



STADT BECKUM

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum Grevenbrede“

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Fassung vom 20.10.2005

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Verfasser der Begründung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75, 45141 Essen
mail@ash-planung.de

Verfasser des Umweltberichtes:

Kortemeier & Brokmann
Garten- und Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Essen / Herford, 20.10.2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	2
1.1	Einzelhandelsgutachten der Stadt Beckum	4
1.2	Perspektiven der Stadtentwicklung -Beckum 2005-	5
1.3	Standortsuchprozess	6
1.4	Wirkungsanalyse für das geplante Möbelhaus mit integrierten Fachmärkten	7
2.	Einfügung in die überörtliche Planung, in die städtebauliche Ordnung und landesplanerisches Abstimmungsverfahren	9
2.1	Landes- und regionalplanerische Einordnung	9
2.2	Städtebauliche Ordnung	9
2.3	Landesplanerisches Abstimmungsverfahren und bisheriger Verfahrensablauf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	11
3.	Ziele und Zwecke der Planung	12
3.1	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	13
3.2	Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes	13
4.	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	13
5.	Umweltbericht	15
5.1	Veranlassung und Aufgabenstellung	15
5.2	Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Einkaufszentrum Grevenbrede“	16
5.3	Fachplanerische Vorgaben und vorhandene Umweltsituation	17
5.4	Umweltrelevanz der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes	19
5.5	Monitoring	20
5.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

Anhang

1. Anlass der Planung

Die Gesamtplanung zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums geht auf ein Einzelhandelsstrukturgutachten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahre 1992 zurück. Diese Untersuchung zeigte erhebliche Defizite in der Einzelhandelsstruktur der Stadt Beckum auf. Anhand von Kaufkraft- und Umsatzuntersuchungen wies die GfK damals nach, dass ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Beckum in das Umland abfloss. Die GfK zog daraus den Schluss, dass die Stadt Beckum ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht gerecht wird. Sie empfahl daher, die Einzelhandelsaktivitäten in der Stadt zu verbessern und neue Flächen aufzubereiten. Auf dieser Grundlage wurde die Zielsetzung formuliert, die Einzelhandelsstruktur durch die Ansiedlung eines großflächigen Betriebes mit Magnetwirkung zu verbessern. Als Standort hierfür wurde zunächst ein Bereich der Innenstadt vorgeschlagen. Allerdings stieß die von der GfK vorgeschlagene Ansiedlung eines Magneten in der Innenstadt auf erhebliche Schwierigkeiten. An den Fußgängerzonen, insbesondere im Bereich der Nordstraße, standen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Zudem war der ins Auge gefasste Bereich „Ostorknoten“ flächenmäßig zu klein, um alle zu berücksichtigenden Anforderungen an Städtebau, Verkehrsführung, gemeindliche Infrastruktur und ökologische Verbesserung miteinander zu vereinbaren. Der Stadtteil Neubeckum kam für einen Magneten wegen fehlender wirtschaftlicher Tragfähigkeit und wegen der Zentrenhierarchie nicht in Betracht. Deshalb wurden auch andere Standorte innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum, aber außerhalb der Innenstadt ins Auge gefasst.

Auf dieser Grundlage wurde ab 1996 die Planung für den Standort Grevenbrede betrieben. Er liegt an der Neubeckumer Straße (B 475) ca. 700 m südlich der BAB A 2 (Anschlussstelle Beckum). Für diesen Standort wurde die 40. Änderung des seinerzeit gültigen Flächennutzungsplans aufgestellt. Gegenstand der Änderung war die Darstellung eines Sondergebiets „Einkaufszentrum“. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 02.01.2002 genehmigt. Sie ist seit dem 07.01.2002 wirksam. Am 12.07.2003 ist der neue Flächennutzungsplan der Stadt Beckum in Kraft getreten. Er ersetzt die 40. Änderung des Flächennutzungsplans. Für den Planbereich enthält er die Darstellungen, die bereits Gegenstand der 40. Änderung des Flächennutzungsplans waren.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans wurden die ihm zugrunde liegenden Planungsziele schrittweise realisiert. Die Stadt Beckum konnte im Jahr 2002 die Kaufland Stiftung & Co. KG dafür gewinnen, am Standort Grevenbrede ein Kaufland SB-Warenhaus einschließlich Shopzone zu realisieren und damit den ersten Baustein der Gesamtplanung für den Standort Grevenbrede umzusetzen.

Den zweiten Baustein der Entwicklung des Einkaufszentrums Grevenbrede stellte die Ansiedlung eines Hellweg-Baumarktes einschließlich einer Gartenabteilung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hellweg-Grevenbrede“ ist mittlerweile rechtsverbindlich und das Vorhaben vollständig realisiert.

Durch die Aufstellung der vorgenannten vorhabenbezogenen Bebauungspläne wurde jedoch die im Bereich der Sonderbaufläche zur Verfügung stehende Grundstücksfläche nicht vollständig in Anspruch genommen, so dass eine freie Fläche von ca. 19.000 qm verblieben ist.

Als letzter Baustein der Gesamtentwicklung eines Einkaufszentrums soll nun diese verbleibende Fläche

im südöstlichen Bereich entwickelt werden und dort weitere, nichtzentrenschädliche Einzelhandelseinrichtungen angesiedelt werden. Dazu gehört als Hauptnutzer das Möbelhaus Berkemeier, welches seit Jahrzehnten in der Stadt Beckum angesiedelt ist. Allerdings bestehen am derzeitigen Standort an der Hammer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Geschäftsführung hat daher beschlossen, an einem neuen Standort ein zeitgemäßes und den heutigen Kundenansprüchen entsprechendes Möbelhaus zu errichten. Aufgrund seiner Lage und der zur Verfügung stehenden Flächen ist der Standort an der Grevenbrede dafür ideal.

Die verbleibenden Geschäftsräume des Möbelhauses an der Hammer Straße sollen zum Teil auch weiterhin als Verkaufsflächen genutzt werden. Allerdings wird über einen städtebaulichen Vertrag eine Reduzierung der Verkaufsflächen auf maximal 4.000 qm und die Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche gesichert.

Am Standort Grevenbrede wird das Möbelhaus mit Bettenlager eine Verkaufsfläche von max. 11.000 qm erhalten. Als weitere Nutzer sind ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm, ein Getränkemarkt (ca. 550 qm Verkaufsfläche) sowie ein Tiernahrungsfachmarkt (ca. 450 qm Verkaufsfläche) vorgesehen. Diese Nutzungen runden einerseits das Angebot im Bereich der Sonderbaufläche „Grevenbrede“ ab, bilden andererseits aber auch die Grundlage für eine wirtschaftliche Entwicklung der Fläche.

Die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen entspricht grundsätzlich auch den Zielen der o.g. GfK-Untersuchung, da die bestehenden Mängel in der Wahrnehmung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Beckum wesentlich auf Defizite in verschiedenen Angebotssegmenten (z.B. HiFi) beruhen.

Um ein solches Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Da im wirksamen Flächennutzungsplan zwar die Sonderbaufläche, nicht aber die nun dort vorgesehenen Nutzungen (Möbelhaus, Elektrofachmarkt, Tiernahrungsfachmarkt) dargestellt sind, ist des Weiteren die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich.

