

Stadt Winterberg

Bebauungsplan Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ 4. vereinfachte Änderung

Begründung

Anlass und Ziel der Änderung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ steht im direkten Zusammenhang mit der durchgeführten 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“, die am 19.08.2016 Rechtskraft erlangt hat.

Diese 3. Änderung setzt u.a. ein Sondergebiet (Fachmarktzentrum) für großflächigen Einzelhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 2.600 m² fest. Diese Nutzungen sind Ausfluss des durchgeführten Investorenauswahlverfahrens und der vom Büro BBE Handelsberatung GmbH in Köln durchgeführten Auswirkungsanalyse. Eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² entfällt dabei auf die Ansiedlung eines SB-Lebensmitteldiscountmarktes im Erdgeschoss (Verlagerung und Vergrößerung eines bereits im Gewerbegebiet „Remmeswiese“ vorhandenen ALDI-Marktes); des Weiteren ist für das Obergeschoss eine max. Verkaufsfläche von 1.300 m² festgesetzt. Ob letztlich auf jeder Ebene eine Verkaufsfläche von max. 1.300 m² realisiert wird oder auf einer Ebene eine größere und dafür auf der anderen Ebene dann eine kleinere Verkaufsfläche angesiedelt wird, wurde bewusst offen gelassen. Daneben sind nach den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes noch untergeordnet Büronutzung, Dienstleistungen und Gastronomie zulässig.

Die Konzeption des Einzelhandelsgebäudes im festgesetzten „Sondergebiet-Fachmarktzentrum“ geht davon aus, dass im Erdgeschoss neben dem SB-Lebensmitteldiscountmarkt der Zugang für die weiteren Ladeneinheiten im Obergeschoss ist. Es besteht baulich im Erdgeschoss die Möglichkeit, neben Treppe, Rolltreppe (Rollsteig) und Aufzug weitere kleine Ladeneinheiten und/oder Dienstleistungen, Büronutzungen oder Gastronomiebetriebe anzusiedeln.

Dementsprechend wurde in den städtebaulichen Vertrag auch eine Vertragsregelung aufgenommen, wonach im Erdgeschoss neben dem SB-Lebensmitteldiscounter auch weiterer kleinteiliger Einzelhandel mit bis zu 180 m² Verkaufsfläche zulässig sein soll.

Diese gewollten variablen Nutzungsmöglichkeiten für die einzelnen Ebenen des Einzelhandelsgebäudes sind nach den derzeitigen Festsetzungen jedoch nicht eindeutig erkennbar. Deshalb soll im Rahmen dieser 4. Änderung durch Anpassung der textlichen Festsetzungen die erarbeitete und abgestimmte Konzeption des Einzelhandelsgebäudes klarstellend in der Weise ergänzt werden, dass im Erdgeschoss auch untergeordnet weitere kleine Einzelhandelsbetriebe mit bis zu

180 m² Verkaufsfläche zulässig sein sollen. Die Festsetzungen für das Obergeschoss bleiben unverändert bestehen.

Die textliche Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen im Erdgeschoss wird deshalb so angepasst, dass im Erdgeschoss zusätzlich zum SB-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² auch untergeordnete Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen, Büronutzungen und Gastronomie mit in Summe bis zu 180 m² Verkaufs- bzw. Nutzfläche zulässig sind.

Die Gesamtverkaufsfläche für das Gebäude darf, wie auch die vorgenommene Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Köln, ergeben hat und auch jetzt schon im Bebauungsplan festgesetzt ist, eine max. Verkaufsfläche von 2.600 m² nicht überschreiten.

Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ bleiben unverändert bestehen.

Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Die Änderung der textlichen Festsetzungen 1.1 „Sondergebiet Fachmarktzentrum“ des Bebauungsplanes Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ in der Fassung der 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB), da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ in der Fassung der 3. Änderung sind die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.600 m². Diese max. Verkaufsfläche gilt auch weiterhin. Wenn nun in der 4. Änderung des Bebauungsplanes unter Beibehaltung der Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² lediglich ergänzend auch untergeordnete Einzelhandelsbetriebe bis 180 m² im Erdgeschoss zugelassen werden, ergeben sich daraus keine neuen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt.

Bestandteil der Grundzüge der Planung sind darüber hinaus die zeichnerische Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellplatzanlagen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise. Auch hierzu ergeben sich keine Veränderungen.

Es ergeben sich auch keine neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die Erschließung oder auf die Umweltbelange, da bereits alle Untersuchungen und Fachgutachten von insgesamt 2.600 m² Verkaufsfläche ausgegangen sind und diese Obergrenze unverändert bleibt.

Durch die Änderung der textlichen Festsetzungen werden daher keine Grundzüge des Bebauungsplan Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ in der Fassung der 3. Änderung berührt.

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist möglich und zulässig.

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Winterberg beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 A „Bahnareal Winterberg“ in der Fassung der 3. Änderung vom 19.08.2016.

Der Rat beschließt, dass auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet wird.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung für den Zeitraum von einem Monat nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden innerhalb dieser Frist ebenfalls beteiligt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Art umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB „Überwachung“ wird nicht angewendet.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Düsseldorf, Juni 2017
ASS Peter Wegmann