



SITZUNGSVORLAGE
B 2003/610/0060

Fachbereich/Aktenzeichen
Fach- / Servicedienst Planung und Stadtentwicklung

Datum
17.06.2003

öffentlich

Matthias Abel

Beratungsfolge

Termin

Haupt- und Finanzausschuss
Rat

30.06.2003
21.07.2003

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kaufland Grevenbrede" der Stadt Beckum
Stellungnahme der Stadt Oelde im Rahmen der öffentlichen Auslegung des o. g. Planentwurfs

Anlage(n)

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Ansicht

Beschlussvorschlag:

Stellungnahme zur Planoffenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kaufland Grevenbrede“ der Stadt Beckum:

Zu der beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaufland Grevenbrede“ trage ich weiterhin Bedenken vor, wie ich sie auch schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geäußert hatte. Insofern beziehe ich mich inhaltlich auch auf meine im Verfahren zur 40. Änderung bzw. zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum bereits abgegebenen Stellungnahmen und erkläre diese ebenfalls zum Gegenstand dieses Schreibens. Ich verbinde damit nochmals das Angebot, im Rahmen des zwischengemeindlichen Abstimmungsprozesses gem. § 2 Abs. 2 BauGB an der Entwicklung

einer städtebaulich verträglichen Dimensionierung und Sortimentsstruktur des geplanten Vorhabens mitzuwirken.

Die bisher gegen die Bauleitplanung am Standort Grevenbrede sprechenden Bedenken konnten bis jetzt nicht entkräftet werden. Insbesondere lassen der mir zugeleitete Planentwurf und die Begründung keine substantielle Auseinandersetzung und Berücksichtigung der von hier im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgetragenen Argumenten erkennen.

So werden zwar Auswirkungen auf das Zentrum der Stadt Oelde eingeräumt. Gleichzeitig wird aber, gestützt auf das GfK-Gutachten die Behauptung aufgestellt, dass diese sich „im hinnehmbaren“ Rahmen halten. Tatsächlich ist dieser „hinnehmbare Rahmen“ aber in den GfK-Untersuchungen nie näher quantifiziert worden. Zwar hat die GfK versucht die Umsatzumverteilungen für die Gesamtstadt zu berechnen. Völlig spekulativ und nur pauschal beantwortet bleibt jedoch die Frage, inwieweit diese Umsatzverluste über eine bloße wettbewerblich verschärfte Konkurrenzsituation hinausgehen und welche Folgen für die Attraktivität und Funktionsfähigkeit Oeldes als Einkaufs- und Versorgungszentrum zu erwarten sind.

Angesichts des unzureichenden Untersuchungsrahmens der GfK kann dies aber nicht weiter verwundern, da es in Oelde lediglich eine Attraktivitätsbewertung im Rahmen einer Ortsbegehung durch die Gutachter gegeben hat, aber keine detaillierten Erhebungen. Detaillierte Erhebungen haben nur in Beckum selbst stattgefunden. Entsprechend ungenau und unzutreffend sind die Aussagen zum Oelder Innenstadthandel. Sie bestehen ausschließlich aus meist wenig plausiblen Behauptungen und Einschätzungen, nach dem Muster: „Das Projekt wird den innerstädtischen Einzelhandel trotz der Nähe zum Projektstandort nicht gravierend beeinträchtigen, da ... die (Oelder) Haupteinkaufsbereiche attraktiv sind.“ (Sonderauswertung Marktgutachten Beckum, S. 8).

Eine genauere Analyse der Oelder Angebots- und Nachfragestruktur hätte den Gutachtern den zur Zeit stattfindenden, schwierigen innerstädtischen Umstrukturierungsprozess in Oelde offenbart. Das Kaufland -Vorhaben würde Oelde daher in einer zur Zeit besonders sensiblen Phase treffen. Dies gilt umso mehr als selbst die GfK davon ausgeht, dass Oelde aufgrund der räumlichen Nähe zum Standort Grevenbrede in negativer Hinsicht überproportional betroffen sein wird (Marktgutachten Beckum, S. 57). Hinzu kommt, dass selbst nach Aussage des GfK-Gutachtens mit der geringen „projektspezifischen Attraktivität“ des schwach ausgeprägten, großflächigen Oelder Einzelhandels (Sonderauswertung Marktgutachten S. 5 - 6), die potentiellen Hauptkonkurrenten in Oelde fehlen, die errechnete Umsatzumverteilung also voll zu Lasten der Innenstadt geht.

