Stadt Zülpich

Einzelhandelsentwicklung und Standortveränderung im Bereich Römerallee - Flur 6 – Flurstück 708 als

1. Änderung

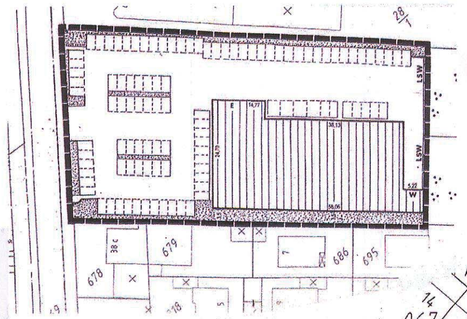
des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

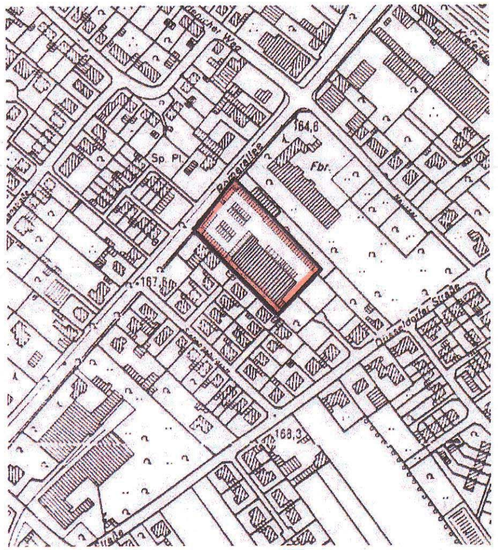
Nr. 11 / 38 - *Verbrauchermarkt an der Römerallee*

für den Vorhabenträger
G. & R. Hintzen GbR Zülpich, vertreten durch LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG i.G. Neuwied – Expansionsbüro Bonn

Informationen zum Verfahren gem. § 3.1. BauGB

Der Vorhabenträger hat in 2001 auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung die Gesamtanlage errichtet und in Betrieb genommen, die diese Flächenaufteilung enthält :