In die 3. FNP-Änderung sollen zur Begrenzung der Einzelhandelsflächen ebenfalls die bisher noch als Sonderbaufläche dargestellten Flächen entlang der Neubeckumer Straße einbezogen und zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Durch diese Änderung wird gesichert, dass die räumliche Entwicklung der Sonderbaufläche „Grevenbrede“ mit der Ansiedlung des Möbelhauses und der ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen abgeschlossen ist.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden auch die ursprünglichen Darstellungen einer Tankstelle und eines Reifencenters entfallen, da diese Nutzungen am Standort Grevenbrede nicht mehr vorgesehen sind und dafür auch keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.

1.1 Einzelhandelsgutachten der Stadt Beckum

Das 1992 von der GfK im Auftrag der Stadt Beckum erstellte Einzelhandelsstrukturgutachten hat erhebliche Defizite aufgezeigt. Diese Analyse bildet einen wesentlichen Ausgangspunkt für das Gesamtvorhaben einer Sondergebietsentwicklung im Bereich der „Grevenbreite“. Anhand von Kaufkraft- und Umsatzuntersuchungen hat die GfK nachgewiesen, dass 1992 ein Großteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Beckum in das Umland abgeflossen ist. Von der Gesamtkaufkraft in Höhe von 383 Mio. DM gingen rd. 102,4 Mio. DM verloren. Gleichzeitig floss Kaufkraft aus benachbarten Orten in Höhe von 39 Mio. DM nach Beckum. Netto erlitt die Stadt Beckum einen Kaufkraftabfluss von 63,4 Mio. DM.

Die GfK zog daraus den Schluss, dass die Stadt Beckum ihrer mittelzentralen Versorgungsaufgabe nicht gerecht wird. Als Ursachen wurden u.a. fehlende Angebotssegmente (z.B. HiFi, Bekleidung etc.) und Mängel in der Qualität des Angebotes festgestellt.

Ausdrücklich wurde bestätigt, dass die Stadt große Anstrengungen unternommen hatte, um die städtebauliche Situation in der Innenstadt zu verbessern und damit einen günstigeren Rahmen für die lokalen Einzelhandelsaktivitäten zu schaffen. Hingewiesen wurde aber auch auf die städtebaulich desolate Situation am östlichen Rand der Altstadt, am „Ostorknoten“.

Die GfK empfahl, die Einzelhandelsaktivitäten in der Stadt zu verbessern und neue Flächen aufzubereiten. Kernpunkt der Überlegungen war es, ein großflächiges Angebot mit „Magnetwirkung“ zu realisieren, das positive Impulse für die Gesamtentwicklung auslösen sollte. Es wurde vorgeschlagen, diesen „Magneten“ nach Möglichkeit in den Altstadtkern hineinzulegen. Die Chancen am „Ostorknoten“ wurden in diesem Zusammenhang besonders hervorgehoben.

In der Folgezeit hat die Stadt erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Empfehlungen des Einzelhandelsstrukturkonzeptes in die Tat umzusetzen.

Weitere Untersuchungen der GfK für das Jahr 1994 zeigen, dass sich die Verhältnisse verbessert haben. Insbesondere konnte der Kaufkraftabfluss verringert werden. Von der Gesamtkaufkraft des Jahres 1994 in Höhe von 369,4 Mio. DM gingen 1994 rd. 65,5 Mio. DM in umliegende Zentren verloren. Gleichzeitig floss Kaufkraft in Höhe von 60 Mio. DM aus dem Umland zu. Im Saldo ergab sich für 1994 deshalb ein Kaufkraftabfluss von nur noch 5,5 Mio. DM. Die veränderte Situation ist dennoch nicht befriedigend, denn nach wie vor verliert das Mittelzentrum Beckum Kaufkraft an das Umland, während gleichzeitig benachbarte Mittelzentren große Kaufkraftzuflüsse realisieren können.

Aus den von der GfK ermittelten Kaufkraft- und Umsatzkennziffern ergeben sich Werte für die einzelhandelspezifische Zentralität der Städte und Gemeinden. Der Durchschnittswert von 100 (Kaufkraft entspricht Umsatz) wird z.B. von den Städten Ahlen und Rheda-Wiedenbrück übertroffen, von Beckum jedoch unterschritten. Dieser Trend hat sich -trotz des geringer gewordenen Kaufkraftabflusses- in den vergangenen Jahren weiter erhöht. Während die Zentralitätskennziffer des Mittelzentrums Beckum im Jahre 1994 den Wert von 93,9 erreichte, sank sie 1997 auf den Wert von 88,6 ab und liegt damit am Ende der Zentralitätskennziffern der übrigen Mittelzentren im Kreis Warendorf.

Die Probleme werden überlagert durch zunehmende Defizite auf dem Arbeitsmarkt. Im Arbeitsamtsbezirk Ahlen weist der Dienststellenbezirk Beckum-Wadersloh die höchsten Arbeitslosenquoten auf. Die Werte liegen in den letzten Jahren stets über dem Durchschnitt des Bezirks und benachbarten Arbeitsamtsbezirke. Die Tendenz ist steigend. Hier machen sich auch die Nachwirkungen aus dem Verlust des Kreissitzes bemerkbar. Trotz entsprechender Ankündigungen des Landes ist bisher kein Ausgleich (Verlagerung von Behördenarbeitsplätzen nach Beckum) eingetreten.

Die Versuche der Stadt, die Einzelhandelssituation zu verbessern müssen deshalb auch unter dem Ziel der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze gesehen werden. Sicherlich ist der lokale Zugewinn von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung von gewerblichen Unternehmen oder Einzelhandels- und Dienstleistungsfirmen stets mit einem relativen Ausgleich im regionalen Rahmen verbunden. Die Bemühungen um die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze, vor allem von Frauenarbeitsplätzen, sind aber dennoch gerechtfertigt und erforderlich, um die Lebensqualität in der Stadt zu bewahren und die (finanzielle) Leistungsfähigkeit der Stadt für ihre Bürger zu verbessern. Gutachten aus den Jahren 1992 bis 1996 der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung in Nürnberg (GfK) kommen zu dem Ergebnis, dass die Stadt Beckum einen Kaufkraftverlust an das Umland erleidet. Die Stadt Beckum erfüllt somit nicht ausreichend die ihr zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsaufgaben.

1.2 Perspektiven der Stadtentwicklung -Beckum 2005-

Das 1995 erstmals vom Rat der Stadt Beckum beschlossene Stadtentwicklungskonzept „Beckum 2005“ referiert zunächst die seit 1992 von der Stadt unternommenen Anstrengungen, um die Versorgung der Bevölkerungen mit Gütern und Dienstleistungen zu verbessern. Das Konzept wurde im Jahre 1997 durch den Rat der Stadt Beckum fortgeschrieben. Besonders hingewiesen wird auf die Planungen zur Neugestaltung des „Osttorknotens“ in der Innenstadt und auf die flächenhafte Verkehrsberuhigung im Stadtteil Neubeckum, die die städtebauliche Qualität des Stadtteilzentrums heben soll. Gleichzeitig stellt das Konzept einen Zusammenhang zwischen den Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen und der Notwendigkeit her, zusätzliche Arbeitsplätze in der Stadt Beckum anzusiedeln.

