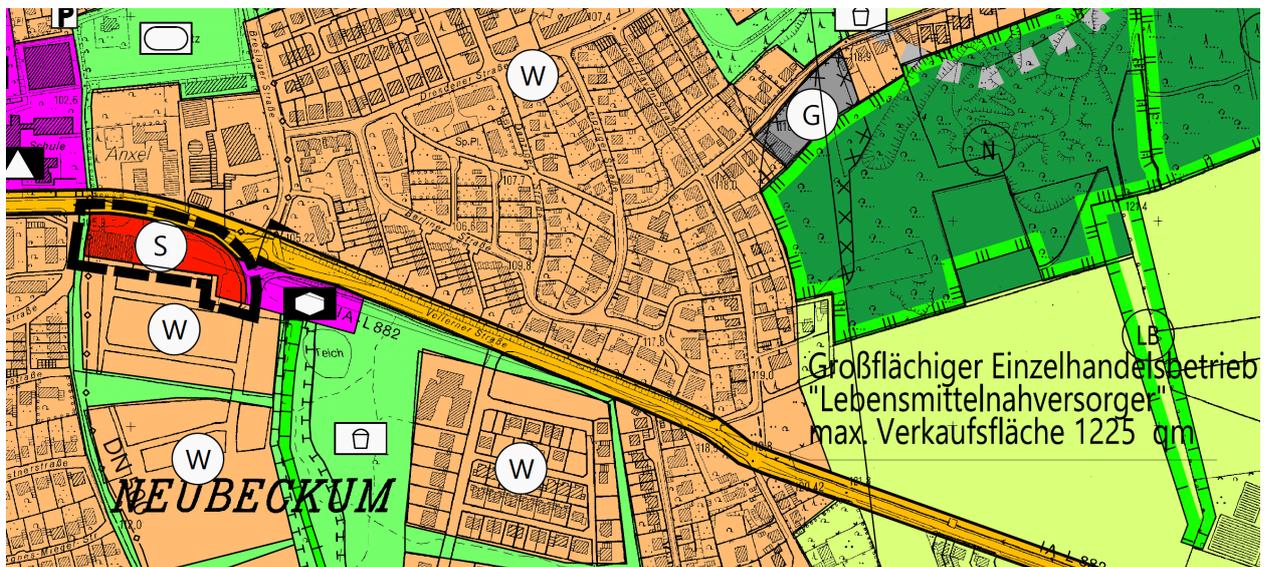




20. Änderung des Flächennutzungsplans

„Lebensmittelnahversorger am Haselnussweg“

Teil I: Begründung



Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

Stand: Mai 2022

STADT BECKUM

DER BÜRGERMEISTER
www.beckum.de



Kontaktdaten:

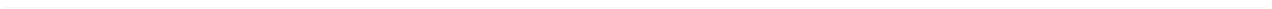
Stadt Beckum
Weststraße 46
59269 Beckum

02521 29-0
02521 2955-199 (Fax)
stadt@beckum.de



Vorentwurf
20. 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 und Landesplanung.....	3
5.2	Regionalplanung	4
5.3	Landschaftsplan	4
6	Ausgangssituation Einzelhandel.....	5
6.1	Einzelhandelskonzept.....	5
6.2	Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit.....	6
7	Darstellung der Flächennutzung	7
8	Belange des Denkmalschutzes	8
9	Belange der Ver- und Entsorgung	8
10	Belange der Umwelt.....	8
11	Abbildungsverzeichnis.....	9

1 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst eine rund 7 400 Quadratmeter große Fläche im Siedlungsbereich von Neubeckum. Das Gelände liegt unmittelbar südlich der Vellerner Straße und nördlich des Wohngebietes am Haselnussweg.

