

Bebauungsplan Nr. 4
»Gewerbegebiet« Begründung
– 33. (vereinfachte) Änderung – Entwurf –

Gemeinde Ostbevern
Stand: 29.12 2005

Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbeschluss / Änderungsbereich	2
2.	Änderungsanlass	2
3.	Änderungspunkt	3
4.	Sonstige Belange	3
5.	Verfahrensvermerk	4

1. Änderungsbeschluss / Änderungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 13.12.2005 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbegebiet“ vereinfacht zu ändern.

Der Änderungsbereich umfaßt das Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - zwischen Wischhausstraße und Hauptstraße im Südosten der Ortslage.

Der im Folgenden erläuterte Änderungspunkt einer textlichen Festsetzung zeigt, dass die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Somit wird eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeit wird gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und die Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligt.

2. Änderungsanlass

Der Änderungsbereich - im wesentlichen bebaut mit einem Lebensmittel-Discounter, Getränke- und Textilmarkt - soll umstrukturiert werden, indem der Textilmarkt sich durch einen Neubau vergrößert und ein Sonderpostenmarkt den derzeitigen Bau einnimmt. In dem Neubau wird zudem eine derzeit im Außenbereich liegende Fleischerei angesiedelt.

Diese Verschiebungen der Einzelhandelsnutzungen entsprechen nicht den bisher in den textlichen Festsetzungen genannten maximal zulässigen qm Verkaufsflächen.

Somit wird die vorliegende Änderung der textlichen Festsetzung erforderlich.

Die geplanten Nutzungsveränderungen im festgesetzten Sondergebiet wurden in einer Abstimmung am 10.11.2005 bei der Bezirksplanungsbehörde als ortskernverträglich bezeichnet. Insbesondere wurde die Neuansiedlung des Sonderpostenmarktes kritisch geprüft mit dem Ergebnis, dass durch diese Ansiedlung keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind, weil das Sortiment und die Preislage nicht in direkter Konkurrenz zum örtlichen Fachhandel steht. Für die Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens ergibt sich aufgrund nicht zu erwartender negativer Auswirkungen auf vergleichbare Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern keine Notwendigkeit.

3. Änderungspunkt

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt neu gefaßt:

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) 'großflächige Einzelhandelsbetriebe' sind folgende Sortimente als Hauptsortiment zulässig festgesetzt:

- 950 qm VK Lebensmitteleinzelhandel sowie
- 860 qm VK Textilhandel / Sonderposten
- 350 qm VK Getränkemarkt

Mögliche Dienstleister in den Obergeschossen sind nicht in die Verkaufsfläche einzurechnen. Dienstleistern ist es gestattet, eigene Produkte auf einer Verkaufsfläche von max. 100 qm zu veräußern.

- Die bisher mit 700 qm begrenzte Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel wird auf 950 qm erhöht.
Die Fleischerei soll mit 140 qm Verkaufsfläche neu angesiedelt werden. Außerdem muß dem ansässigen Lebensmittel-SB-Markt Discounter im Hinblick auf kundenfreundlicheres Angebot seiner Waren eine Vergrößerungsmöglichkeit geboten werden.
- Der Getränkemarkt bleibt mit 350 qm unverändert.
- Die bisher maximal zulässige Verkaufsfläche für Textileinzelhandel wird von 350 qm auf 860 qm Verkaufsfläche erhöht.
Der bestehende Textilmarkt wird sich mit einem Neubau vergrößern. Gleichzeitig zieht ein Sonderposten-/Restpostenmarkt in den derzeitigen Standort des Textilhandels.
- Die bisher zulässigen sonstigen Einzelhandelsnutzungen wie Baumarkt, Gartencenter, Camping- und Sportartikel, Kfz und Kfz-Zubehör sowie Möbel entfallen in der textlichen Festsetzung, da sie ohnehin aus räumlichen Gründen im Plangebiet nicht mehr angesiedelt werden können.

4. Sonstige Belange

- Sonstige Änderungen der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, außer den beschriebenen Veränderungen der Verkaufsflächen, sind nicht durch die Änderung betroffen.
- Hinsichtlich Erschließung, Stellplatzangebot und Verkehrsaufkommen sind aufgrund der in der Relation geringfügigen Erhöhung der Verkaufsflächen ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

- Belange von Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht betroffen, da keine zusätzliche Versiegelung gegenüber der derzeitigen Festsetzung GRZ 0,8 stattfindet.
- Sonstige Belange, die zu beachten wären, u.a. Ver- und Entsorgung, Altlasten, Immissionsschutz, Belange des Denkmalschutzes, sind ebenfalls nicht erkennbar betroffen.

5. Verfahrensvermerk

Nach Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Änderungspunktes verliert die derzeitige Festsetzung im Bebauungsplan ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Dezember 2005

Ostbevern, im Dezember 2005



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern

Bürgermeister

(Jürgen Hoffstädt)