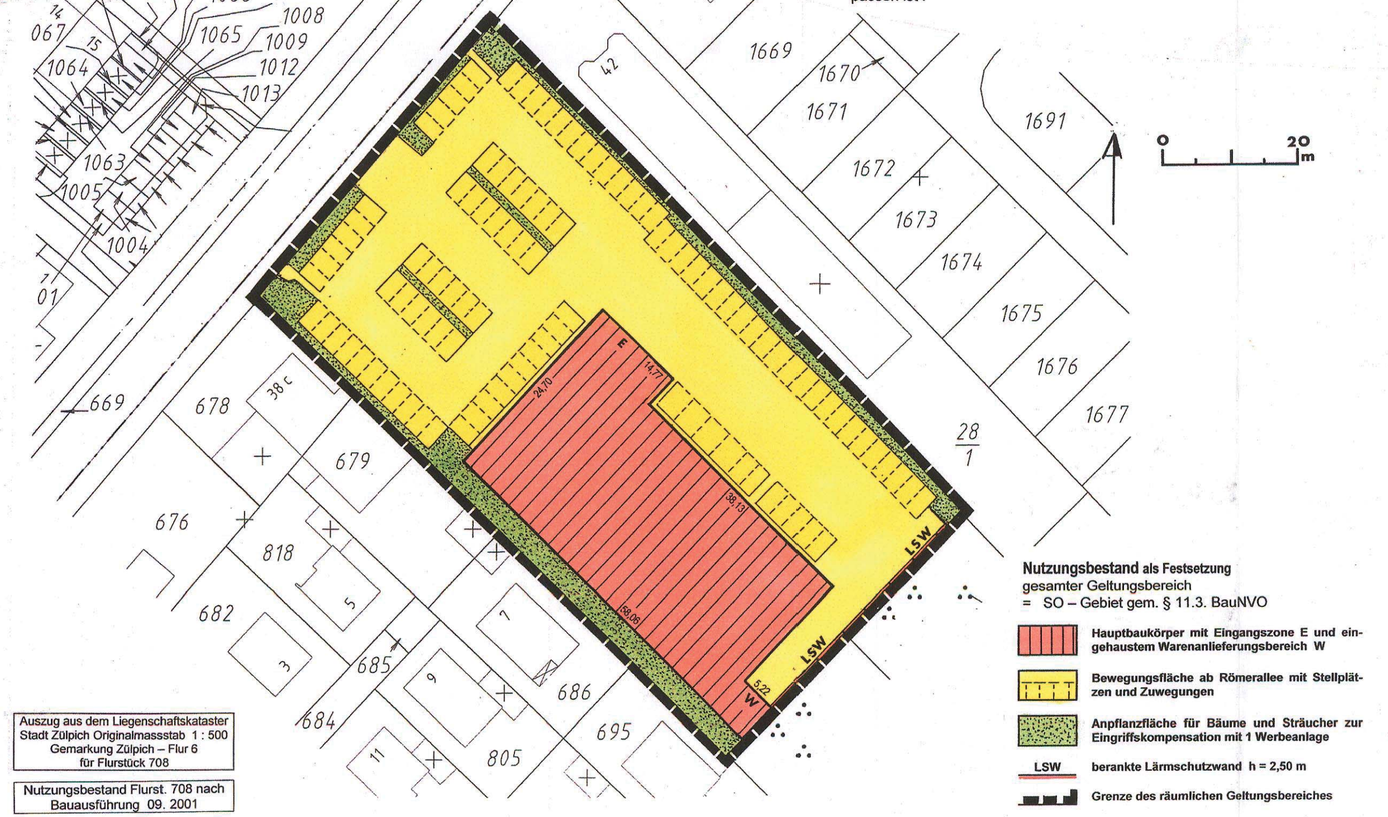












Auszug aus dem Liegenschaftskataster Stadt Zülpich Originalmassstab 1 : 500 Gemarkung Zülpich – Flur 6 für Flurstück 708

Nutzungsbestand Flurst. 708 nach Bauausführung 09. 2001

Nutzungsbestand als Festsetzung
gesamter Geltungsbereich
= SO – Gebiet gem. § 11.3. BauNVO

- Hauptbaukörper mit Eingangszone E und eingehaustem Warenanlieferungsbereich W
- Bewegungsfläche ab Römerallee mit Stellplätzen und Zuwegungen
- Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher zur Eingriffskompensation mit 1 Werbeanlage
- LSW berankte Lärmschutzwand h = 2,50 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

beabsichtigte Änderung der inneren Hauptbaukörper - Nutzungsverteilung

Die bisherige textliche Festsetzung entspricht nicht den Realitäten. Auf Grund der betrieblichen Abwicklungen wird ein Verkaufsflächenanteil bis zu 40 % für Warensortimente Non Food nicht benötigt, hier soll eine deutliche Reduzierung vorgenommen werden, um auf keinen Fall am Standort derartige Fachmärkte zu etablieren, die nach Einzelhandelssystematik vorrangig zentrumsprägend sind.
Der im Markt gut etablierte Einzelhandelsstandort dient vorrangig der Nahversorgung für einen Einzugsbereich, der planungsrechtlich mit einem Radius von ca. 700 m nach Vermerk des RP Köln von 11. 01 näherungsweise beschrieben werden kann.
Vorhabenträgerseitig ist beabsichtigt, unter Beibehaltung der baulichen Struktur und der Stellplätze sowie Grünanlagen folgende Gliederung vorzunehmen :
Verkaufsflächen = Warenpräsentationsflächen + Käuferbewegungsgänge + Kassenzonen mit Stauräumen ohne zukünftige käuferunzugängliche Vitrinen- oder Präsentationsflächen
Warensortiment Food + Pflege = Nahrungs- und Genussmittel + Getränke, Tabakwaren + Drogeriesortimente + Parfümerie und Körperpflege + Reinigungsmittel + freie Pharmazie + Gesundheitssortimente

Verkaufsflächen für Food + Pflege : statt bisher 580 qm nunmehr 760 qm
Verkaufsflächen für sonstiges Non Food : statt bisher 120 qm nunmehr 190 qm

Festsetzungen für den bestehenden Hauptbaukörper

- Im 1 Vollgeschoss umfassenden Hauptbaukörper sind zulässig : allgemeine Verkaufsflächen bis maximal 950 qm und sonstige Nebenflächen incl. Service – Verwaltung – Personal – Lager – Andienung.
- Maximal 20 % dieser höchstzulässigen Verkaufsflächen dürfen Warensortimente des sonstigen Non Food - Standarddauersortimente ohne Artikel der Reinigung + Pflege + Gesundheit umfassen.