Das Fazit dieser Überlegungen lautet:

1. Nach wie vor fließt mehr Kaufkraft in Umlandgemeinden ab als zufließt. Die mittelzentrale Versorgungsaufgabe der Stadt kann nur teilweise wahrgenommen werden.
2. Die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes durch die Ansiedlung eines „Magneten“ in der Innenstadt von Beckum stößt auf erhebliche Schwierigkeiten. An den Fußgängerzonen, insbesondere an der Nordstraße, stehen ausreichende Flächen nicht zur Verfügung. Am Osttorknoten können solche Flächen zwar geschaffen werden, jedoch erweist sich das gesamte Plangebiet als zu klein, um alle zu berücksichtigenden Anforderungen an Städtebau, Verkehrsführung, gemeindlicher Infrastruktur und ökologischer Verbesserung miteinander vereinbaren zu können.
3. Der Stadtteil Neubeckum kommt als Standort für einen „Magneten“ aus Gründen der Tragfähigkeit und der Zentrenhierarchie nicht in Betracht.

4. Die endogenen Kräfte des Einzelhandels und der Dienstleistung in der Stadt reichen nicht aus, um die Arbeitsplatzbilanz in Beckum auszugleichen.

Hieraus ergab sich für die Stadt die Notwendigkeit, die bisher ausschließlich zentrumsbezogenen Aktivitäten zu erweitern und Perspektiven für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit positiven Folgewirkungen für den Arbeitsmarkt in der Stadt auf weitere Standorte innerhalb des Siedlungsschwerpunktes Beckum auszudehnen. Entsprechende Anfragen von Investoren, die die Stadt im Laufe des Jahres 1995 erhielt, bewiesen, dass diese Perspektiven in Beckum gegeben waren.

1.3 Standortsuchprozess

Schon im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde intensiv untersucht, welcher Standort sich für die Ansiedlung des von der GfK empfohlenen Einzelhandelsmagneten eignet. Ergebnis dieser Prüfung ist, dass der Standort Grevenbreite vor anderen Standortalternativen vorzugswürdig ist.

Da die GfK empfahl, den Magneten möglichst im Altstadtkern des Stadtteils Beckum anzusiedeln, wurden zunächst Standorte im Bereich der Fußgängerzone Nordstraße bzw. im Bereich des Marktplatzes geprüft. Beide Bereiche sind jedoch dicht bebaut und intensiv genutzt; vorhandene Baulücken sind weder von ihrer Größe noch von ihrem Zuschnitt geeignet, großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Dieser Standort wurde daher verworfen.

Weiter untersucht wurde der Standort „Ostorknoten“, der zwar mittlerweile verkehrlich neu gestaltet wurde, aber noch einer städtebaulichen Neugestaltung bedarf. Untersuchungen haben aufgrund der dort gegebenen Rahmenbedingungen gezeigt, dass auch bei hoher Verdichtung max. 3.000 m² Bruttogeschossfläche für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden können. Auch an diesem Standort konnte daher kein leistungsfähiges SB-Warenhaus im Zusammenwirken mit einem Baumarkt realisiert werden.

Als weiterer Standort wurde das Gelände zwischen der Neubeckumer Straße, der Zementstraße und der Hans-Böckler-Straße im Bahnhofsbereich untersucht. Auch an diesem Standort stehen keine Flächen in der notwendigen Größe zur Verfügung, um einen Magnetbetrieb der geplanten Größenordnung anzusiedeln. Um die notwendigen Flächen hinzuzugewinnen, müsste massiv in bestehende Nutzungen eingegriffen werden. Dies lässt sich kurz- bis mittelfristig nicht bewerkstelligen. Aus diesen und aus weiteren Gründen wurde dieser Standort bereits im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans als Alternative verworfen.

Als weiterer Standort wurde der Gewerbepark „Grüner Weg“ untersucht. Er ist jedoch speziell für mittelständische und technologieorientierte Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes vorgesehen. Nach einer Marktpotenzialanalyse liegen die größten Marktchancen bei der Zielgruppe der jungen Unternehmen, die hochwertige Standorte bevorzugen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit ihren besonderen Anforderungen an Erschließung, Gestaltung und Dimensionierung haben auf die für den Gewerbepark in Frage kommenden Zielgruppen eher einen negativen Eindruck. Die Ansiedlung an diesem Standort würde daher das Gesamtkonzept „Grüner Weg“ in Frage stellen. Diese Standortalternative wurde daher e-

benfalls nicht weiterverfolgt.

Als vorzugswürdig hat sich insgesamt der Standort Grevenbrede erwiesen. Er liegt östlich der Neubeckumer Straße und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Siedlungskomplexen, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Heute befinden sich dort sowohl Gewerbebetriebe als auch Wohnbebauung. Sie bilden das Ende einer bandartigen Bebauung entlang der Neubeckumer Straße, die zum Stadtzentrum Beckum ausgerichtet ist. Aufgrund seiner Lage an der Neubeckumer Straße ist er für die Bürger aller Ortsteile gut zu erreichen. Verkehrlich ist er über die Neubeckumer Straße gut angebunden. Hinzu kommt, dass die geplante Trasse der Nordostumgehung von Beckum nördlich des Standorts Grevenbrede verläuft und sie an den Knoten Neubeckumer Straße / Geißlerstraße angebunden werden soll. Damit wird sich die verkehrliche Erschließung weiter verbessern. Der Standort bildet zudem das Eingangstor zur Stadt Beckum. Aufgrund seiner Lage, seiner verkehrlichen Anbindung und seiner Zuordnung zum Siedlungsschwerpunkt Beckum und der Anbindung an vorhandene Siedlungskomplexe eignete er sich gut für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Magnetfunktion. Hinzu kam, dass die dafür erforderlichen Flächen an diesem Standort kurzfristig zur Verfügung standen. Außerdem bot sich die Möglichkeit, die beiden Ortsteile Beckum und Neubeckum, die durch die kommunale Gebietsreform im Jahre 1975 zur Stadt Beckum zusammengeschlossen wurden, enger miteinander zu verbinden, weil der Standort für die Bewohner beider Siedlungsbereiche günstig zu erreichen ist.

1.4 Wirkungsanalyse für das geplante Möbelhaus mit integrierten Fachmärkten

Zur Abschätzung der mit der vorgesehenen Ansiedlung eines Möbelhauses mit integrierten Fachmärkten verbundenen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Einzugsbereich, insbesondere in den Innenstädten von Beckum und den angrenzenden Nachbarstädten, wurde durch die GfK Prisma im August 2005 eine Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung) für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen in BECKUM (Standort Grevenbrede, Neubeckumer Straße) erarbeitet.

Demnach sind mit dem Betrieb der geplanten Einzelhandelseinrichtungen aus dem unterstellten Brutto-Umsatz des Projektvorhabens und der partiellen Flächen- und damit Umsatzreduzierung am Alt-Standort in Beckum -Elker 14 - voraussichtliche, überschlägig ermittelte Umsatzzumlenkungen innerhalb – sowie z.T. außerhalb des Einzugsgebietes des Projektvorhabens in Höhe von rd. 14,3 bis 15,0 Mio. Euro verbunden.

Nach den Berechnungen der Gutachter werden die im Rahmen der Auswirkungsrechnung ermittelten Umsatzzumlenkungen im Bezug auf die Innenstadt von Beckum mit rd. 1,7 bis 1,8 % des derzeit dort realisierten gesamten Einzelhandelsumsatzes von derzeit rd. 51 Mio. Euro am größten ausfallen.