Da das Vorhaben am Standort Grevenbrede also der Stadt Oelde Umsatz- und Kundenpotential in einem Maße entzieht, das nachgewiesenermaßen über eine bloße wettbewerblich verschärfte Konkurrenzsituation hinausgeht und erhebliche städtebauliche Folgen zur Konsequenz hat, lehnt die Stadt Oelde daher den offengelegten Entwurf zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaufland Grevenbrede“ ab.

Ich fordere Sie daher nochmals auf, von der Planung in der avisierten Größenordnung - auch im Interesse einer funktionierenden Handelslandschaft in der Region - Abstand zu nehmen.

Sachverhalt:

Seit 1996 betreibt die Stadt Beckum die Planung für die Realisierung eines Einkaufszentrums am Standort Grevenbrede an der Neubeckumer Straße (B 475) ca. 700 m südlich der BAB A 2 (Anschlussstelle Beckum/Neubeckum). Hierzu wurde die 40. Änderung des Flä-

chennutzungsplans der Stadt Beckum durchgeführt. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung eines Sondergebietes Einkaufszentrum. Im Laufe des Verfahrens kam es zu einer Auseinandersetzung darüber, ob die Planung den Zielen der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB angepasst sei. Deshalb wurde im August 1999 seitens der Bezirksregierung Münster die erforderliche Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans versagt.

Durch eine überraschende, da von der bisherigen Rechtsprechung abweichende Entscheidung des Verwaltungsgerichts Münster, erstritt sich die Stadt Beckum die Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit dem 07.01.2002). Aufgrund eines formellen Fehlers (fehlende Antragsberechtigung) kam es nicht zu der durch das Land NRW abgestrebten Überprüfung des Urteils des Verwaltungsgerichtes durch das Oberverwaltungsgericht Münster.

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplans sollen die Planungen für ein Einkaufszentrum nun schrittweise realisiert werden. Die Stadt Beckum vereinbarte im Jahr 2002 mit der zur Lidl-Gruppe gehörenden Kaufland Stiftung & Co. KG ein Kaufland-SB-Warenhaus einschließlich Shopzone zu realisieren und damit den ersten Baustein der Gesamtplanung für den Standort Grevenbrede umzusetzen. Kaufland ist an die Stelle der Firma Globus getreten, die ihr Interesse am Standort Grevenbrede verloren hat. Die Kaufland Stiftung & Co. KG als Vorhabenträger hat inzwischen beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB für das Vorhaben aufzustellen. Der Rat der Stadt Beckum hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.03 den entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst. Der Antrag bezieht sich auf eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellten Fläche mit ca. 35.900 m² (ohne Verkehrsflächen). Auf ihr soll ein Kaufland SB-Warenhaus mit max. 6.650 m² Verkaufsfläche einschließlich des Getränkesortiments sowie eine Shopzone mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche realisiert werden. Außerdem sind rund 500 Stellplätze vorgesehen.

Seitens der Stadt Oelde, wie auch von anderen betroffenen Kommunen, wurden mehrfach in den vorangegangenen Planverfahren massive Bedenken gegen den Standort und die geplanten Vorhaben vorgebracht, die jedoch nicht dazu führten, daß am Konzept Änderungen vorgenommen wurden.

Gemäß § 2 Abs. 2 sind die Bauleitpläne benachbarter Kommunen aufeinander abzustimmen. Im Rahmen der zur Zeit stattfindenden öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kaufland Grevenbrede“ (11. Juni 2003 bis 11. Juli 2003) ist die Stadt Oelde daher aufgefordert zum Planvorhaben Stellung zu nehmen.

Da sich an den auf Oelde auswirkenden Konzeptbestandteilen keine substanziellen Änderungen vorgenommen wurden, wird empfohlen, vorbehaltlich der Zustimmung des Rates, die als Tischvorlage vorbereitete Stellungnahme gegenüber der Stadt Beckum abzugeben.