



Sitzungs-Vorlage

Amt / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III/60 / 61.21.01	öffentlich 2005/157	24.11.2005

BERATUNGSFOLGE					
Gremium	Termin	EST	Beratungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Planungsausschuss	13.12.2005				

33. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Gewerbegebiet" - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss:

Für den Geltungsbereich der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet“ ist ein Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97, BGBl. I S. 2141, letzte Fassung), aufzustellen.

Der anliegende Kartenauszug (Anlage 1), in dem die Grenzen des Änderungsbebauungsplanes durch Umrandung gekennzeichnet sind, ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Die entstehenden Planerkosten werden durch den Antragsteller erstattet.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja [] nein [X]

Sachdarstellung:

In der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet“ ist für das aus dem beigefügten Plan ersichtliche Gelände an der Wischhausstraße eine Sondergebietsausweisung mit der Festlegung von zulässigen Hauptsortimenten getroffen worden. Neben den bereits vorhandenen Nutzungen (Aldi, KiK, Lösch-Depot) wurde dort die Möglichkeit für die Errichtung eines Baumarktes/Gartencenters und Geschäfte für Camping- und Sportartikelverkauf, Kfz- und Zubehör und Möbelverkauf geschaffen. Die Nachfrage für eine Ansiedlung von Betrieben mit diesen Sortimenten ist in Ostbevern nicht vorhanden, so dass das noch vorhandene freie Grundstück seit Jahren ohne Nutzung brach liegt.

Nunmehr besteht für den Eigentümer die Möglichkeit das noch freie Grundstück mit folgendem Konzept zu vermarkten:

- Anstelle des ursprünglich vorgesehenen Verkaufsmarktes für Baumarktartikel, Gartencenter-, Camping- und Sportartikel ist die Errichtung eines neuen Marktgebäudes zur Verlagerung des KiK-Marktes aus den vorhandenen Räumlichkeiten mit gleichzeitiger Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 310 m² auf 550 m² geplant.
- In dem noch zu errichtende Gebäude soll neben dem KiK-Markt für eine ortsansässige Fleischerei eine Verkaufsfläche von 75 m² bereit gestellt werden. Angegliedert an dieses Geschäft wird ein Imbissbetrieb.
- Die frei werdenden KiK-Geschäftsräume mit einer Verkaufsfläche von 310 m² sind für die Ansiedlung eines T€DI-Marktes vorgesehen. Das Sortiment dieses Postenmarktes umfasst Artikel im Billigpreisbereich.
- Für den Aldi-Markt soll entsprechend den heutigen Anforderungen eine Erweiterungsmöglichkeit von derzeit 680 m² auf 850 m² Verkaufsfläche vorgehalten werden.

Das Nutzungskonzept ist der Bezirksregierung Münster und der IHK Münster in einem Termin am 10.11.05 vorgestellt worden. Beide Behörden sehen bei einer Umsetzung dieses Konzeptes keine Gefährdung der innerörtlichen Versorgungsstruktur. Für die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens wird aufgrund der zu erwartenden geringfügigen Auswirkungen durch die angestrebten Veränderungen auf vergleichbare Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern keine Notwendigkeit gesehen. Auch durch die Neuansiedlung des T€DI-Marktes sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten, weil das Sortiment und die Preislage nicht in direkter Konkurrenz zum örtlichen Fachhandel steht.

Hinsichtlich der beabsichtigten Ansiedlung des Fleischfachgeschäftes hat die Handwerkskammer Münster eine Stellungnahme abgegeben. Von dort werden ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf den Wettbewerb mit den im Innerortsbereich ansässigen Betrieben befürchtet.

Seitens des örtlichen Gewerbevereins wurden ebenfalls keine Bedenken zu den geplanten Nutzungen vorgetragen.

Um die angestrebten Nutzungen verwirklichen zu können, ist die Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen der 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet“ an die nun geplanten Nutzungen anzupassen. Die momentan für die einzelnen Einzelhandelsbranchen festgesetzten, tatsächlich vorhandenen sowie benötigten Verkaufsflächen sind der nachstehenden Aufstellung zu entnehmen.

	25. Änderung Bplan GE Verkaufsfläche	Ist-Bestand Verkaufsfläche	Planung Verkaufsfläche	33. Änderung Bplan GE Verkaufsfläche	
Aldi	700	680	875	950	Lebensmittel
Fleischverkauf	-	-	75		
KIK	350	310	550	860	Textil / Sonderposten
TEDI	-	-	310		
Getränkemarkt	350	270	- 270	270	
Baumarkt_ /Gartencenter, Camping- und Sport, KFZ- u. Zubehör, Möbel u. Dienstleistungen	2300	-	-	-	
VK verfügbar lt. Bplan	3700				
VK z. Zt. baurechtlich genehmigt		1260			
VK nach Erweiterung u. Neubau			2080		
VK zulässig lt. gepl. Änderung Bplan				2080	

Da weder seitens der Landesplanung noch durch die IHK, der Handwerkskammer und dem örtlichen Gewerbeverein Bedenken gegen die angestrebte Nutzung vorgetragen worden sind, wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung zu fassen, um damit dem das seit Jahren brach liegende Grundstück einer Nutzung zuzuführen.

Bürgermeister

Amtsleiter

Sachbearbeiter