Für die Innenstadt von Ahlen belaufen sich die Umsatzzumlenkungen auf rd. 1,1 bis 1,2 % des derzeit dort erwirtschafteten Einzelhandelsumsatzes von ca. 61 Mio. Euro. Von deutlich geringeren Umsatzzumlenkungen in Höhe von weit unter 1 % ist für die Innenstadt von Oelde auszugehen. Für alle weiteren untersuchten zentralen Versorgungslagen konnten im Rahmen der vorliegenden ersten überschlägigen Bewertung keine Umsatzzumlenkungen nachgewiesen werden.

Der noch verbleibende Umsatzanteil in Höhe von rd. 12,5 bis 13,2 Mio. Euro rekrutiert sich zum einen aus Umsatzumlenkungen von weiteren Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Einzugsgebietes und zum anderen aus 'Rückholeffekten' von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Einzugsgebietes.

Sortimentspezifisch sind im Bereich 'Technik' auf Grund der Nähe zum Projektstandort die höchsten Umsatzumlenkungen in der Innenstadt von Beckum (rd. 8,6 bis 9,1 %) bzw. in der Innenstadt von Ahlen (rd. 6,0 bis 6,3 %) zu verzeichnen. Wenngleich sich der überschlägig errechnete Umsatzumlenkungswert für die Innenstadt von Beckum in einer nicht unerheblichen – gleichwohl noch im einstelligen Bereich rangierenden – Größenordnung bewegt, so ist aus gutachterlicher Sicht in Folge des Projektvorhabens dennoch von keiner substantiellen Gefährdung der dortigen Versorgungsstrukturen auszugehen. Demgegenüber liegen die ermittelten Umsatzumlenkungswerte der Warengruppe Technik, die bislang in Beckum selbst und insbesondere im Untersuchungsraum insgesamt bislang nur sehr schwach aufgestellt ist, für den jeweiligen Einzelhandel der übrigen untersuchten innerstädtischen Versorgungslagen im nicht nachweisbaren bzw. nach gängigen Maßstäben unkritischen Bereich.

Im Warenssegment Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien bewegen sich die überschlägig ermittelten Umsatzumlenkungen in der Innenstadt von Beckum von bei rd. 6,7 bis rd. 7,1 % bzw. in der Innenstadt von Oelde bei rd. 7,3 bis rd. 7,7 % in einer nach gängigen Maßstäben noch unbedenklichen Größenordnung.

Gleiches gilt insbesondere für die überschlägig ermittelten Umsatzumlenkungen im periodischen Bedarf, im Bereich Haushalts- und persönlicher Bedarf sowie im Bereich Heimwerker- und Gartenbedarf, die durchweg im Bereich (teilweise weit) unter 5 % rangieren, sofern diese überhaupt nachweisbar waren.

Insgesamt kann als Fazit festgestellt werden, dass etwa drei Viertel des zu Grunde gelegten Brutto-Umsatzes des Projektvorhabens von rd. 17,1 bis rd. 18 Mio. Euro außerhalb der untersuchten innerstädtischen Versorgungslagen rekrutiert werden und sich allein deshalb in der Summe die Auswirkungen auf die o.g. Versorgungsbereiche in engen Grenzen halten werden. Bezogen auf den gesamten Einzelhandel der betrachteten innerstädtischen Versorgungslagen bewegen sich die überschlägig ermittelten Umsatzumlenkungswerte durchgängig unterhalb von 2 % des dort getätigten Einzelhandelsumsatzes und damit in einem Bereich, der nach gängigen Maßstäben als unkritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf bestehende innerstädtische Einzelhandelsstrukturen einzustufen ist. Selbst wenn in den Warengruppen Technik und Möbel/Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien in den Innenstädten von Beckum und Ahlen bzw. Oelde mit nicht unerheblichen Umsatzumlenkungen zu rechnen ist, dürfte dies keine Gefährdung der dortigen Einzelhandelsstrukturen nach sich ziehen.

Demzufolge ist aus gutachterlicher Sicht weder von strukturell tiefgreifenden Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft noch von einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung in den untersuchten Versorgungsbereichen auszugehen.

2. Einfügung in die überörtliche Planung, in die städtebauliche Ordnung und landesplanerisches Abstimmungsverfahren

2.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW, Teil A) weist die Stadt Beckum als Mittelzentrum aus. Es liegt unmittelbar an einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung und ist als Zentrum der kalksteinverarbeitenden Industrie und des Maschinenbaus ein Standort mit landesweiter industrieller Bedeutung. Die über die Stadtgrenzen von Beckum bekannte Zementindustrie stellt zwar einen bedeutenden wirtschaftlichen Faktor für die Stadt dar, die Abgrabungsbereiche bedeuten allerdings für die städtebauliche Entwicklung und somit für bestimmte Wirtschaftszweige nicht unerhebliche Einschränkungen.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan -Teilabschnitt Münsterland- (GEP) sind dem Mittelzentrum Beckum die Grundzentren Ennigerloh und Wadersloh zugeordnet. Die Stadt Ennigerloh ist allerdings dem Mittelzentrum Beckum aufgrund der Darstellung als „Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ nicht in vollem Umfang zuzuordnen, so dass als Mittelbereich nur die Stadt Beckum und die Gemeinde Wadersloh anzusetzen sind.

Die Stadt Beckum bildet den südöstlichen Rand der Region Münsterland des Regierungsbezirkes Münster. Das regionale Entwicklungsprogramm Münsterland sowie der Gebietsentwicklungsplan weisen besonders auf die Funktion der Stadt Beckum als Kristallisationspunkt im ländlichen Raum hin und unterstreichen damit die Notwendigkeit der Stärkung dieses Teilraumes des Münsterlandes.

Entsprechend dem GEP umfassen Wohnsiedlungsbereiche u.a. auch Sonderbauflächen für Einkaufszentren. Wie im Standortsuchprozess (s. Kap. 1.3) dargelegt, war dies aus städtebaulichen Gründen innerhalb des Zentrums der Stadt Beckum nicht möglich.

Der Standort Grevenbrede liegt innerhalb einer im GEP als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellten Fläche. Hier können gem. dem GEP auch Sonderbauflächen für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, soweit die Standorte in das örtliche Zentrengefüge räumlich integriert sind und die Vorhaben aus städtebaulichen Gründen nicht innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches untergebracht werden sollen, angesiedelt werden. Somit wurde bereits die 40. Änderung des seinerzeitigen Flächennutzungsplanes und die nun angestrebte 3. Änderung des neuen Flächennutzungsplanes aus den regionalplanerischen Vorgaben des Gebietsentwicklungsplanes, Teilabschnitt Münsterland entwickelt.

2.2 Städtebauliche Ordnung

Integrationsgebot

Nach § 24 Abs. 3 LEPro sollen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden, wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Gleiches gilt nach Abschn. II Kap. 1.0 Nr. 122 GEP Münsterland. Danach sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige

ge Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich Siedlungsschwerpunkten räumlich und funktional zuzuordnen.

Die vorliegende Planung ist diesen Zielen im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst, da das Plangebiet dem Siedlungsschwerpunkt Beckum räumlich zugeordnet ist. Dieses hat auch das Verwaltungsgericht Münster bereits in der rechtlichen Auseinandersetzung um die Genehmigungsfähigkeit der 40. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Beeinträchtigungsverbot und Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

§ 24 Abs. 3 LEPro gibt vor, dass Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur ausgewiesen werden sollen, soweit die in ihnen zulässigen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen. Nach Abschn. II Kap. 1.0 Nr. 122 GEP Münsterland darf die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigt werden. Schon im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Gutachten der GfK nachgewiesen, dass die für den Standort Grevenbrede vorgesehene Gesamtplanung diesen Vorgaben entspricht. Für die seinerzeit anstehenden Bebauungsplanverfahren (Kaufland und Hellweg Grevenbrede) wurden die früheren Prognosen durch ein erneutes Gutachten der GfK vom Dezember 2002 aktualisiert. Sie bestätigen den früheren Befund im Wesentlichen.

