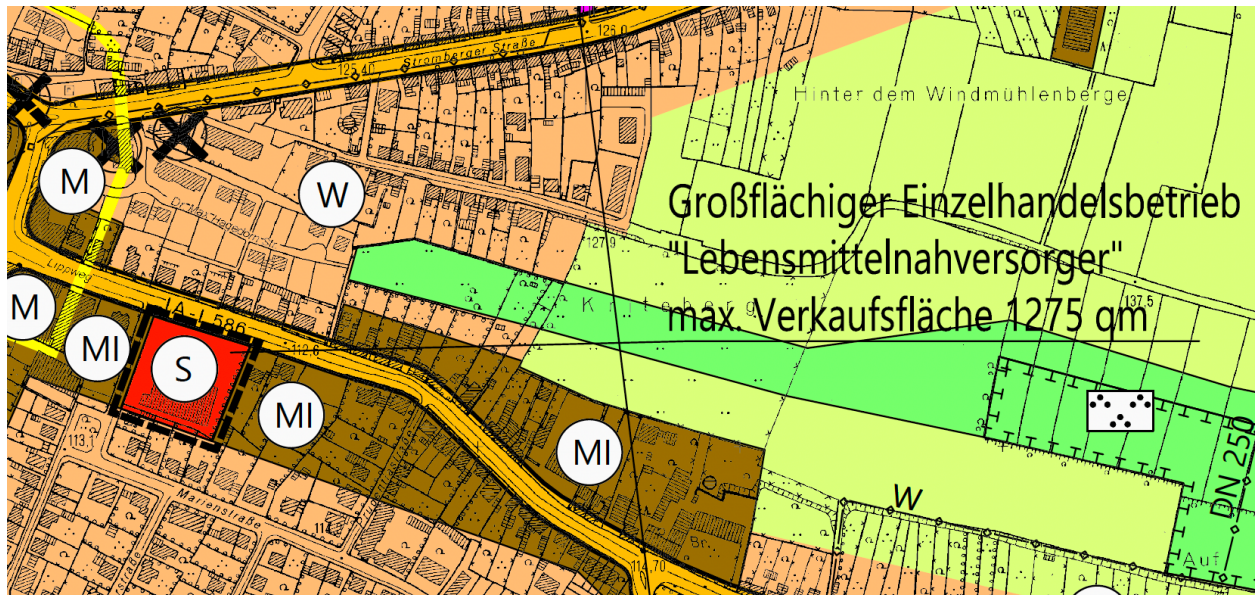




19. Änderung des Flächennutzungsplans „Aldi Lippweg“

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



Entwurf

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

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 Herten 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 03.02.2021 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.

