



pbs
planungsbüro
schumacher

Hartmut Kopp

**Gaultal-Center Wipperfürth
2. Änderung VEP**

**Vorhaben- und
Erschließungsplan Nr. 6**

Projekt-Nr.: KP-Kopp-2

Wiehl, im April 2005

**Stadt Wipperfürth,
Vorhaben und Erschließungsplan Nr. 6 des Investors
Hartmut Kopp "Lebensmittelmarkt Gaulstraße",
2. Änderung**

Vorentwurf der Begründung

1.0 Planungsanlass

Der Eigentümer des Lebensmittelmarktes Gaulstraße, Herr Hartmut Kopp, beabsichtigt eine bauliche Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes, die dem dort befindlichen Lebensmittelmarkt NORMA zugute kommen soll. Die Inhalte der 2. Änderung sind im Einzelnen:

1. Erweiterung des Baufensters nach Norden und Westen um ca. 170 m².
2. Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und der Lagerfläche.
3. Anpassung der östlichen Plangebietsabgrenzung entlang der Gaulstraße (L 284) an die tatsächliche Verkehrsflächendarstellung, Anpassung der südlichen Plangebietsgrenze an das aktuelle Kataster.
4. Zusammenfassung der Inhalte der abgeschlossenen 1. Änderung und der eingeleiteten Planung in einem Änderungsplan.

2.0 Ausgangssituation

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 des Investors Hartmut Kopp zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Gaulstraße wurde im Dezember 1997 als Satzung beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert und weist für das Grundstück Mischgebiet aus.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens wurden verschiedene Änderungen erforderlich, die in erster Linie die Außenanlagen, wie Pflanzflächen, Standort der Transformatorenstation etc., betrafen. Diese Änderungen wurden in einer ersten vereinfachten Änderung im Januar 2003 als Satzung beschlossen. Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen der jetzt anstehenden zweiten förmlichen Bebauungsplanänderung ist die rechtskräftige 1. Änderung.

In die jetzige Planzeichnung werden die gesamten Änderungen aus dem vereinfachten Verfahren nachrichtlich übernommen.

Die im Gebäude vorhandenen Nutzungen bestehen aus:

Untergeschoss: Büroräume, Lager, Abstellräume,
Erdgeschoss: Lebensmittelmarkt NORMA, Bäckerei/ Cafeteria
Obergeschoss: Fitnesscenter mit Wohnung

3.0 Das Projekt / Inhalt der 2. Änderung

3.1 *Bauliche Änderungen*

An das vorhandene Gebäude werden auf Erdgeschossniveau ca. 230 m² angebaut. Der Anbau findet in Richtung Westen und Nordwesten statt, in dem nach Nordwesten ein 5,75 m breiter Gebäudestreifen und nach Westen ein ca. 6,00 m tiefer Streifen angebaut werden. Der Anbau erhält ein Flachdach, mit schwarzen Kunststoffbahnen gedeckt. Die Außenwände erhalten eine Verkleidung mit metallfarbenem Aluminiumblech mit waagrechttem Wellenmuster. Der Eingangsbereich bleibt an der gleichen Stelle wie derzeit nach Westen hin und wird mit großzügigen gläsernen Türöffnungen sowie einem Glasdach in Verlängerung des Flachdaches kenntlich gemacht. Die vorhandene Überdachung des Eingangsbereiches bleibt bestehen. Die Nordfront des Anbaus erhält zahlreiche Fenster.

Durch den Ausbau werden ca. 8 Stellplätze in Anspruch genommen. Ein zusätzlicher Stellplatz wird im Süden im Bereich der heutigen Abfallcontainerfläche, außerhalb des Überschwemmungsbereiches, angeboten. Baulichen Maßnahmen wie Anschüttungen oder Stützmauern sind hierfür nicht erforderlich und vorgesehen. Insgesamt stehen 76 Stellplätze zur Verfügung, sodass der Stellplatzbedarf gedeckt ist.

3.2 *Änderungen der Verkaufsfläche und städtebauliche Auswirkungen*

Die bauliche Erweiterung kommt dem hier seit 1997 ansässigen Lebensmittelmarkt NORMA zugute. Die Firma NORMA gibt hierzu an, dass eine Ausdehnung bzw. Erweiterung von Art und Umfang ihres Sortimentes nicht geplant ist. Vielmehr sollen die vorhandenen Artikel übersichtlicher und kundenfreundlicher präsentiert werden können, die Gänge sollen großzügiger und breiter werden. Besonderen Wert legt der Lebensmittelmarkt auf die bessere Gestaltung des Frischebereiches sowie der Tiefkühlkost. Daneben nennt die Firma ebenfalls die Vergrößerung der Lagerfläche als wichtiges Kriterium.

Die Festsetzung des derzeit gültigen VEP Nr. 6 setzt maximal 700 m² Bruttoverkaufsfläche gemäß DIN 277, Teil 2, fest.

Die vorliegende Planung sieht vor, dass der nordwestliche Anbaubereich als Kassen- und Kassenvorraum einschließlich Drehkreuz für den NORMA-Markt genutzt wird. Der westliche Anbau dient der Unterbringung eines Bäckers sowie des Eingangsbereiches inklusive Notausgang.

Die Verkaufsflächen ändern sich im Erdgeschoss wie folgt:

	Bestand	Planung
Verkaufsfläche NORMA	ca. 530 m ²	ca. 700 m ²
Kassenvorraum	ca. 70 m ²	ca. 50 m ²
Drehkreuz		ca. 10 m ²
Gemeinsamer Ein- und Ausgang	ca. 40 m ²	ca. 65 m ²
Verkaufsfläche Bäcker	<u>ca. 40 m²</u>	<u>ca. 35 m²</u>
Summe	ca. 680 m ²	ca. 860 m ²

Insgesamt ist somit eine Erhöhung der Bruttoverkaufsfläche auf 860 m² erforderlich und wird im Zuge der 2. Änderung für das Erdgeschoss festgesetzt. Zusätzlich wird die Lagerfläche von 75 m² auf 125 m² für den Lebensmittelmarkt erhöht.