2 Anlass und Ziel der Änderungsplanung

Am Standort Haselnussweg 2 in Neubeckum wird beabsichtigt, den bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt der Firma ALDI Nord zurückzubauen und durch einen zeitgemäßen Markt zu ersetzen. Im Zuge dessen soll die Verkaufsfläche von derzeit 755 Quadratmeter auf zukünftig maximal 1 225 Quadratmeter erweitert werden.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nummer N 67 „Vellerner Straße“ unter dessen Berücksichtigung, das Vorhaben derzeit nicht realisierbar wäre. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung des Vorhabens ist es daher erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nummer N 67 zu ändern.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Beckum stellt den betreffenden Bereich derzeit zwar schon als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel „Lebensmittelversorger“ dar, begrenzt die Nutzung jedoch auf maximal 770 Quadratmeter Verkaufsfläche. Zukünftig ist hier daher eine Erhöhung auf maximal 1 225 Quadratmeter Verkaufsfläche vorgesehen.

3 Verfahren

Dem beabsichtigten 20. Änderungsverfahren liegt die planerische Absicht zu Grunde, die Nahversorgungsfunktion des bestehenden Marktstandortes für die umliegenden Siedlungsbereiche durch eine zeitgemäße Anpassung und Verkaufsflächenerweiterung langfristig zu erhalten und planungsrechtlich abzusichern. Um das beabsichtigte Vorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist es daher erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt unter Bezugnahme auf die Vorgaben des Baugesetzbuches im Parallelverfahren zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes Nummer N 67.

Die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt im Standardverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches 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 geplante Flächennutzungsplan-Änderung.

4 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Neubeckum, der nördlich des Stadtkerns von Beckum liegt. Von diesem ist der Änderungsbereich rund 5 Kilometer entfernt.



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 integrierte Standortlage inmitten des Ortsteils Neubeckum südlich der zentralen L 882/Vellerner Straße. Er stellt bereits heute einen wichtigen Nahversorgungsstandort in Form eines Lebensmitteldiscountmarktes dar.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist schwerpunktmäßig von Wohnbebauung geprägt. Hervorzuheben ist das erst in der jüngeren Vergangenheit entwickelte Wohngebiet am Haselnussweg mit Einfamilienhausbebauung südlich des Plangebiets. Westlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau an. An der Vellerner Straße sind im Nahbereich zudem das Kopernikus-Gymnasium, ein gewerblicher Betrieb in Form einer Immobilienagentur und ein weiterer Lebensmitteldiscountmarkt mit angrenzender Paketshop-Filiale vorzufinden. Östlich des Plangebiets grenzt mit dem interkulturellen Garten eine größere Grünfläche zur Naherholung an.

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 Artikel 2 Änderungsverordnung 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 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Im Sinne des 6.5-2 Ziels dürfen Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt werden, wenn nachweislich:
 - *„eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
 - *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
 - *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Der Vorhabenstandort ist in städtebaulich integrierter Lage im Kernsiedlungsbereich östlich des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Neu-Beckum verortet. Eine Verlagerung des Bestandsbetriebes ALDI Nord ist aufgrund fehlender Leerstände und Potenzialflächen nicht möglich. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort definiert und dient der wohnortnahen Versorgung (vergleiche Stadt + Handel 2021: Seite 44). Eine wesentliche

Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden wurde ausgeschlossen (vergleiche Stadt + Handel 2021: Seite 44.). Das Ziel 6.5-2 ist daher erfüllt.

- 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 Versorgungsbereich von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Das Ziel ist erfüllt, siehe dazu Kapitel 5.2.

Mit Schreiben vom 03.05.2022 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 räumliche Geltungsbereich 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 Ortsteils Neubeckum, der gültige Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine konkreten Festsetzungen.

Die Festsetzungskarte des Landschaftsplans weist östlich des Änderungsbereichs in rund 50 Meter Entfernung (östlich der Wohnbebauung an der Schlehenstraße) einen „geschützten Landschaftsbestandteil“ aus. Dabei handelt es sich um eine Schlehen-

Weißdornhecke. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden weiteren baulichen Strukturen ist ein Einfluss des Vorhabens auf den geschützten Landschaftsbestandteil auszuschließen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans weist darüber hinaus für den Änderungsbereich sowie für das angrenzende, bereits entwickelte Wohngebiet am Haselnussweg eine landwirtschaftliche Fläche mit dem Ziel der „temporären Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung“ aus. Vor diesem Hintergrund ergeben sich durch das Planvorhaben keine Konflikte mit dem Landschaftsplan.

