



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 14.12.2004</b>		öffentlich				
		Vorlagen-Nr.: FB 3/087/2004				
Nr. 3 der TO						
Dez. I	Fachbereich 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:				02.12.2004
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II		Der Bürgermeister		
<b>Bisherige / weitere Beratungsfolge:</b>						
Gremium:	Datum:	TOP	Ja	Nein	Enth.	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	14.12.2004					

**Beratungsgegenstand:**  
**Einzelhandelsentwicklung in Seppenrade**

**I. Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich einen Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten und das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Bereits seit langem besteht in Seppenrade der Wunsch, das Nahversorgungsangebot zu erweitern. Die Tatsache, dass die Ortslage genügend Kaufkraft für einen zusätzlichen Lebensmittel-Discounter aufweist, ist unbestritten. Der neue Flächennutzungsplan hat daher den vorhandenen Standort an der Dülmener Straße aufgegriffen und in Verbindung mit dem benachbarten, unbebauten Grundstück als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt, da die Verkaufsflächen in ihrer Summe die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Vor über einem Jahr hat die Verwaltung ein Investorenauswahlverfahren betrieben, bei dem Betreiber aufgefordert worden sind, in Zusammenarbeit mit Architekturbüros Vorschläge für einen ergänzenden Discounter auf dem Grundstück des derzeitigen Reitplatzes zu entwickeln. Der Standort hat nach Ansicht der Stadt städtebaulich gute Eignung, um zugleich wohnungsnah Versorgung zu gewährleisten und zugleich aber auch die damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferungslärm) angemessen zu bewältigen.

Da die vom Investor zunächst angeführte Discounterkette jedoch nicht zu einer Ansiedlung an diesem Standort bereit gewesen ist, und auch die ersatzweise vorgebrachte Kette mittlerweile nur noch in Ortslagen mit über 10.000 Einwohnern expandiert, scheinen die zahlreichen Gespräche zur Ansiedlung an diesem Standort erfolglos.

Um dennoch zeitnah eine Ergänzung und Modernisierung des Einzelhandelsangebotes in Seppenrade zu erreichen, ist nach einer anderweitigen Lösung gesucht worden (vgl. Anlage 1). Der Standort westlich des Kreisverkehrs wird – nachdem für den von städtischer Seite priorisierten Standort „Alter Reitplatz“ von Investorensseite kein Ansiedlungsinteresse mehr besteht – als der Nächstverträgliche eingestuft. Trotz seiner Lage am Ortsrand ist er – bei einem Durchmesser der Ortslage Seppenrade von ca. 1,5km – noch fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum dann aufzugebenden bisherigen Standort beträgt 400m. Zudem werden in unmittelbarer Nähe Einwohnerzuwächse stattfinden, wenn die Bereiche westlich der Kastanienallee, südlich der Leversumer Straße und auf dem Alten Sportplatz zu Wohngebieten entwickelt werden.

Daher sollten mit Investoren Gespräche über die Verlagerung des bisherigen Marktes an der Dülmener Straße sowie der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zum Bereich westlich des Kreisverkehrs geführt werden. Darüber hinaus muss das Einvernehmen mit der Bezirksplanungsbehörde erzielt werden. Hinsichtlich der Größenordnungen soll gutachterlich überprüft werden, ob die bislang im Flächennutzungsplan vorgegebenen Verkaufsflächen (Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe Nahversorgung, max. Verkaufsfläche Vollsortimentler = 1.000qm; max. Verkaufsfläche Discounter = 750qm) auf 1.200qm bzw. 800qm erhöht werden können. Die somit hierfür vorgesehene Fläche am bisherigen Alten Reitplatz soll entlang der Dülmener Straße als Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden (vgl. Anlage 2).

Auszug FNP (unmaßstäblich)