Da am Standort Grevenbrede sowohl das SB-Warenhaus mit Shopzone als auch der Baumarkt angesiedelt werden sollte, untersuchte die GfK in ihrem Gutachten die Auswirkungen beider Vorhaben, um von vornherein mögliche Agglomerationseffekte zu erfassen.

Das Gutachten kam insgesamt zu dem Ergebnis, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel im übrigen Stadtgebiet vor dem Hintergrund hinnehmbar sind, dass am Standort Grevenbrede die Chance wahrgenommen werden soll, einen attraktiven und modernen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Erster Baustein dafür ist das SB-Warenhaus, das die Attraktivität des Standortes auch für einen Bau- und Gartenmarkt erhöhen soll. Zusammen mit dem Baumarkt kann der Standort eine Magnetfunktion mit überregionaler Bedeutung über das Stadtgebiet von Beckum hinaus ausüben und damit die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Beckum insgesamt stärken.

Allerdings ist die Ansiedlung des nun vorgesehenen Möbelhauses und der ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen nicht in die Untersuchung eingeflossen. Im Auftrag des Vorhabenträgers hat die GfK Prisma im August 2005 daher die „Wirkungsanalyse (überschlägige Bewertung) für die geplanten Einzelhandelseinrichtungen in BECKUM (Standort Grevenbrede, Neubeckumer Straße)“ erarbeitet.

Wie unter Punkt 1.4 bereits ausführlich dargelegt wurde, ist nach der Wirkungsanalyse festzuhalten, dass das Vorhaben die zentralörtliche Versorgungsfunktion anderer Zentren nicht beeinträchtigen wird und zudem städtebaulich verträglich ist. Die Innenstadt von Beckum als Einkaufsmittelpunkt wird von der Ansiedlung des Möbelhauses durch die getroffene Sortimentsbeschränkung nur unwesentlich betroffen und weiterhin der zentrale Versorgungsstandort bleiben. Auch auf die umgebenden Gemeinden werden keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sein.

Die Planung bietet insgesamt die Chance, einen attraktiven und leistungsfähigen Einzelhandelsstandort zu schaffen, der im Zusammenwirken mit den bereits angesiedelten Nutzungen (SB-Warenhaus und Baumarkt) Synergieeffekte nach sich zieht und die Möglichkeit eröffnet, aus der Stadt Beckum abfließende Kaufkraft zurück zu gewinnen und somit die mittelzentrale Funktion von Beckum zu stärken.

2.3 Landesplanerisches Abstimmungsverfahren und bisheriger Verfahrensablauf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Voraussetzung für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Zustimmung der Bezirksregierung Münster.

In mehrfachen Verhandlungen und Abstimmungsgesprächen zu den Verkaufsflächen und Sortimenten mit der Bezirksregierung Münster, der Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer Münster konnte inzwischen eine Lösung bezüglich der künftig zulässigen Verkaufsflächen gefunden werden.

So hat die Bezirksregierung Münster unter bestimmten Voraussetzungen die landesplanerische Zustimmung zu dem Vorhaben in Aussicht gestellt. Hierzu gehört neben der Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten auch die teilweise Verlagerung bzw. Umnutzung des bestehenden Betriebes an der Hammer Straße. Zudem ist es erforderlich, um einem Überangebot an zentrenrelevanten Verkaufsflächen vorzubeugen, für den Bereich östlich der Neubeckumer Straße Bauleitplanung zu betreiben, welche entsprechende Regelungen festsetzt. Dieses wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Neubeckumer Straße – Ost“ erfolgen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll weiterer Einzelhandel in diesem Bereich unterbunden werden, damit keine Agglomeration mit dem Einkaufszentrum Grevenbreite entsteht.

Der Rat der Stadt Beckum hat daraufhin auf der Grundlage der geführten Gespräche in seiner Sitzung am 05.07.2005 die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, einem Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des geplanten Möbelhauses und damit auch der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Zwischenzeitlich wurde mit Verfügung vom 24.10.2005 durch die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass die Erweiterung des Einkaufszentrums „Grevenbreite“ auf 29.350 m² VK mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere mit § 24 Absatz 3 LEPro in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass NRW vereinbar ist, auch wenn Agglomerationseffekte nicht ganz auszuschließen sind. Diese Agglomerationseffekte werden aber als landesplanerisch nicht relevant eingestuft, da das Vorhaben als „kleineres“ Vorhaben einzustufen ist und der mittelzentralen Versorgungsfunktion Beckums entspricht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die grund- und nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen der Nachbargemeinden werden auch von seiten der Bezirksregierung nicht erwartet.

3. Ziele und Zwecke der Planung /

Bestehende und vorgesehene Darstellungen des FNP

Aufgrund der konkreten Ansiedlungsabsicht des Möbelhauses und ergänzender Einzelhandelseinrichtungen am Standort Grevenbrede sieht der Rat der Stadt Beckum vor, den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich südlich der BAB A 2 östlich der Neubeckumer Straße B 475 zu fassen. Dadurch sollen die Voraussetzungen für die Ergänzung des großflächigen Einzelhandels am Standort „Grevenbrede“ an der B 475 / Neubeckumer Straße entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede geschaffen werden.

3.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan von 12.07.2003 stellt für den Verfahrensbereich eine Sonderbaufläche „Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 16.150 qm dar. Im Einzelnen sind an einzelhandelsrelevanten Vorhaben dargestellt:

Baumarkt:	8.000 qm
SB-Warenhaus:	6.150 qm
Shop-Zone:	1.500 qm
Getränkemarkt:	500 qm
Gesamt:	16.150 qm

Zusätzlich sollen an dem Standort eine Tankstelle und ein Reifencenter errichtet werden.

Für das SB-Warenhaus sowie die Shopzone wird dargestellt, dass der Anteil an Lebensmitteln (incl. Getränken) auf mindestens 40 % und maximal 50 % der Verkaufsfläche des SB-Warenhauses festgeschrieben wird und jede der übrigen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen in ihrem Umfang unterhalb der Großflächigkeit (kleiner/gleich 700 qm VK) bleibt und die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses 6.150 qm und der Shop-Zone 1.500 qm nicht überschreiten darf.

Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan für den Baumarkt dargestellt, dass das maximal zulässige Randsortiment des Baumarktes 10 % der o.g. Verkaufsfläche nicht überschreitet und das Randsortiment in einem engen Zusammenhang mit den typischerweise in einem Baumarkt geführten Sortimenten steht und die Verkaufsfläche des Baumarktes 8.000 qm nicht überschreiten darf.

Die Verkaufsfläche des Getränkemarktes darf 500 qm nicht überschreiten.

Die bislang brachliegende Fläche zwischen den Gebäuden Neubeckumer Straße 128 und 158 ist im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls in die Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ einbezogen worden.

3.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der von GfK Prisma durchgeführten Wirkungsanalyse konnte insgesamt belegt werden, dass aus gutachterlicher Sicht weder von strukturell tiefgreifenden Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft noch von einer Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung in den untersuchten Versorgungsbereichen auszugehen ist.