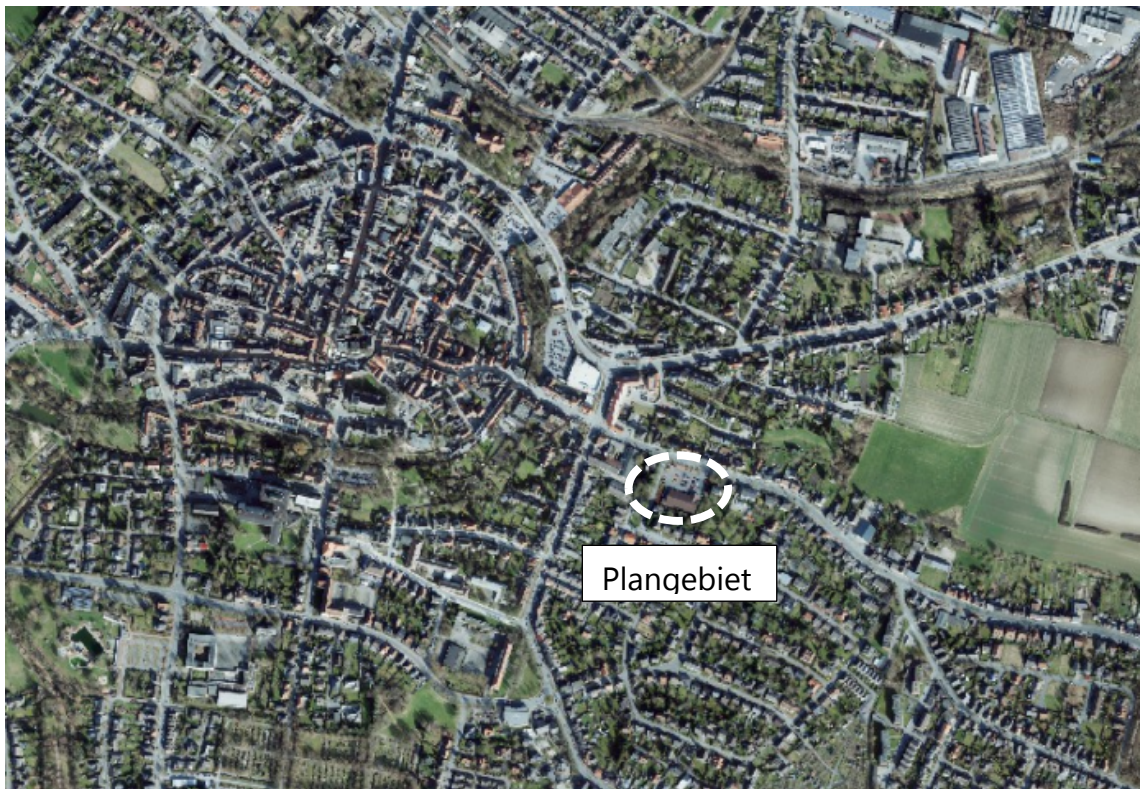


Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet / Quelle: LAND NRW (2021) - Lizenz dl/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bei dem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage 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 6.5-2: 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 Kernsiedlungsbe-
reich unmittelbar östlich des zentralen Versorgungsbereichs, Hauptgeschäftszee-
ntrum Beckum verortet. Gemäß dem Einzelhandelskonzept Beckum von 2020 sind
jedoch keine Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs aus-
gewiesen, auch größere Leerstände sind nicht bekannt. Eine Verlagerung des Be-
standbetriebes ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Darüber
hinaus ist der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort mit besonderer
Versorgungsfunktion definiert und dient der wohnortnahen Versorgung (verglei-
che Stadt + Handel 2021: Seite 30). Eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler
Versorgungsbereiche von Gemeinden wurde ausgeschlossen (vergleiche Stadt +
Handel 2021: Seite 38 f.). Das Ziel 6.5-2 ist daher erfüllt.

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

Das Ziel ist erfüllt, durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen
auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst. Siehe dazu Kapitel 6.2.

Mit Schreiben vom 12.01.2022 bestätigt die Bezirksregierung Münster die Anpas-
sung der Planung an die Ziele der Raumordnung. Aus raumordnerischer und lan-
desplanerischer Sicht spricht demnach nichts gegen eine Änderung des Flächennut-
zungsplans.

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 un-
terschiedlichen Flächenansprüche an den Raum zu koordinieren und zusammenzubrin-
gen.

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 Sied-
lungsbereich (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 Ausgangssituation Einzelhandel

Zur Beurteilung der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Thema Einzelhandel werden 2 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 Unterkapiteln in Kürze dargelegt.

6.1 Einzelhandelskonzept

Das aktuelle Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Beckum wurde im Jahr 2020 vom Rat der Stadt als Fortschreibung beschlossen (vergleiche 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 2 zentrale Versorgungsbereiche. Dabei handelt es sich zum einen um das Hauptgeschäftszentrum Beckum, welches sich im Wesentlichen entlang der Nordstraße, über den Marktplatz und entlang der Ost- und Weststraße bis zum Rathaus erstreckt (vergleiche 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 (vergleiche 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 Nahversorgungsstandort mit besonderer Nahversorgungsfunktion für die östlichen und südlichen Wohnsiedlungsbereiche. Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für diesen Standort nennt das EHK die Sicherung der Nahversorgungsfunktion, den bedarfs- und funktionsgerechten Ausbau zur Erfüllung der zugesprochenen Versorgungsfunktion und die Weiterentwicklung der Standortrahmenbedingungen (diesbezüglich insbesondere Schallimmissionsschutz). Weitere Ansiedlungen von zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel sollen hingegen (im Sinne des Schutzes der etablierten Strukturen) vermieden werden (vergleiche Stadt + Handel 2020, Seite 110).

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

6.2 Nachweis der Einzelhandelsverträglichkeit

Ergänzend wurde ein Nachweis über die Einzelhandelsverträglichkeit des Vorhabens erarbeitet (vergleiche 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 relevanten 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 einer der umliegenden Kommunen. Konkret handelt es sich dabei zum einen um das Hauptzentrum und zum anderen um sonstige einzelhandelsrelevante Lagen in Wadersloh (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 35).

Im Ergebnis zeigt das Gutachten auf, dass städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf die vorgenannten Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet sowie denen der benachbarten Kommune Wadersloh nicht zu erwarten sind (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 36 ff.). Auch die Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilung durch die geplante Erweiterung des ALDI Nord-Marktes in Neubeckum zeigt zwar eine Intensivierung der Wettbewerbssituation, jedoch keine wesentlichen Auswirkungen für den Bestand.

Im Hinblick auf die Einordnung des Vorhabens in die landes- und regionalplanerischen Zielstellungen kann konstatiert werden, dass die relevanten Ziele des LEP Nordrhein-Westfalen in Folge der Planumsetzung eingehalten werden (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 38 ff.). Auch die Vorgaben des Regionalplans (Einzelhandelsentwicklung auf Allgemeine Siedlungsbereiche konzentrieren) werden in Bezug auf das beabsichtigte Planvorhaben eingehalten und erfüllt (vergleiche Stadt + Handel 2021, Seite 40).

