

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan
Erwitte Nr. 42**

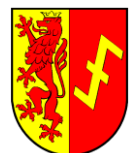
„Triffeld“, 1. Änderung



Erstellt vom
Aufgabenbereich
Stadtplanung
April 2016

Verfahrensstand:
Öffentliche Auslage gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB und
Beteiligung der Behörden
und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gem.
§ 4 Abs. 2 BauGB

**Stadt Erwitte
Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



1. VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss hat am 08.06.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Erwitte Nr. 42 „Triffeld“ dahingehend zu ändern, dass das Grundstück des Discountmarktes als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Discountmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von max. ca. 1.000 m² festgesetzt wird.

Die Bebauungsplanänderung ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchzuführen. Von der Rechtswirkung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird, soll Gebrauch gemacht werden.

2. LAGE DES GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Erwitte und wird begrenzt im Norden durch den Hellweg, im Westen durch den Wemberweg, im Süden durch das Einkaufszentrum „Am Hellweg/Wemberweg“ und im Osten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt ca. 0,7 ha groß. Der Bereich grenzt unmittelbar nördlich an das „Sondergebiet Wemberweg“ an und arrondiert insofern den Einzelhandelsstandort am östlichen Ortsrand von Erwitte.

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Fa. Aldi-Nord verfolgt derzeit in ihrem gesamten Geschäftsbereich das Konzept, die Filialarchitektur ihrer Märkte zu ändern. Ziel ist es, die Märkte mit einer Verkaufsfläche (VK) von bis zu 800 m² auf 1.000 m² bis 1.200 m² VK zu vergrößern.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche hat nicht primär zum Ziel, das Sortiment auszuweiten, sondern beabsichtigt, die Kunden- und Mitarbeiterfreundlichkeit der Filialen durch ein Paket von Maßnahmen, die im Vollversorgerbereich schon seit längerer Zeit gängig sind, zu verbessern. Geplant sind:

- Breitere Gänge für ein bequemerer Einkauf auch mit Kinderwagen oder Rollstuhl.
- Niedrigere Regalhöhen und Vermeidung von Überbauten für eine leichtere Erreichbarkeit der Produkte für den Kunden
- Keine Platzierung von Produkten über den Tiefkühltruhen für eine bessere Übersichtlichkeit im Markt
- Platzierung von schweren Artikeln (z.B. Waschmittel, H-Milch) auf Paletten, zur Reduzierung der Arbeitsbelastung der Mitarbeiter beim Einräumen der Ware
- Größere und mehr Durchgänge zwischen den Regalen zur Verkürzung der Laufwege
- Punktuelle Aufnahme von Regionalartikeln zur Verbesserung der Nahversorgung
- Ausbau der Sortimentsanteile im Frischebereich: Obst und Gemüse, frische Backwaren, Frischfleisch, Frischfisch und Molkereiprodukte zur Verbesserung der Nahversorgung

Entsprechend dieses Konzeptes soll auch der Aldi-Markt in Erwitte im Bereich des Einkaufszentrums Wemberweg umgestaltet und erweitert werden. Die Erhöhung der VK von derzeit 800 m² auf ca. 1.000 m² ist nicht mit einer Vergrößerung des Gebäudes verbunden,

sondern erfolgt allein durch die Umnutzung vorhandener Lagerflächen. Da durch diese Änderung die Grenze zur Großflächigkeit (800 m² VK) überschritten wird, ist zur Umsetzung die Änderung des Flächennutzungsplanes und des maßgeblichen Bebauungsplanes Erwitte Nr. 42 ‚Triffeld‘ erforderlich. Statt der bisherigen gemischten Baufläche bzw. des Mischgebietes ist nunmehr ein ‚Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Discountmarkt‘ mit bestimmter Verkaufsflächenobergrenze festzusetzen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes blieben unverändert.

Vor Einstieg in das Bauleitplanverfahren ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Landesplanung mit der Bezirksregierung Arnsberg abzustimmen. Mit Schreiben vom 03.12.2015 bestätigt die Bezirksregierung, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Das Vorhaben befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgung“ und dient der wohnortnahen Versorgung im östlichen Teil von Erwitte. Die Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich in Erwitte ist durch ein Einzelhandelsgutachten der bulwiengesa AG nachgewiesen worden. Durch die Erweiterung des Aldi-Marktes um ca. 200 m² Verkaufsfläche wird nur eine geringfügige Umsatzverteilung zu Lasten anderer Versorgungsbereiche verursacht.

4 BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Lediglich die Art der baulichen Nutzung ändert sich für den Bereich des Discountmarktes von „Mischgebiet“ in „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Discountmarkt“ mit einer Verkaufsfläche von max. ca. 1.000 m². Zentrenrelevante Nebensortimente werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die folgende Erwitter Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist Bestandteil des Zentrenkonzeptes, das mit der Neufassung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 erarbeitet wurde.

- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Uhren, Schmuck, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf (sofern nicht überwiegend gewerbliche Abnehmer), Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat, Geschenkartikel, Optische und hörakustische Artikel, Sport- und Freizeitartikel, auch Campingartikel (außer Großgeräte), Sportbekleidung und –schuhe, Parfümerie und Kosmetikartikel, Schuhe, Bücher, Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte), Fotoartikel, Video, Spielwaren und Bastelartikel, Haus- und Heimtextilien, (Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör), Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel), Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör), Lederwaren, Koffer und Taschen, Musikalien, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel, Waffen und Jagdbedarf, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör, Näh- und sonstiger Handarbeitsbedarf, Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)

5. ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da sich lediglich die Art der baulichen Nutzung und die Verkaufsfläche innerhalb eines bestehenden Gebäudes verändern.