Landschaftsplanerische Belange werden insofern in Folge der Planumsetzung berührt, jedoch nicht negativ beeinflusst. Aus Sicht der Landschaftsplanung spricht insofern nichts gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans.

6 Ausgangssituation Einzelhandel

Zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Thema Einzelhandel werden zwei wesentliche Grundlagen herangezogen. Dabei handelt es sich einerseits um das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches im Jahr 2020 durch den Rat als Fortschreibung beschlossen wurde. Andererseits wurde eine vorhabenbezogene Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse durchgeführt, die die konkreten Planauswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Umfeld untersucht und bewertet. Die wesentlichen Ergebnisse werden in den nachfolgenden Unterkapitel in Kürze dargelegt.

6.1 Einzelhandelskonzept

Das aktuelle Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Beckum wurde im Jahr 2020 vom Rat der Stadt als Fortschreibung beschlossen (vgl. Stadt + Handel 2020). Das ursprüngliche Konzept wurde im Jahr 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen und diente seither zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Die Fortschreibung des EHK definiert im Stadtgebiet von Beckum zwei zentrale Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich zum einen um das Hauptgeschäftszentrum Beckum, welches sich grob verortet um den Marktplatz und einzelne, angrenzende Straßenzüge zwischen Alleestraße, Sternstraße und Südwall erstreckt (vgl. Stadt + Handel 2020, Seite 88 ff.). Zum anderen grenzt das EHK das Stadtteilzentrum Neu-Beckum als weiteren zentralen Versorgungsbereich ab. Dieses erstreckt sich grob verortet entlang der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Turmstraße als nördliche und südliche Begrenzungen (vgl. Stadt + Handel, Seite 98 ff.). Übergeordnetes Ziel des EHK ist es, die beiden zentralen Versorgungsbereiche im Hinblick auf ihre wichtigen Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet dauerhaft zu stärken und langfristig zu erhalten.

Darüber hinaus definiert das EHK einzelne Bereiche im Stadtgebiet (sogenannte städtebaulich integrierte Lagen) als Nahversorgungsstandorte mit wichtiger Versorgungsfunktion mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. Diese wohnortnahe Versorgungsfunktion gilt es ebenfalls langfristig zu wahren. Für den Planungsbereich definiert das EHK einen derartigen Nahversorgungsstandort mit Ziel, diesen vor dem Hintergrund der angrenzenden wohnbaulichen Entwicklungen funktionsgerecht zu entwickeln. Die Entwicklungsanforderungen an den Standort werden zudem konkretisiert. Demnach sollen ein bedarfs- und funktionsgerechter Verkaufsfächenausbau und eine Weiterentwicklung im Hinblick auf Andienung, Service und Marktauftritt forciert werden (vgl. Stadt + Handel 2020, Seite 113 f.).

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des EHK und der Einordnung des Plangebiets als sogenannten Nahversorgungsstandort mit den oben genannten Zielstellungen, entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzepts.

6.2 Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

Im Zuge des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nummer N67 wurde auch ein Nachweis über die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens erarbeitet (vgl. Stadt + Handel 2021). Ziel dessen ist es, das Vorhaben und die damit verbundenen Auswirkungen im Hinblick auf die Vorgaben des kommunalen EHK sowie der Raumordnung und Landesplanung sowie insbesondere auch auf die zentralen Versorgungsbereiche beziehungsweise relevante Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum zu überprüfen. Als diese sind das Hauptgeschäftszentrum in Beckum, das Stadtteilzentrum in Neubeckum sowie sonstige einzelhandelsrelevante Lagen im Stadtgebiet definiert.

