

Verwaltungsvorlage

Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt am 11.03.2010

Öffentliche Sitzung

TOP 2.2 Planungsangelegenheiten
Antrag auf Änderung der Bebauungspläne „Lüdinghauser Straße“ und „Ermener Straße“, Ortsteil Nordkirchen

Sachverhalt

Die Eigentümerin eines früher als Autohaus an der Lüdinghauser Straße gewerblich genutzten Grundstückes hat den Antrag auf Änderung der beiden Bebauungspläne gestellt. Dieses Gewerbegrundstück wird jeweils in Abschnitten von dem Geltungsbereich beider Bebauungspläne erfasst.

Es ist vorgesehen, auf diesem Grundstück das vorhandene ehemalige Autohaus abzubauen und ein oder zwei Gebäude zu errichten für einen Lebensmitteldiscounter mit ca. 800 m² Verkaufsfläche und einen Textilmarkt mit ca. 600 m² Verkaufsfläche.

Aus Sicht der Antragsstellerin wird auf die verkehrsgünstige Lage dieses Grundstückes verwiesen, die neben Kunden aus dem Ortsteil Nordkirchen auch Kunden aus Südkirchen, Capelle und den umliegenden Orten anziehen könnte. Bei den Betreibern dieses Lebensmittel- bzw. Textilmarktes handelt es sich um Anbieter, die bisher in Nordkirchen nicht vertreten sind und somit um eine Bereicherung des Warenangebotes in Nordkirchen insgesamt.

Weiterhin wird auf die durch den Betrieb dieser Märkte zu schaffenden Arbeitsplätze verwiesen und darauf, dass bei deren Errichtung ökologische Gesichtspunkte eine hohe Rolle spielen sollen.

Die beiden genannten Bebauungspläne stellen die Flächen bisher als gewerblich nutzbare Flächen dar. Zusätzlich ist im Jahre 2005 im Rahmen von Bebauungsplanänderungen noch ein ausdrücklicher Ausschluss des Einzelhandels mit Lebensmitteln und Getränken unter anderem in dem Geltungsbereich der beiden genannten Bebauungspläne vom Rat der Gemeinde beschlossen worden.

Die Verwaltung hat diesen Antrag in einem Gespräch am 18.02.2010 mit Vertretern der Bezirksregierung, der Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen und dem Einzelhandelsgutachter Kruse vom Büro Junker und Kruse, Dortmund, besprochen.

Das Ergebnis dieses Gespräches ergibt sich aus dem beigefügten Ergebnisprotokoll der Bezirksregierung Münster.

Die Verwaltung schlägt vor dem Hintergrund des Gesprächsergebnisses vor, der beantragten Änderung der Bebauungspläne nicht zuzustimmen und den Antrag auf Einleitung der Änderungsverfahren abzulehnen. Es besteht aus Sicht der Verwaltung die große Gefahr, dass bei Errichtung und Betrieb der genannten Märkte an der Lüdinghauser Straße die in Nordkirchen vorhandene Kaufkraft, selbst unter Berücksichtigung eventuell von außen zufließender Kaufkraft, nicht ausreicht, diese Märkte und die bereits im Mühlenpark vorhandenen Märkte auf Dauer betreiben zu können. Folge wäre ein eventueller Leerstand im Mühlenpark, das heißt an der zentralen Stelle des Ortsteiles Nordkirchen mit der weiteren Folge, dass kleinere Geschäfte der Umgebung ebenfalls gefährdet würden.

Beschlussvorschlag

Der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Änderung der Bebauungspläne „Lüdinghauser Straße“ und „Ermener Straße“ wird abgelehnt.


Dietmar Bermann

Anlage



**Bezirksregierung Münster
Bezirksplanungsbehörde**

Ergebnisprotokoll

**der Besprechung vom 18.02.2010
bei der IHK Nord Westfalen**

Beginn der Besprechung: 14:00 Uhr

Teilnehmer:

Gemeinde Nordkirchen: Herr Bürgermeister Bergmann
Herr Klaas
IHK Nord Westfalen: Herr von Lengerke
Herr Höing
Gutachter: Herr Kruse
Dezernat 32: Herr Dr. Wolf
Frau Greiwe
Herr Kersting (Praktikant)

Bürgermeister Bergmann berichtet, dass die Eigentümerin des Grundstücks Lüdinghauser Straße 62 (ehemaliges Autohaus Weitkamp) nach eigenen Angaben einen Investor gefunden hat, der auf dem Gelände des früheren Autohauses einen Lebensmitteldiscounter (Lidl) mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm sowie ein Bekleidungsgeschäft (Kik) mit einer Verkaufsfläche von ca. 600 qm errichten möchte.

Die Gemeinde bittet um eine Einschätzung der Beteiligten zu diesem Vorhaben, zumal das Kommunale Einzelhandelskonzept der Gemeinde bislang noch nicht beschlossen wurde.

Aus Sicht von IHK, Gutachter und Bezirksregierung ist von diesem Vorhaben aus folgenden Gründen dringend abzuraten:

- Durch die Ansiedlung des Discounters an diesem nicht integrierten Standort wären schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Nordkirchen zu erwarten.

- Die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente) wird – gerade auch mit Blick auf die bevorstehende Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Südkirchen – als insgesamt ausreichend eingeschätzt.
- Die Ansiedlung eines Bekleidungsgeschäftes wäre grundsätzlich zu begrüßen, weil es hierfür in der Gemeinde einen dringenden Bedarf gibt. Der Standort eines selbst nicht großflächigen Textilfachgeschäftes sollte sich aber in jedem Fall im Zentralen Versorgungsbereich befinden, um Synergieeffekte für den Einzelhandel insgesamt zu erzielen und den Ortskern damit lebendig zu halten.
- Wenn das Vorhaben an der Lüdinghauser Straße realisiert würde, ist mit weiteren Ansiedlungsanfragen von Einzelhandelsbetrieben in diesem Raum zu rechnen, denen man mangels geeigneter Gründe wahrscheinlich stattgegeben müsste. Dadurch könnte ein Trading-Down-Effekt in Nordkirchen ausgelöst werden.
- Der Gutachter hat im Auftrag der Gemeinde im Juli 2009 ein kommunales Einzelhandelskonzept zur gezielten Steuerung des Einzelhandels in Nordkirchen erstellt, das auch von der IHK Nord Westfalen sowie der Bezirksregierung Münster im Wesentlichen mitgetragen wird. In diesem Konzept hat sich der Gutachter u. a. mit dem hier diskutierten Standort mit Blick auf zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsansiedlungen kritisch auseinandergesetzt. Eine bauleitplanerische Umsetzung des o. g. Vorhaben hätte zur Folge, dass das Einzelhandelskonzept insgesamt in Frage gestellt würde und – im Gegensatz zur Klage gegen die Errichtung des Lebensmittelmarktes an der Oberstraße in Südkirchen vor dem OVG – einer möglichen gerichtlichen Überprüfung nicht mehr standhalten könnte.

Münster, den 19.02.2010

gez. Gundhilde Greiwe