Daher sollen entsprechend der Zielsetzung, die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen am Standort Grevenbreite durch ein Möbelhaus mit Bettenlager, einen Elektrofachmarkt, einen Getränkemarkt und einen Tiernahrungsfachmarkt zu ergänzen, zukünftig die folgenden Nutzungen für die Sonderbaufläche dargestellt werden:

Baumarkt:	8.000 qm
SB-Warenhaus:	6.150 qm
Getränkeabteilung im SB-Warenhaus:	500 qm
Shop-Zone:	1.500 qm
Möbelhaus mit Bettenlager:	11.000 qm
Elektrofachmarkt:	1.200 qm
Tiernahrungsfachmarkt:	450 qm
Getränkemarkt:	550 qm
Gesamt:	29.350 qm

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die ursprünglichen Darstellungen einer Tankstelle und eines Reifencenters entfallen, da diese Nutzungen am Standort nicht mehr vorgesehen sind.

Der Getränkemarkt mit 500 m² Verkaufsfläche ist als eigenständiger Fachmarkt nicht errichtet worden, sondern wurde als Getränkeabteilung in das SB-Warenhaus integriert.

Für den Bereich der bislang brachliegende Fläche zwischen den Gebäuden Neubeckumer Straße 128 und 158 soll die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ zugunsten der Darstellung von gewerblichen Bauflächen entfallen. Durch diese Änderung wird gesichert, dass die räumliche Entwicklung der Sonderbaufläche „Grevenbreite“ mit der Ansiedlung des Möbelhauses und der ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen abgeschlossen ist.

4. Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist über die Neubeckumer Straße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Dort verkehren die Schnellbuslinie S30 Beckum-Neubeckum-Sendenhorst-Münster und die Regio-Buslinie R61 Beckum-Neubeckum-Ennigerloh. Sie werden jeweils

im Stundentakt bedient. Durch beide Linien ergibt sich sowohl von Beckum als auch von Neubeckum ein 20-/40-Minutentakt von Montag bis Freitag bis 20.00 Uhr und samstags bis ca. 16.00 Uhr. Darüber hinaus verkehren auch zusätzliche Fahrten. Beide Buslinien sind in Beckum am Busbahnhof und in Neubeckum am Bahnhof mit weiteren Linien verknüpft, so dass Anschlüsse zu den Ortsteilen Roland und Vellern bestehen. Im Zuge der bisherigen Realisierung des Sondergebietes Grenvenbreite ist mittlerweile eine Haltestelle in Höhe der zum Plangebiet führenden Straße „Grevenbreite“ eingerichtet worden, so dass auch eine gute Erreichbarkeit des Einkaufsbereiches mit dem ÖPNV gesichert ist. Die neue Haltestelle wird gut angenommen.

5. Umweltbericht

Zur Ermittlung der mit dem geplanten Einkaufszentrum verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Grevenbreite“ - Sondergebiet Einkaufszentrum- durch das Büro Kortemeier & Brokmann, Oststraße 92, 32051 Herford eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet.

Die UVS beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter und die Entwicklung eines Anforderungsprofils für das geplante Vorhaben aus Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Als Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die wesentlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens in der gegebenen landschaftlichen Situation (intensiv genutzter Landschaftsraum, hohe Vorbelastung) das Schutzgut Boden und eingeschränkt auch das Schutzgut Wasser betreffen (Überbauung und Neuversiegelung der Fläche). Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind durchweg von nachrangiger Erheblichkeit und können durch entsprechende Minderungsmaßnahmen wirkungsvoll minimiert werden. Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die zu einem Ausschluss des Vorhabens führen könnten, waren daher absehbar nicht zu erwarten.

Bei der nun vorzunehmenden 3. Änderung des FNP ist gemäß § 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, die in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ebenfalls durch das Büro Kortemeier & Brokmann erarbeitet und ist Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung.

5.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

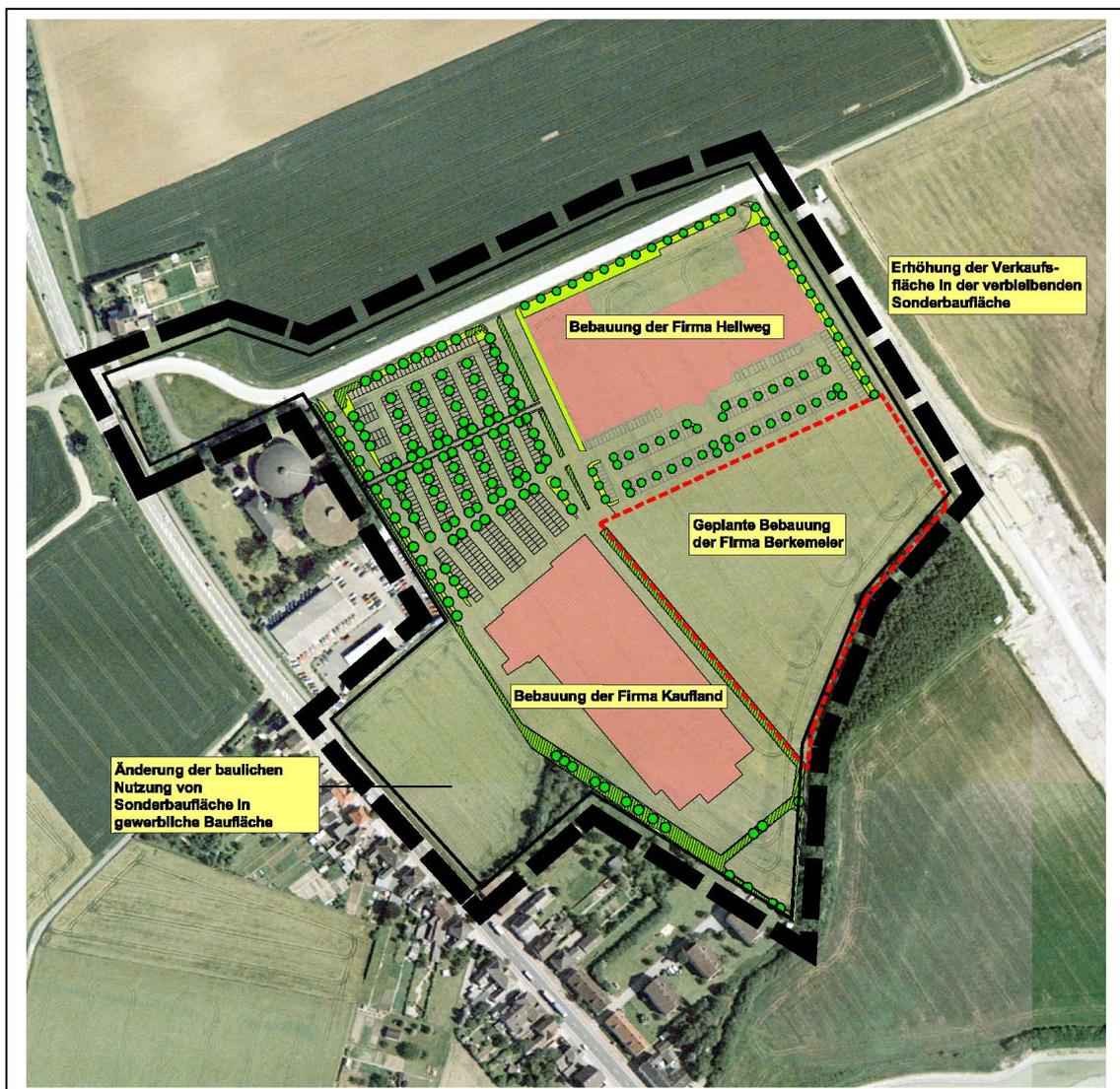
Als Abschluss der Gesamtentwicklung eines Einkaufszentrums soll die bisher unbebaute Fläche im südöstlichen Bereich des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietes Grevenbreite entwickelt werden. Da die vorgesehenen Sortimente nicht vollständig aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans für die Sonderbaufläche entwickelbar sind, wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Für alle Bauleitplanungsvorhaben ist nach der Verabschiedung des neuen Baugesetzbuchs am 23. September 2004 die generelle Durchführung einer Umweltprüfung vorgeschrieben (§ 2 (4) BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Sie stellt dabei ein Prüfverfahren dar, in das die Anforderungen der Eingriffsregelung und ggf. der FFH-Verträglichkeit integriert werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht bildet damit gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ist der Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Beckum.