Darüber hinaus umfasst der Untersuchungsraum auch zentrale Versorgungsbereiche in den umliegenden Kommunen, konkret das Nahversorgungszentrum in Ahlen-Vorhelm, den Stadtkern von Ennigerloh sowie weitere Lagen in Ennigerloh (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 38).

Im Ergebnis zeigt das Gutachten auf, dass städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die vorgenannten Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet sowie den umliegenden Kommunen nicht zu erwarten sind (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 39 ff.).

Das Planvorhaben überschreitet jedoch mit seiner Verkaufsflächendimensionierung von 1 275 Quadratmetern die maximale Kaufkraftabschöpfung aus dem situativen Nahbereich und ist somit als nicht angemessen zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Marktaufgabe des nächstgelegenen systemgleichen Wettbewerbers NETTO Markendiscout wird angesichts des geminderten Wettbewerbs und der besonderen Bedeutung des Planvorhabens für den Nahbereich eine geringe Reduktion der Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1 225 Quadratmeter empfohlen (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 36). Beispielsweise kann durch eine private Grunddienstbarkeit

des Eigentümers des NETTO Markendiscounts gegenüber der Stadt der Rückbau des NETTO Marktes verbindlich gesichert werden.

Im Hinblick auf die Einordnung des Vorhabens in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen kann konstatiert werden, dass unter Berücksichtigung der Marktaufgabe des NETTO Markendiscounts sowie einer Reduktion der Verkaufsfläche auf 1 225 Quadratmeter die relevanten Ziele des LEP NRW in Folge der Planumsetzung eingehalten werden (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 42 ff.). Auch die Vorgaben des Regionalplans (Einzelhandelsentwicklung auf Allgemeine Siedlungsbereiche konzentrieren) werden in Bezug auf das beabsichtigte Planvorhaben bei einer Reduktion auf 1 225 Quadratmeter eingehalten und erfüllt (vgl. Stadt + Handel 2021, Seite 42).

In der Zusammenschau zeigt die Verträglichkeitsanalyse auf, dass Planvorhaben, bei einer Reduktion der Verkaufsfläche auf 1 225 Quadratmeter, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben und Zielstellungen erfüllt und auch den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts entspricht. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehenden, relevanten Einzelhandelsstrukturen im definierten Untersuchungsraum sind gemäß den Berechnungen ebenfalls nicht zu erwarten.

Aus Sicht der Einzelhandelsverträglichkeit spricht insofern bei Einhaltung der 1 225 Quadratmeter Verkaufsfläche nichts gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Nummer N67 und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung.

7 Darstellung der Flächennutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich bereits als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandel „Lebensmittelversorger“ dar, begrenzt diese jedoch im Hinblick auf die zulässige Verkaufsfläche mit maximal 770 Quadratmeter.

Die eingangs dargelegte planerische Absicht der langfristigen Standortsicherung durch die Schaffung von Erweiterungspotenzialen ließe sich somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit nicht umsetzen. Es besteht insofern ein Änderungserfordernis für den Flächennutzungsplan, um dem Bauvorhaben auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gerecht zu werden.

Der Flächennutzungsplan soll den betreffenden Planungsbereich nach Änderung weiterhin als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandel „Lebensmittelversorger“, jedoch mit maximal 1 225 Quadratmeter Verkaufsfläche darstellen.

