt. Aus Sicht der Landschaftsplanung spricht insofern nichts gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans.

6 Darstellung der Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bislang als gemischte Baufläche dar. Das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzusetzende Vorhaben ließe sich somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht umsetzen beziehungsweise wäre mit deren Vorgaben nicht konform. Es besteht insofern ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, um dem in Rede stehenden Bauvorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan soll den betreffenden Planungsbereich nach Änderung als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittelnahversorger – mit maximal 1 275 Quadratmeter Verkaufsfläche darstellen.

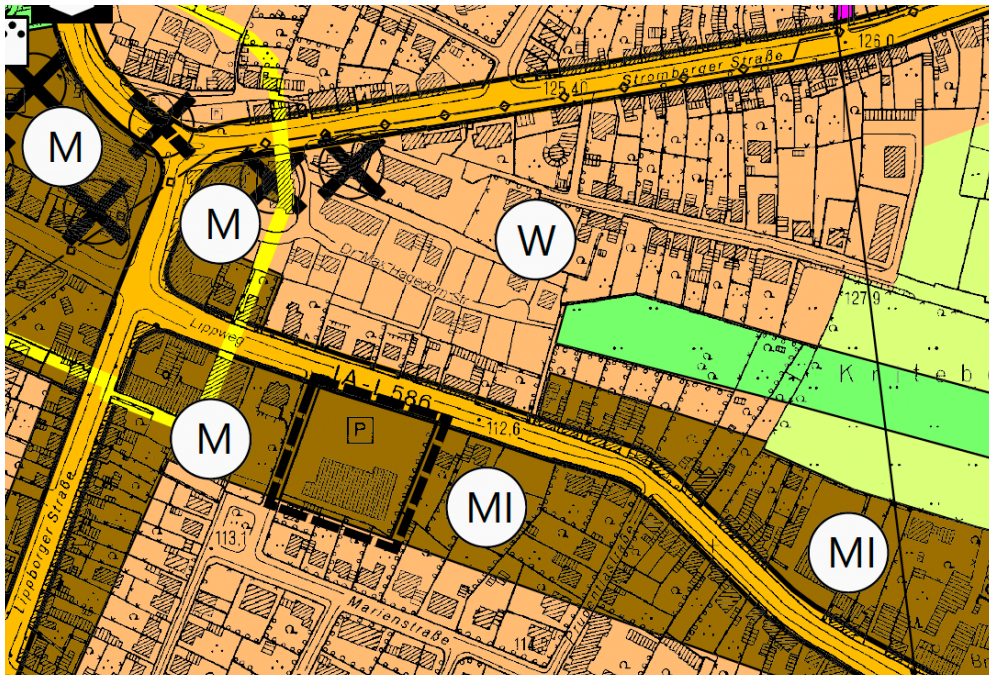


Abbildung 2: Bisheriger Flächennutzungsplan

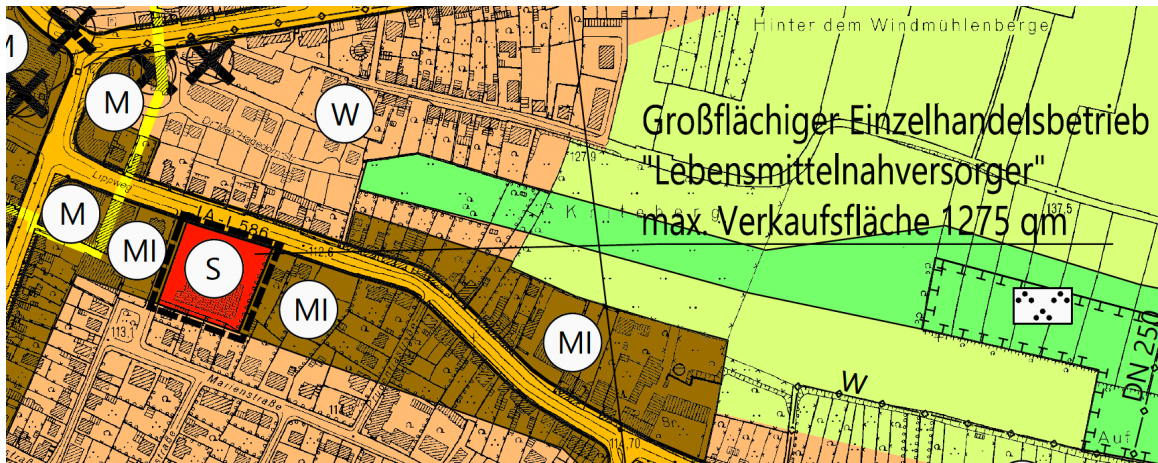


Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplans

7 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes bleiben von der angestrebten Flächennutzungsplanänderung unberührt. Im Änderungsbereich befinden sich weder Bau- noch Baudenkmale. Das nächstgelegene Baudenkmal ist das Stadttheater welches in nordwestlicher Richtung am Lippweg liegt. Da es jedoch außerhalb des Änderungsbereichs mit einiger Entfernung zum Planstandort liegt, kann ein Einfluss darauf in Folge der Planumsetzung ausgeschlossen werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht betroffen und bleiben daher unberührt.

9 Belange der Umwelt

Die Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft erfolgt gemäß §§ 2 Absatz 3 und 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung, die im Umweltbericht als separater Teil B dieser Begründung verschriftlicht ist.

Weitere Umweltbelange werden zudem im Rahmen von Fachgutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und gelten insofern auch für den in Rede stehenden FNP-Änderungsbereich. Auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Verfahrensunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ALDI Lippweg“ wird daher an dieser Stelle ergänzend verwiesen.

10 **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet / Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0).....	2
Abbildung 2: Bisheriger Flächennutzungsplan	5
Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplans.....	6