5.2 Vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Einkaufszentrum Grevenbrede“

Die vorgesehene Planänderung bezieht sich auf einen Teil der Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ Grevenbrede, östlich der Neubeckumer Straße mit einer Größe von ca. 1,05 ha. Geplant ist die Änderung der bestehenden Flächenausweisung als Sonderbaufläche mit einer Sortimentserweiterung und damit einer Erhöhung der Verkaufsfläche auf der verbleibenden Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“. Desweiteren soll im Rahmen der 3. FNP-Änderung zur Begrenzung der Einzelhandelsflächen die bisherige Sonderbaufläche entlang der Neubeckumer Straße zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die Lage des Planungsgebietes zeigt die folgende Abbildung.



Planungsgebiet

5.3 Fachplanerische Vorgaben und vorhandene Umweltsituation

Fachplanungen

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland (Stand: 06.12.1999) ist die zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche Teil eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Beckum sind die beidseitig der „Neubeckumer Straße“ gelegenen Flächen großräumig überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Festsetzungen als Mischgebiet befinden sich entlang der Neubeckumer Straße südwestlich und südlich des Planungsgebietes. Für die zur Änderung des Flächennutzungsplan vorgesehene Fläche selbst besteht die Festsetzung Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“.

Östlich der ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen an der „Neubeckumer Straße“ sowie der Sonderbaufläche Einkaufszentrum sind im Flächennutzungsplan große Bereiche als Flächen für Abgrabungen (Kalksteinabbau) dargestellt mit den Folgenutzungen: Flächen für Natur- und Landschaftsschutz, Flächen für landschaftsbezogene Erholungsnutzung und Grünflächen sowie gewerbliche Bauflächen.

Verkehrsplanung

Der Landesbetrieb Straßebau Nordrhein-Westfalen – Niederlassung Münster – plant den Bau einer Nordostumgehung von Beckum (B 58n) zwischen der „Neubeckumer Straße“ (B 475) und der „Stromberger Straße“ (B 61). Die geplante Trasse der Umgehungsstraße verläuft nördlich der festgesetzten Sonderbaufläche.

Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt im baulichen Innenbereich. Naturschutzrechtlich ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Vorhandene Umweltsituation

Bezogen auf die zu untersuchenden umweltrelevanten Schutzgüter weist die Fläche folgende Merkmale auf:

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand von Beckum. Wohnbebauung erstreckt sich von Süden beidseitig der „Neubeckumer Straße“ in das Planungsgebiet. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen als Mischgebiete festgesetzt. Auf Grund ihrer isolierten Lage ist die Fläche für die Naherholung nicht von Bedeutung.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bei der zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche handelt es sich um brach liegendes Bauerwartungsland als Sonderbaufläche, das ehemals als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Gehölzstrukturen befinden sich kleinflächig im Grenzbereich zum Mischgebiet im Süden. Die Bedeutung der betreffenden Fläche wird für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung ihrer intensiven Nutzung und isolierten Lage als insgesamt nachrangig eingestuft.

Schutzgut Boden

Der Bodentyp auf der zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Fläche wird in der Bodenkarte als Braunerde und Pseudogley-Braunerde, z.T. Rendzina-Braunerde aus Kalk und Tonmergelstein bezeichnet. Der Boden weist, bedingt durch sein Ausgangsgestein (toniger Lehm) eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und Niederschlagsrückhaltefunktion auf. Er hat eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung und mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung und ein mittleres Biotopentwicklungspotential.

Wasser

Unter Berücksichtigung der mit der Abbautätigkeit verbundenen Vorbelastung (großflächige Grundwasserabsenkung) hat das Planungsgebiet insgesamt eine nachrangige Bedeutung in Bezug auf die Grundwasserneubildung und eine Nutzung des Grundwassers. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist bei den im Untersuchungsgebiet anstehenden Kluft- und Porengrundwasserleitern aufgrund der geringen Überdeckung mit bindigem Bodenmaterial hoch (Bodentyp Rendzina, vgl. Schutzgut Boden)

Klima und Luft

Die betreffende Fläche wird in ihren gegenwärtigen Zustand und unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen Bebauung der unmittelbaren Umgebung dem Klimatop der Siedlungsflächen zugeordnet. Charakteristisch für diesen Klimatop ist eine nur mäßig große Differenz der klimarelevanten Parame-

ter (Temperatur, Luftfeuchte) zum Freiland. Die Fläche steht in keiner klimatischen Ausgleichsfunktion zu einem Klimatischen Lastraum.

Schutzgut Landschaft

Die zur Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehene Fläche liegt am Siedlungsrand und ist von Bebauung (großflächiger Einzelhandel, Gewerbe, Mehrgeschossige Wohnbebauung) umgeben.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Ausdehnung der bebauten Bereiche durch Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie der Bau von Verkehrswegen und der intensive Kalksteinabbau haben in den vergangenen hundert Jahren zur massiven Umgestaltung der Kulturlandschaft geführt. Die Bedeutung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter wird außerhalb des Stadtgebietes als insgesamt nachrangig eingestuft.

5.4 Umweltrelevanz der geplanten Änderung des Flächenutzungsplans

Die im Anhang beigefügte Tabelle zeigt den Vergleich der wesentlichen Wirkfaktoren zwischen den bestehenden und den geplanten Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Im Ergebnis der Gegenüberstellung wird deutlich, dass die vorgesehene Planänderung gegenüber den bisherigen Darstellungen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führt.

Die in Teilen des Änderungsbereiches vorgesehene Nutzungsumwidmung von einer Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche verhält sich in Bezug auf die Umweltwirkungen weitestgehend neutral. In beiden Fällen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen sowie dem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Das Höchstmaß der anzunehmenden Versiegelungsfläche gilt mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximal zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze bis 90% der Grundstücksfläche für beide Flächen in gleichem Maße. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes geben diesbezüglich keinen Hinweis für die Prognose der Umweltauswirkungen.

Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind in der vorhandenen landschaftlichen Situation (intensiv genutzter Landschaftsraum mit hoher Vorbelastung) durchweg von nachrangiger Erheblichkeit und können durch Minderungsmaßnahmen wie z.B. die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen minimiert werden. Verbleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die ökologische Aufwertung bisher intensiv genutzter Landschaftsteile durch Extensivierungs- und Gestaltungsmaßnahmen kompensiert.

