



STADT BECKUM

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede

1. vereinfachte Änderung

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorhabenträger:
Berkemeier Grundstücksgesellschaft
Grevenbrede mbH & Co. KG
Fontanestraße 2
59269 Beckum

Verfasser:
atelier stadt & haus
Annastraße 75
45130 Essen
mail@ash-planung.de

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Beckum hatte in seiner Sitzung am 31.08.2005 dem Antrag der Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH & Co. KG zugestimmt, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede, Beckum und zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede für das Grundstück Gemarkung Beckum, Flur 11, Flurstück 244 teilw. mit einer Größe von ca. 19.000 m² gem. § 12 BauGB einzuleiten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelhauses mit Bettenlager und integrierten Fachmärkten in einer Größenordnung von max. 13.200 m² Verkaufsfläche in 2-geschossiger Bauweise geschaffen. Im Einzelnen sind folgende Verkaufsflächen festgesetzt worden:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Möbelhaus mit Bettenlager | max. 11.000 m ² |
| • Elektrofachmarkt | max. 1.200 m ² |
| • Tiernahrungsfachmarkt inkl. Zubehör | max. 450 m ² |
| • Getränkemarkt | max. 550 m ² |
| • Zusammen | max. 13.200m ² |

Nach Durchführung des Planverfahrens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede mit der amtlichen Bekanntmachung am 17.06.2006 rechtsverbindlich. Mittlerweile befindet sich das Vorhaben in Bau und steht kurz vor der Fertigstellung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes identisch. Er befindet sich im Norden des Ortsteiles Beckum und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Flur 11, Flurstück 243 des vorhandenen Hellweg-Baumarktes,
- im Osten durch die Wegeparzelle Flur 11, Flurstück 30 und daran anschließend die Abgrabungsflächen des Steinbruchs Nord der Fa. Dyckerhoff,
- im Süden durch die Wegeparzelle Flur 11, Flurstück 28,
- im Westen durch das Grundstück Flur 11, Flurstück 240 des vorhandenen Kaufland SB-Warenhauses.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 247 (ehemals Teilfläche des Flurstücks 244) der Flur 11.

2. Anlass der Planung

Der grundsätzliche Planungsanlass ist ein Schreiben der Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH Co. KG vom 05.07.2006, in dem beantragt wurde, die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede zu ändern.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des seit dem 17.06.2006 rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich die geplante Bebauung des Möbelhauses und der ergänzenden Fachmärkte errichtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sah zur Vermeidung von zentrenschädigenden Auswirkungen enge Begrenzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen und Sortimente vor.

Allerdings konnten im Rahmen des bestehenden, eng gefassten Baurechtes lediglich drei der vier Fachmärkte im Rahmen der festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten vermietet werden. Dem Vorhabenträger ist es bisher nicht gelungen, die ursprünglich für einen Getränkemarkt vorgesehene Fläche mit einer Verkaufsfläche von 550 m² zu vermieten. Nach umfangreichen Verhandlungen sowohl mit regionalen als auch mit überregionalen Getränkemarkt-Filialisten der Getränkebranche stellte sich heraus, dass die Vermietung an einen Getränkemarktbetreiber auf absehbare Zeit am Standort Grevenbrede nicht gelingen wird. Grund hierfür ist u. a. die preisaggressive Angebotspolitik benachbarter Einzelhandelseinrichtungen.

Da eine anderweitige Nutzung auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht möglich ist, wäre ohne eine Änderung der Festsetzungen ein dauerhafter Leerstand, verbunden mit einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild der Einzelhandelsfläche, verbunden. Um diesen Leerstand und den damit häufig einhergehenden „Trading-down-Effekt“ zu verhindern, soll die auf absehbare Zeit nicht für einen Getränkemarkt vermietbare Fläche einer anderen Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Im Rahmen der durchgeführten Verhandlungen mit verschiedenen Einzelhandelsunternehmen hat sich gezeigt, dass für den Standort ein hohes Anmietungsinteresse besteht.

Mit Datum vom 05.07.2006 stellte daher der Vorhabenträger, die Berkemeier Grundstücksgesellschaft Grevenbrede mbH Co. KG, den Antrag auf Änderung des bestehenden Planungsrechtes. Zur Vermeidung von Leerständen sieht der Vorhabenträger nun die Ansiedlung eines Textildiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 550 m² anstelle des Getränkemarktes vor. Daher sollen mit dieser 1. vereinfachten Änderung für den Planbereich die bestehenden Festsetzungen derart geändert werden, dass in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 das zulässige Sortiment „Getränkemarkt“ in „Textildiscounter“ geändert wird.

3. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB

Durch die Änderungen der zulässigen Nutzung von „Getränkemarkt“ in „Textildiscounter“ werden die Grundzüge der Planung gem. § 13 (1) BauGB nicht berührt. *Die grundsätzliche Zielstellung der*

Planung war die Ansiedlung von nicht erheblich zentrenschädigendem, zum Teil großflächigem Einzelhandel im Bereich der Grevenbrede. Innerhalb dieser grundsätzlichen Zielstellung ist eine Reihe an Nutzungsmöglichkeiten denkbar, die der Prämisse der Zentrenverträglichkeit entsprechen.

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. Bezogen auf die Gesamtfläche der im Einzelhandelsbereich Grevenbrede zulässigen Verkaufsflächen von 29.350 qm sind nur 1,9 % der Gesamtverkaufsfläche betroffen.

Zudem werden gem. § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gem. § 13 (1) Nr. 2 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen o.g. Voraussetzungen kann ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

4. Umweltbericht

Gem. BauGB in der Fassung vom Juli 2004 wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführende Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Auswirkung der Planung

Alle Festsetzungen des gültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Planbereich werden mit Ausnahme der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 in diese 1. vereinfachte Änderung übernommen. Insbesondere bleiben von der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen hinsichtlich der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe, der Grundflä-

chenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (mit Ausnahme der Festsetzung Nr. 1.3) unberührt.

Umweltrelevante Auswirkungen sind somit mit der Planänderung nicht verbunden, da keinerlei Änderungen der baulichen Anlagen erforderlich sind. Auch erhöhte Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme zu den überschlägigen Auswirkungen des Textildiscounters (GfK Geomarketing GmbH, 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 Grevenbrede 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 Auswirkungsanalyse ermittelten Sortiment 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 den Innenstadtbereich von Ennigerloh sind lediglich zu Umsatzumverteilungen von 0,1 Mio. € zu erwarten. 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. Lediglich im übrigen Stadtgebiet von Beckum, das jedoch als zentrale Versorgungslage nicht im Fokus der Wirkungsanalyse steht, gibt sich mit rund 11,5 % Umlenkungsquote größer als 10 %. Allerdings ist hier davon auszugehen, dass 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 Ein-

zelhandelsumsatzes und damit nach einer nach gängigen Maßstäben unkritischen Größenordnung.

6. Kosten

Mit der Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede sind für die Stadt Beckum keine Kosten verbunden.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 05.10.2006 bis zum 06.11.2006 einschließlich öffentlich ausgelegen. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung sind *kursiv* kenntlich gemacht. Die Begründung wurde in der Ratssitzung am 22.03.2007 beschlossen

Stadt Beckum, Der Bürgermeister, Fachdienst Stadtplanung

Beckum, 17.04.2007

Im Auftrag:

gez.

(Bzdok)