Nunmehr überschreitet die neue Verkaufsflächengrösse von 950 qm im Baukörper mit 1.400 qm Grundfläche die Standardregelungen gem. § 6 BauNVO + Rechtssprechung, so dass die Art der baulichen Nutzung anzupassen ist :

Sondergebiet SO gem. § 11.3. 3. BauNVO mit der Zweckbestimmung : Einzelhandel – Verbrauchermarkt

Die Erörterung der Regelverdachte gem. BauNVO kommt zu folgenden Ergebnissen :

1. der Einzelhandelsbetrieb ist grossflächig, mit seiner Geschossflächenerweiterung um + 250 qm Verkaufsflächen VK, am bestehenden Standort Römerallee hat er jedoch keine bedeutsamen Auswirkungen auf das regionale Zentrengefüge und die Ziele von Raumordnung und Landesplanung

2. die stattgefundene erste Betriebsumsiedlung und folgend diese aktuelle Nutzungsverschiebung innerhalb der Geschossflächen zwischen den berbraucherzugänglichen Verkaufsflächen und den sonstigen betrieblichen Geschäftsflächen beeinträchtigt keine Entwicklung oder Ordnung im Stadtkern

3. die betriebliche VK – Ergänzung stellt nur einen extrem untergeordneten Beitrag zur dringend benötigten Erweiterung der Einzelhandelsflächen dar, um nachwachsendes einzelhandelsrelevantes Konsumpotenzial stärker vor Ort zu binden und damit zur Minderung hoher Kaufkraftabflüsse beizutragen

4. Umgebungsbeeinträchtigungen im Sinne des § 3 BimSchG sind durch diese Anpassung der Art der baulichen Nutzung und die VK – Regelung nicht zu unterstellen

Der Einzelhandelsbetrieb dient vorrangig der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Versorgungsraum, dies zeigt die Anwendung des Merkblattes des RP Köln in der Fassung 11. 01 zur Bewertung der Nahversorgungsfunktion und zur Beurteilung der BauNVO - Regelverdachte.
Ergebnis : das Vorhaben überschreitet die verfügbare sortimentsbezogene Kaufkraft im Nahbereich um 700 m Luftlinie geringfügig um 63 qm, lässt aber bezogen auf betriebsbedingte Kundenfrequenzen mit grösseren Einzugsbereichen ausreichende Spielräume für andere zentrenunschädliche Warensortimente erkennen - das Vorhaben dient der Nahversorgung und bedarf keiner neuen grundlegenden Verfahren landesplanerischer Zielerörterungen - nur wegen der baulichen Nutzungshöchstgrenzen und zur Verfahrensvereinfachung ist eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauGB zu wählen

beabsichtigte sonstige textliche Festsetzungen

Geltungsbereich und Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Gelrungsbereich : Flurstück 708 der Flur 6 Gemarkung Zülpich gilt : sonstiges Sondergebiet SO gem. § 11.3. BauNVO mit der Zweckbestimmung : Einzelhandel - Verbrauchermarkt und der Flächenaufteilung nach Baudurchführung in Hauptbaukörper + Verkehrsbewegungsflächen + Anpflanzungen sowie einer aktiven Schallschutzwand

zum aktiven Schallschutz

Die entlang der Ostseite des Vorhabengebietes errichtete Lärmschutzwand ist dauerhaft unterbrechungsfrei zu erhalten.

Die ökologische Gehölzberankung einschliesslich erforderlicher Rankhilfen ist dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Arten zu ersetzen, die der besonderen Pflanzliste entnommen sind.

für erstmalig hergestellte Anpflanzflächen

Die privaten Anpflanzflächen sind dauerhaft unterbrechungsfrei zu erhalten.

Die Bepflanzung ist bei natürlichem Abgang oder infolge versorgungswirtschaftlicher Eingriffe durch Arten wieder herzustellen, die der besonderen Pflanzliste entnommen sind.