Da dieses Vorhaben hiermit oberhalb der Regelvermutungsgrenze des § 11 (3) BauNVO liegt, ist in einer Einzelfallprüfung darzulegen, ob von diesem Vorhaben Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind. Zur Klärung dieser Fragestellung ist das Büro Junker & Kruse mit der Erstellung eines städtebaulichen Gutachtens auf Grundlage des für die Stadt Wipperfürth vorhandenen regionalen Einzelhandelskonzeptes beauftragt worden, um mögliche negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde zu vermeiden.

Gemäß Gutachten des Büros Junker & Kruse vom 2005 ist belegt, dass nicht mit negativen Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO zu rechnen ist.

3.3 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, die Wasserwirtschaft und den Immissionsschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung, die im Umweltbericht Kapitel 4.0 dargelegt ist, werden die einzelnen Auswirkungen detailliert beschrieben und bewertet. An dieser Stelle werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung zusammenfassend dargelegt.

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 im Jahre 1997 wurde parallel ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Aussagen dieses Fachbeitra-

ges wurden in die Begründung und das Gesamtmaßnahmenkonzept integriert. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden auf einer südlich des Bebauungsplangebietes liegenden Fettweide im Auenbereich realisiert, die sich im Eigentum des Investors befindet. Im Zuge der 1. Änderung wurden weitere Ausgleichsflächen benötigt, die ebenfalls an die bereits vorhandene Ausgleichsfläche südlich angeschlossen wurden.

Im Zuge der 2. Änderung kommt es zu der zusätzlichen Versiegelung von ca. 20 m² Pflanzbeetflächen. Zusätzlich kommt es zu einer Inanspruchnahme von ca. 150 m² wasserdurchlässiger Stellplätze / Abstellfläche, die im Fachbeitrag von 1997 nur mit 80 % Verlust in die Bilanzierung eingestellt wurden und daher noch zu 20 % auszugleichen sind. Da die betroffenen Flächen keine Ausgleichsfunktion haben, sind sie lediglich als zusätzlicher Verlust/Versiegelung in der Bilanz zu ergänzen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Zufahrtsflächen bzw. Flächen im rechtskräftigen Baufenster, die bereits als Verlust erfasst sind.

Es kommt somit zu 50 m² zusätzlich auszugleichender Versiegelung, die im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen sind. Es wird hier darauf hingewiesen, dass im Ursprungs-VEP Flächen mit Baurecht nach § 34 BauGB zu berücksichtigen waren, die nicht als Eingriff zu werten waren. Um die Bearbeitung möglichst zu vereinfachen, wird hier auf diese Differenzierung verzichtet. Durch die Bereitstellung von Flächen für die zusätzliche Versiegelung im Verhältnis 1 : 1 werden daher mehr Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt, als bei der Bilanzierung nach Biotoptypen erforderlich wäre. Dies trägt auch den noch zu berücksichtigenden Bodenbeeinträchtigungen entsprechend Rechnung. Auf eine Umrechnung in Tabelle 2 des LFB von 1997 sowie die zeichnerische Anpassung der Konfliktkarte wird demnach verzichtet, da dem Ausgleichsbedarf so ausreichend Rechnung getragen wird. Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird entsprechend als Ergänzung zu der bereits dargestellten Ausgleichsfläche geplant.

Bezüglich der Belange der Wasserwirtschaft ergeben sich keine Verschlechterungen im Vergleich zur 1. vereinfachten Änderung von 2003. Im Zuge der 1. Änderung wurde bereits dem Umstand Rechnung getragen, dass ca. 105 m² östlich der nachrichtlich übernommenen Hochwasserlinie für Schotterflächen und wasserdurchlässiges Pflaster in Anspruch genommen wurden. Hierfür wurde im Zuge der 1. Änderung entsprechend Ausgleich bereitgestellt. Im Zuge der 2. Änderung ergeben sich hier keine zusätzlichen Veränderungen / Eingriffe, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation bzw. das Gewässer zu erwarten sind.

Durch die bauliche Erweiterung sind keine Änderungen in Bezug auf die Lärmsituation zu erwarten. Da auf eine Sortimentsausweitung verzichtet wird, ist nicht von einem erhöhten Kundenzustrom und damit kundenbezogenem Verkehrsaufkommen auszugehen. Die Lärmschutzwand zum nördlichen Wohnhaus wurde entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme Dipl.-Ing. Thomas Baierl, Bericht Nr. 219/9/97, ausgeführt. Beschwerden liegen von dieser Seite nicht vor.

Im Zuge der 1. Änderung wurde die Bindung zur Errichtung einer Schallschutzwand im südlichen Bereich aufgehoben. Hier bestand einerseits keine Verpflichtung aus dem Schallgutachten heraus, andererseits konnte inzwischen einvernehmlich zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Investor eine Holzkonstruktion als Abgrenzung errichtet werden.

4.0 Umweltbericht

Siehe Anlage 1 zur Begründung

5.0 Kosten und Verfahren

Die Planungs- und sachlichen Verfahrenskosten trägt der Vorhabenträger. Der Investor ist alleiniger Grundstückseigentümer sowohl der Flächen des Baugrundstücks als auch der externen Ausgleichsfläche.

Aufgestellt:

Wiehl, im Juni 2005