Mit der vorgesehenen Ansiedlung wird das Verkehrsaufkommen im Bereich der Sonderbaufläche zunehmen. Zur Abschätzung der mit dem Vorhaben verbundenen Lärmemissionen –insbesondere auch der Lärmemissionen durch den zusätzlichen Straßenverkehr- und deren Auswirkung auf die im Um-

feld vorhandene Wohnbebauung wurde von dem Gutachterbüro BS Ingenieure, Ludwigsburg, im August 2005 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese hat ermittelt, dass für die angrenzende Wohnbebauung keine Lärmimmissionen zu erwarten sind, die oberhalb der Grenz- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm und DIN 18005 liegen.

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Zusammenhang mit der naturnahen Gestaltung der Werseae im Bereich von Werse-km 57,8 südlich der Hofstelle Tüttinghof bis Werse-km 60,3 Einmündung Mühlengraben durchgeführt werden. Die Stadt Beckum nutzt den Renaturierungsabschnitt als Kompensationsflächenpool. Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltfachlichen Beitrags zur verbindlichen Bauleitplanung.

5.5 Monitoring

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der im Zusammenhang mit dem Vorhaben und den vorgesehenen Anpassungen im Flächennutzungsplan prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen durch die Stadt Beckum. Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Folgende zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu prognostizierende mögliche Konfliktpunkte sind im Rahmen des Monitoring zu beachten:

Die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ geplanten Gehölzpflanzungen an der Südostgrenze des Geländes ist zu entwickeln und der südöstlich des Bereiches gelegene Gehölzbestand ist zu erhalten um die visuelle Fernwirkung der Neubebauung in östlicher und südöstlicher Richtung (Auswirkung auf das Landschaftsbild) zu mindern.

Zusätzliche Bebauung darf, in Verbindung mit einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses, nicht zu einer hydraulischen Überlastung des Rattbachs (Vorfluter) führen (maximal abzuleitende Wassermenge für den Rattbach wurde mit 87 l/ sec. festgelegt).

5.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Geplantes Vorhaben

Als Abschluss der Gesamtentwicklung eines Einkaufszentrums soll die bisher unbebaute Fläche im südöstlichen Bereich des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebietes Grevenbrede im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede entwickelt werden. Da die dort vorgesehenen Sortimente nicht vollständig aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans für die Sonderbaufläche entwickelbar sind, wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Gesamtbereich der Sonderbaufläche durchgeführt.

Wesentliche Umweltauswirkungen und Eingriffsminderung

Die in Teilen des Änderungsbereiches vorgesehene Nutzungsumwidmung von einer Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche verhält sich in Bezug auf die Umweltwirkungen weitestgehend neutral. In beiden Fällen kommt es zu erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter sind in der vorhandenen landschaftlichen Situation (intensiv genutzter Landschaftsraum mit hoher Vorbelastung) durchweg von nachrangiger Erheblichkeit und können durch Minderungsmaßnahmen wie z.B. die Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen minimiert werden. Verbleibende Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die ökologische Aufwertung bisher intensiv genutzter Landschaftsteile durch Extensivierungs- und Gestaltungsmaßnahmen kompensiert.

Maßnahmen zur Kompensation erheblicher Eingriffe

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Zusammenhang mit der naturnahen Gestaltung der Werseae im Bereich von Werse-km 57,8 südlich der Hofstelle Tüttinghof bis Werse-km 60,3 Einmündung Mühlengraben durchgeführt werden. Die Stadt Beckum nutzt den Renaturierungsabschnitt als Kompensationsflächenpool. Eine konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Umweltfachlichen Beitrags zur verbindlichen Bauleitplanung.

Anhang

Vergleich der wesentlichen Wirkfaktoren der bestehenden und geplanten Nutzungsausweisung

Tab. 1 Vergleich möglicher Auswirkungen der bestehenden und geplanten Nutzungsausweisung¹

Wirkfaktor	bestehende Festsetzung "Sonderbaufläche"		geplante Festsetzung "Gewerbliche Baufläche"		betroffene Schutzgüter
	Wirkung	Auswirkung	Wirkung	Auswirkung	
Baubedingt					
Baustelleneinrichtungen	temporäre Überbauung/Flächenbeanspruchung	Biotopverlust/-degeneration	Für die Baustelleneinrichtungen und die damit verbundenen Wirkungen und Auswirkungen sind mit der Änderung der Festsetzungen keine wesentlichen Unterschiede zu erwarten.		Tiere Pflanzen
		Bodendegeneration durch Verdichtung/Veränderung			Boden
Baustellenbetrieb	Lärm und Abgase	Beunruhigung der Tierwelt	Die Änderung der Festsetzung führt nicht zu wesentlichen Unterschieden beim Baustellenbetrieb und den damit verbundenen Wirkungen und Auswirkungen.		Tiere
		Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge und -anlagerung			Boden
		ggf. Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge			Wasser
Erdbauarbeiten	Ab- und Auftrag von Bodenmassen, Geländeanpassungen	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Verdichtung	Die zu erwartenden Erdarbeiten sind sowohl bei der bestehenden als auch bei der geplanten Festsetzung in gleichem Umfang durchzuführen. Wesentliche Unterschiede hinsichtlich der damit verbundenen Wirkungen und Auswirkungen sind nicht zu erwarten.		Boden
		ggf. Bodenerosion			Boden
		Biotopverlust/-degeneration Störung oder Vernichtung eines Teils der Pflanzendecke			Pflanzen Tiere

Anlagebedingt					
Baukörper und Nebenanlagen (Gebäude, Verkehrserschließung, Parkplätze etc.)	Überbauung (Versiegelung) von Böden	Biotopverlust, Veränderung der Standortverhältnisse, Zerschneidung von Lebensräumen	Konkrete Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Überbauung von Bodenflächen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Unterschiede in den planerischen Möglichkeiten bestehen zwischen einer Sonderbaufläche und einer Gewerbefläche nicht. Für beide Darstellungen kann analog zu den vorhabensbezogenen Bebauungsplänen Kaufland, Hellweg und Berkemeier von einer GRZ von 0,6 mit einer maximal zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen und Stellplätze bis auf 90 % der Grundstücksfläche gerechnet werden. Die mit der Überbauung verbundenen anlagebedingten Wirkungen und Auswirkungen auf die Schutzgüter werden demzufolge bei beiden Festsetzungen qualitativ und quantitativ als gleichwertig eingestuft.		Tiere Pflanzen
		Bodenverlust			Boden
		Verringerung der Versickerungsrate, erhöhter Oberflächenabfluss			Wasser
		Verlust von Gehölzflächen zur Ausgleichsfunktion			Klima
		Beeinträchtigung des Landschaftsbildes			Landschaft
Betriebsbedingt					
Verkehr (Pkw, Lkw)	Erzeugung von Verkehr (An- und Abfahrt der Kunden mit PKW, Lieferverkehr mit Lkw)	Beeinträchtigungen im Erschließungsbereich durch Lärm und Schadstoffemissionen	Erzeugung von Verkehr (An- und Abfahrt der Kunden mit PKW, Lieferverkehr mit Lkw)	Möglicherweise Erhöhung des Fahrzeugverkehrs als Folge der Erhöhung der Verkaufsfläche auf der Sonderbaufläche	Mensch, Gesundheit, Tiere

