



VEP Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße, 3. Änderung

1. Einleitung des Verfahrens

2. Zustimmung zum Vorentwurf

Gremium	Status	Datum	Beschlussqualität
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	Ö	21.01.2009	Entscheidung

Beschlussentwurf:

1. Das Verfahren zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße wird eingeleitet.
2. Dem beigefügten Vorentwurf wird zugestimmt.

Inhalte der Änderung sind:

- Änderung Mischgebiet in Sondergebiet entsprechend Flächennutzungsplan
- Erweiterung der Baugrenze für geplante An- und Ausbauten
- Wegfall von Stellplätzen und Verlagerung von Pflanzflächen zugunsten einer neuen Anlieferzone
- Verlegung der Abfallcontainer in den Baukörper zugunsten neuer Stellplätze
- Ersatz für entfallende Stellplätze und Pflanzflächen
- Änderung der Festsetzungen zur Nutzung des Untergeschosses

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehende Sach- und Planungskosten werden vom Antragssteller getragen. Kosten entstehen der Stadt Wipperfürth in Form von Personalaufwand für die Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

Demografische Auswirkungen:

Es sind durch die geringfügigen Anpassungen der 3. Änderung des VEP Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße keine unmittelbar erkennbaren Auswirkungen auf den demographischen Wandel zu erwarten.

Begründung:

Der Einzelhandel ist in der jüngeren Vergangenheit einem steten Wandel unterworfen, der einerseits aus geänderten Kundenwünschen und –verhalten resultiert. Zudem haben sich auch die rechtlichen Grundlagen der Bewertung geändert, so z.B. das Landes-Entwicklungsprogramm (LEPro) und der Einzelhandelserlass (Ansiedlung von Einzelhandels-großbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben) bzw. die aus diesen weiterentwickelte Rechtsprechung.

Die 3. Änderung des VEP Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße berücksichtigt diese Gesichtspunkte. Es werden Bau- bzw. Änderungswünsche eingearbeitet, die vom Vorhabenträger vorgebracht werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Geltungsbereich als Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel mit Beschreibung der Sortimentsliste und Verkaufsflächengröße dar. In der dazugehörigen Begründung wird auf das Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2001 von Junker und Kruse verwiesen. Außerdem wurde 2005 von Junker und Kruse eine Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes in der Gaulstraße erstellt, welche ebenfalls berücksichtigt wurde. Gemäß der Empfehlungen dieser Gutachten und im Einklang mit den aktuellen Vorgaben des Landes-Entwicklungsprogrammes LEPro und des Einzelhandelserlasses ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes unter anderem der Einzelhandelsstandort Gaulstraße gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Die 3. Änderung des VEP NR. 6 setzt diese Darstellung nun in konkretes Planungsrecht um.

Anliegen des Vorhabenträgers ist die Anpassung der Möglichkeiten des Lebensmittelmarktes an die wechselnden Anforderungen des Einzelhandels, sowie die Erweiterungsmöglichkeit für das Fitness-Center entsprechend der sich ebenfalls ändernden Kundenwünsche. Dazu gehört unter anderem eine Verlagerung der Anlieferzone, welche eine Vergrößerung der Lagerflächen zum Ziel hat. Aus diesem Grund werden die süd-östlichen Baugrenzen erweitert. In die neuen Lagerflächen sollen gleichzeitig die Abfallbehälter integriert werden, die bislang im Bereich der Stellplätze im Freien aufgestellt sind. Die Festsetzung des bestehenden VEPs werden bezüglich der Nutzung für das Untergeschoss dahingehend verändert, dass die Ansiedlung eines Getränkemarktes, bzw. eines Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten entsprechend der Wipperfürther Sortimentenliste mit einer maximalen Bruttoverkaufsfläche von 200 m² zulässig ist. Für das Fitness-Center bzw. Sportstudio im Obergeschoss des Einzelhandelsstandortes ist eine Erweiterung der Nutzfläche geplant. Es soll die Errichtung eines Ruheraumes, einer weiteren Sauna und einer Terrasse auf dem Dach des Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Dieser Eingangsbereich wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festschreibungen des VEP bereits ausgebaut und erweitert. Die Baugrenze wird nun durch die 3. Änderung in diesem Bereich dem Bestand angepasst. Durch die Verlagerung der Anlieferzone und die Integration der Abfallbehälter in den Baukörper werden sich außerdem die Lage und Anzahl der Stellplätze im Südwesten und Süden des Plangebietes ändern. Wegfallende Stellplätze werden vollständig im Plangebiet ersetzt.

Anlagen:

- Anlage 1: Anschreiben des Antragsstellers
- Anlage 2: Planzeichnung verkleinert ohne Maßstab (Vorentwurf)
- Anlage 3: Begründung und Umweltbericht (Vorentwurf)
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)