In der Zusammenschau zeigt die Verträglichkeitsanalyse auf, dass das Planvorhaben 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.

7 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.

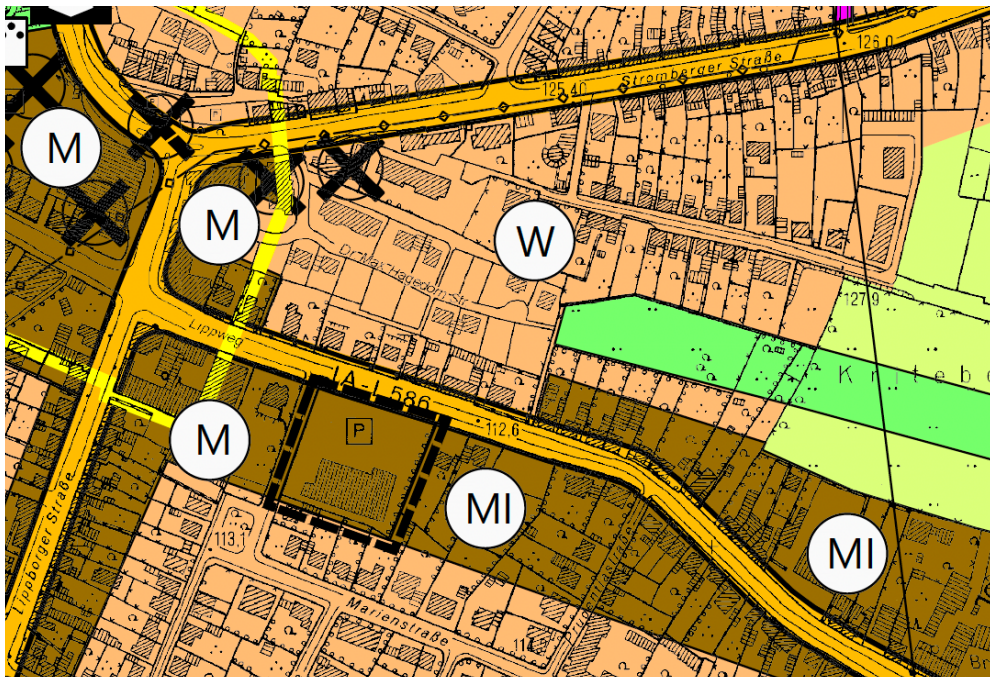


Abbildung 2: Bisheriger Flächennutzungsplan

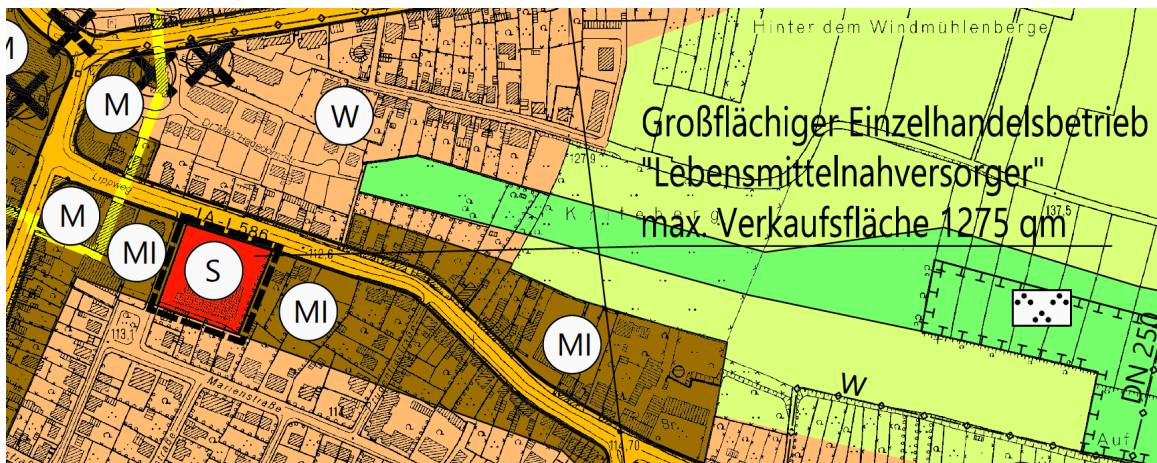


Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplans

8 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.

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.

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.

11 Literaturverzeichnis

STADT + HANDEL (2020): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Beckum. Stand: September 2020. Dortmund.

STADT + HANDEL (2021): Gutachten – Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung eines ALDI Nord-Marktes in Beckum, Lippweg, gem. § 11 Absatz 3 BauNVO. Stand: November 2021. Dortmund.

12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Standortlage im Stadtgebiet).....2

Abbildung 2: Bisheriger Flächennutzungsplan.....8

Abbildung 3: Änderung des Flächennutzungsplans8