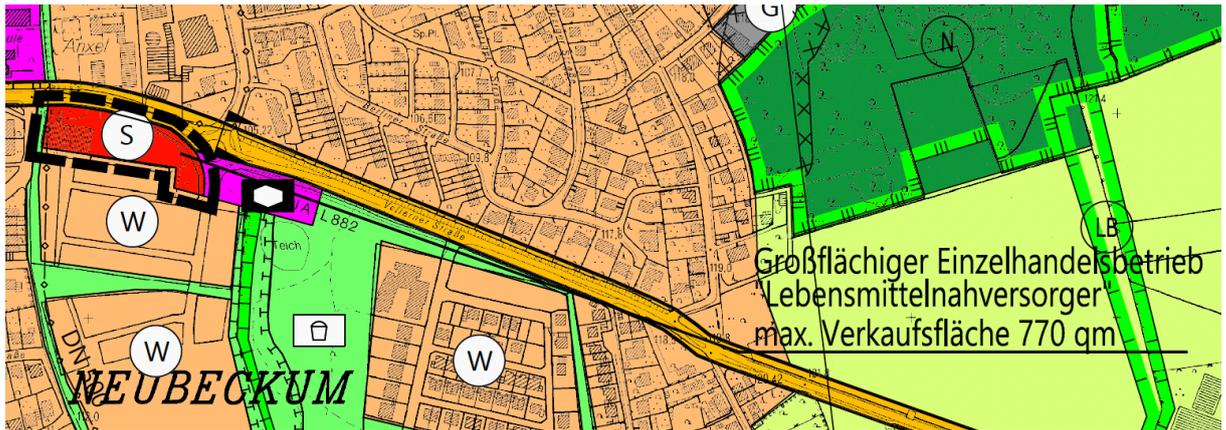


Abbildung 2: Bisheriger Flächennutzungsplan

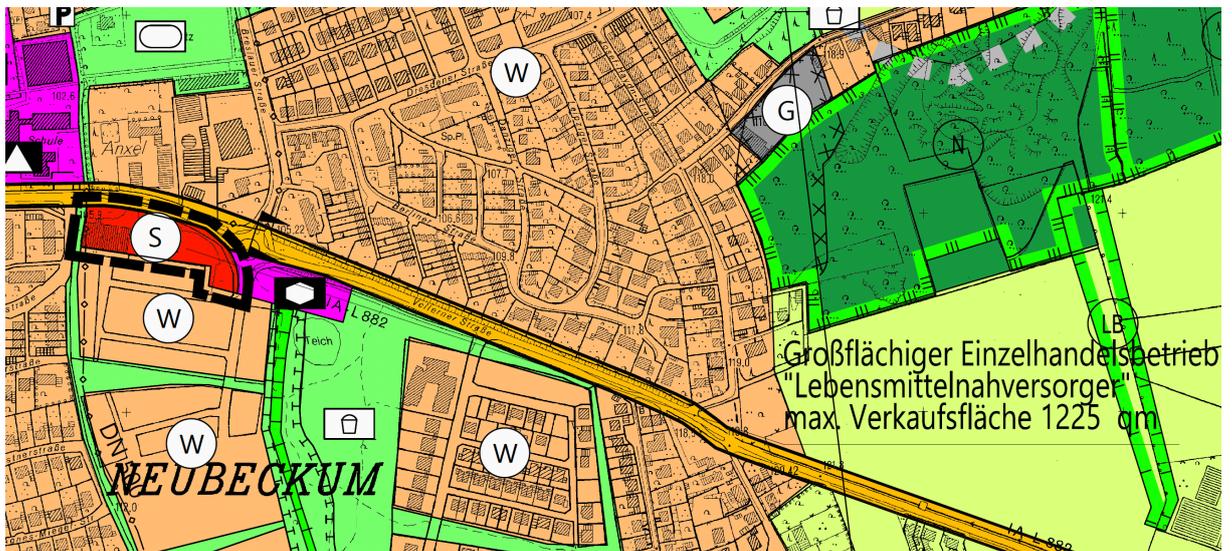


Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplans

8 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes bleiben von der angestrebten Flächennutzungsplanänderung unberührt. Im Änderungsbereich sowie in dessen Nahbereich befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmale.

9 Belange der Ver- und Entsorgung

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

10 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. Dieser wird dem Planentwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beigelegt.

Weitere Umweltbelange werden zudem im Rahmen von Fachgutachten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung untersucht und gelten insofern auch für den Flächennutzungsplan-Änderungsbereich. Auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen der Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan Nummer N 67, 1. Änderung wird daher an dieser Stelle verwiesen.

11 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet	2
Abbildung 2: Bisheriger Flächennutzungsplan	8
Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplans.....	8

