



STADT BECKUM

3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes

**für den Bereich des
„Einkaufszentrums Grevenbrede“**

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum ist seit dem 12.07.2003 wirksam. Für das Projekt „Möbelhaus Berkemeier“ wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Diese ist seit dem 17.06.2006 rechtsverbindlich. Der parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede ist seit dem 17.06.2006 rechtsverbindlich. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich die Bebauung im Bereich der Sonderbaufläche Grevenbrede (Warenhaus mit Shopzone, Baumarkt, Möbelhauses mit 4 ergänzenden Fachmarkteinheiten) errichtet.

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grundstücke Flur 162, Flurstücke 105 und 121 und daran anschließende Abgrabungsflächen,
- 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 Wasserwerk und die Grundstücksgrenze, welche zwischen dem vorhandenen Kaufland-SB-Warenhaus und den Grundstücken entlang der Neubeckumer Straße verläuft.

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.

Die Gesamtplanung zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums im Bereich der Grevenbrede 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.

Vor diesem Hintergrund wurde ab 1996 die Planung für den Standort Grevenbrede betrieben. 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.

Als letzter Baustein der Gesamtentwicklung eines Einkaufszentrums wurde die verbleibende Fläche im südöstlichen Bereich entwickelt. Dazu gehört als Hauptnutzer das Möbelhaus Berkemeier, welches seit Jahrzehnten in der Stadt Beckum angesiedelt ist und seinen Hauptstandort verlagern möchte. Am Standort Grevenbrede wird das Möbelhaus mit Bettenlager eine Verkaufsfläche von max. 11.000 qm erhalten. Als weitere Nutzer waren ein Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 qm, ein Tiernahrungsfachmarkt (ca. 450 qm Verkaufsfläche) sowie ein Getränkemarkt (ca. 550 qm Verkaufsfläche) vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde die geplante Bebauung des Möbelhauses und der ergänzenden Fachmärkte auf der Grundlage der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes errichtet. Dieser 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 Getränkefachmarktbetreiber 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 bzw. Darstellungen ein dauerhafter Leerstand, verbunden mit einem negativen städtebaulichen Erscheinungsbild der Einzelhandelsfläche, verbunden. Um diesen Leerstand und den damit häufig einher gehenden „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 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 3. vereinfachten Änderung für den Planbereich die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes derart geändert werden, dass für die Sonderbaufläche „Grevenbrede“ das zulässige Sortiment „Getränkemarkt“ in „Textildiscounter“ geändert wird.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede durchgeführt.

3. Inhalt der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes

Da ein Getränkemarkt auf absehbare Zeit am Standort Grevenbrede nicht angesiedelt werden kann, besteht aus der Sicht des Vorhabenträgers die Anforderung, die bisher nicht vermieteten Flächen einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Damit soll ein aus städtebaulichen Gründen unerwünschter, dauerhafter Leerstand vermieden werden. Alle Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes für den Planbereich werden mit Ausnahme der ergänzenden Darstellung „Getränkemarkt“ für den Bereich der Sonderbaufläche Grevenbrede übernommen.

3.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der nach der 3. Änderung wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Verfahrensbereich eine Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 29.350 qm dar. Im Einzelnen sind an einzelhandelsrelevanten Vorhaben dargestellt:

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

3.2 Geplante Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die bisher dargestellten Sortimente im wesentlichen bestätigt werden. Lediglich das Sortiment „Getränkemarkt“ soll durch die ergänzende Darstellung „Textildiscounter“ ersetzt werden.

Daher sollen 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
Textildiscounter:	550 qm
Gesamt:	29.350 qm

4. Städtebauliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Zentrenschädigende Auswirkungen bzw. negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind durch die im Flächennutzungsplan geänderte Darstellung von „Getränkemarkt“ in „Textildiscounter“ 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 Umsatzzumlenkungen Prognosen hinsichtlich der möglichen zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche getroffen. Insgesamt ergibt sich durch den Textildiscounter eine Umsatzzumlenkung 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 Lebensmittel-discounter 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 derzeitig 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 Einzelhandelsumsatzes und damit nach einer nach gängigen Maßstäben unkritischen Größenordnung.

Die in den Zentren typischerweise anzutreffenden Einzelhandelseinrichtungen mit Bekleidungs Sortimenten führen in der Regel höherpreisige Waren oder Markenwaren. Ein Ziel der Bauleitplanung ist es daher, diese Geschäfte durch die Beschränkung auf einen „Textildiscounter“ zu schützen. Da die vorgesehene Nutzung eines Textildiscounters zudem in dem Einkaufszentrum „Grevenbrede“ bereits zweimal vorhanden ist, ist nicht davon auszugehen, dass zusätzliche Kunden nur aufgrund der Ansiedlung eines neuen Textildiscounters angelockt werden.

Voraussetzung für die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Zustimmung der Bezirksregierung Münster. In Verhandlungen und Abstimmungsgesprächen zu der geplanten Änderung wurde bestätigt, dass zentrenrelevante Auswirkungen nicht zu erwarten sind, wenn die Darstellung auf „Textildiscounter“ beschränkt bleibt. So hat die Bezirksregierung Münster unter der Voraussetzung, dass zukünftig die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Textildiscounter“ lautet, die landesplanerische Zustimmung zu dem Vorhaben mit Verfügung vom 15.09.2006 erteilt.

5. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB

Durch die Änderungen der ergänzenden Darstellung 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 Flächennutzungsplanes sind von der zulässigen Gesamtverkaufsfläche in Höhe von 29.350 m² lediglich 550 m² Verkaufsfläche betroffen. Bezogen auf die Gesamtfläche der im Einzelhandelsbereich Grevenbrede zulässigen Verkaufsflächen sind somit nur 1,9 % der Gesamtverkaufsfläche betroffen.

Zudem werden gem. § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die 3. vereinfachte Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

6. 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 Flächennutzungsplanes 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.

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)