



SITZUNGSVORLAGE
B 2005/610/0635/1

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

**Fach- / Servicedienst Planung und
Stadtentwicklung**

20.10.2005

Insa Söker

Beratungsfolge

Termin

Rat

24.10.2005

**Stellungnahme der Stadt Oelde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Möbelhaus Berkemeier" Grevenbrede und zur 3. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Beckum**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Oelde beschließt nachfolgende Stellungnahme abzugeben:

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede wird der Standort Grevenbrede in erheblichem Umfang erweitert. In den Begründungen wird ausgeführt, dass der Standort eine Magnetfunktion von überregionaler Bedeutung über das Stadtgebiet von Beckum hinaus ausüben kann durch die vielfältigen Synergieeffekte mit den bereits angesiedelten Einzelhandelsvorhaben.

In der Begründung wird zwar die Ansiedelung weiterer nichtzentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen genannt. Durch das geplante Möbelhaus mit angegliederten weiteren Fachmärkten, unter anderem ein Elektrofachmarkt, sind jedoch in erheblichem Maße zentrenrelevante Sortimente am Erweiterungsstandort vorgesehen. Eine Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente wird nur für das Möbelhaus selbst vorgenommen. Eine Betrachtung der zentrenrelevanten Sortimente insgesamt für den Erweiterungsstandort wird seitens der Stadt Oelde als erforderlich angesehen.

Zu der beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede bestehen seitens der Stadt Oelde keine Bedenken, sofern mit geeigneten Mitteln sichergestellt wird, dass eine weitere Agglomeration am Standort unterbunden wird.

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 Flächennutzungsplans 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 wurden die Planungen für ein Einkaufszentrum bereits schrittweise realisiert. 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. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kaufland Grevenbrede“ ist mittlerweile rechtsverbindlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hellweg Grevenbrede“ wurde der zweite Baustein der Entwicklung des Einkaufszentrums Grevenbrede auf der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dargestellten Fläche umgesetzt. Es wurde ein Hellweg – Baumarkt einschließlich einer Gartenabteilung mit einer Verkaufsfläche von 8000m² realisiert. Auch dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mittlerweile rechtsverbindlich.

Die von der Stadt Oelde in den jeweiligen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden zurückgewiesen. 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.

Mit dem nun vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede soll eine Erweiterung des Einkaufszentrums Grevenbrede vorgenommen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Beckum setzt für den Verfahrensbereich eine Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von **16.150 qm** dar. Durch den vorliegenden Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen am Standort Grevenbrede durch ein Möbelhaus mit Bettenlager, einen Elektrofachmarkt, einen Getränkemarkt und einen Tiernahrungsfachmarkt erweitert werden. Für die Sonderbaufläche sollen künftig folgende Nutzungen dargestellt werden:

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

Gemäß § 2 Abs. 2 sind die Bauleitpläne benachbarter Kommunen aufeinander abzustimmen. Im Rahmen der zur Zeit stattfindenden Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2(2) BauGB der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Möbelhaus Berkemeier“ Grevenbrede ist die Stadt Oelde daher aufgefordert bis zum 04.10.2005 zum Planvorhaben Stellung zu nehmen.

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 26.09.2005 beschlossen die Bulwien Gesa AG zu beauftragen, das vorliegende Gutachten hinsichtlich der Auswirkungen auf die Stadt Oelde nachzuvollziehen und eine entsprechende Stellungnahme zu erstellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Fristverlängerung bei der Stadt Beckum zu beantragen.

Nach Einschätzung der Bulwien Gesa AG, Herr Gustafsson, gibt es einige Punkte im Gutachten, die hinterfragt werden könnten. So ist beispielsweise eine Gesamtbetrachtung des Standortes nicht erfolgt. Dies würde inhaltlich jedoch für die Stadt Oelde keine greifbaren Ergebnisse ergeben, allenfalls eine Zeitverzögerung bewirken. Insgesamt werden die Auswirkungen als tolerierbar eingeschätzt; dies insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklungen in der Einzelhandelslandschaft von Oelde.