Tagesordnungspunkt

**Betrifft: Vorhaben- und Erschließungsplan nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße
Einleitung der 2. Änderung**

V O R L A G E Öffentlich			
zur Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Gremiums: Umweltschutz und Bauwesen		am 23.02.2005	
☒	mit Beschlussentwurf		
☐	mit Entwurf einer Beschlussempfehlung an den zur Sitzung am		
☐	auf Grund einer Beschlussempfehlung des	☐	einstimmig
	vom	☐	mehrheitlich
Zuständige bzw. federführende Dienststelle:	61	Stadt- und Raumplanung	
Beteiligte Dienststellen:			

Beschlussentwurf:

Das Verfahren zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 6 Lebensmittelmarkt Gaulstraße wird eingeleitet. Inhalte der Änderung sind:

1. Erweiterung des Baufensters nach Nordwesten und nach Westen um ca. 185 qm.
2. Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von etwa 640 auf 760 qm (zuzüglich Bäckerei mit Eingangsbereich von ca. 100 qm) und der Lagerfläche von 75 auf 125 qm.
3. Umnutzung einer Teilfläche des Kellergeschosses in einen Bürobereich für einen Sanitärfachbetrieb
4. Vergrößerung des Fitnesscenter um ca. 130 qm im Obergeschoss.
5. Anpassung der östlichen Plangebietsabgrenzung entlang der Gaulstrasse (L 284) an die tatsächliche Verkehrsflächendarstellung
6. Umnutzung einer Teilfläche des Kellergeschosses in einen Getränkemarkt
7. Zusammenfassung der Inhalte der abgeschlossenen 1. Änderung und der eingeleiteten Planung in einen Änderungsplan.

Finanzielle Auswirkungen:

Personelle Ressourcen sind erforderlich für die Betreuung der Gesamtmaßnahme und für die Verfahrensdurchführung. Die Planungs- und sachlichen Verfahrenskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Begründung:

In der vergangenen Sitzung des SUB am 24.11.2004 wurde über die Planungsabsichten zur Erweiterung des Gaulbachcenters berichtet. Neben der baulichen Erweiterungsmöglichkeit für den Lebensmittelmarkt, sollen auch Nutzungsänderungen im Bestand mit dieser Planänderung ermöglicht werden.

Die geplante bauliche Erweiterung (nur im Erd- und Obergeschoss) beabsichtigt die Erweiterung der Verkaufs- / Lagerfläche des Lebensmittelmarktes und führt damit auch zu einer Vergrößerung der nutzbaren Fläche des Fitnesscenters im Obergeschoss.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt liegt ca. 1 km, also 10 Gehminuten, vom Stadtkern (Marktplatz) entfernt, ist als Innenstadt- (nicht Stadtkern-) Lage zu bewerten und dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Mit der geplanten baulichen Erweiterung geht keine Ausdehnung des Warensortimentes einher. Vielmehr wird die vorhandene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes von derzeit knapp 640 qm auf etwa 760 qm erhöht. Die bisherige Lagerfläche wird von etwa 75 qm auf ca. 125 qm vergrößert. Die bestehende Bäckerei wird an den neuen Eingangsbereich (ca. 100 qm) verlagert.

Eine nachteilige und nicht unwesentliche Auswirkung dieses Vorhabens auf die Ziele der Raumordnung sowie insbesondere auch der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind dann nicht zu erwarten, wenn der Verzicht auf Erweiterung des Sortimentes verbindlich festgeschrieben wird. Sortimentsbeschränkung und Auswirkungen der Erweiterung sind zu überprüfen. Zudem soll das zulässige Randsortiment dahingehend beschränkt werden, dass neben der Bäckerei mit Cafeteria keine weiteren selbstständigen Betriebe zulässig sind.

Hinsichtlich der Umnutzung einer Teilfläche des Kellergeschosses sind möglicherweise weitere planungsrechtliche Hürden zu nehmen. Nach der Baunutzungsverordnung sowie Definition des Einzelhandelserlasses NRW führt die Erweiterung um einen Getränkemarkt möglicherweise zu einer Einstufung des Gebäudekomplexes als Einkaufszentrum. Ein Einkaufszentrum ist jedoch nur in einem Sondergebiet zulässig, so dass gegebenenfalls eine Anpassung der bestehenden Flächennutzungsplandarstellung Mischgebiet und eine Änderung der Festsetzung MI in SO im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich werden. In jedem Falle wird damit eine erneute Genehmigungsbedürftigkeit durch die Bezirksregierung Köln ausgelöst.

Der zum VEP gehörige Durchführungsvertrag ist hinsichtlich der beabsichtigten Entwicklungen zu überarbeiten.

Anlage

- Übersichtsplan zur Erweiterung des Baufensters
- Schreiben des Norma-Marktes vom 27.10.2004 zum Inhalt der Erweiterung