
Beschlussvorlage

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 05.05.2015

Beratung:	..x. Planungs- Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am: 19.05.2015
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am: 16.06.2015
Beschluss:	.x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am: 30.06.2015 Beschluss-Nr.: S 06/127/15

Betreff: **Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) L.1000
"Gewerbepark Wildau-Hoherlehme"**

Beschluss zur 7. Änderung des V+E - Plans

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der rechtskräftige VEP L.1000 "Gewerbepark Wildau-Hoherlehme " der Stadt Wildau wird geändert. Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung beinhaltet im Wesentlichen das Grundstück des vorhandenen ALDI-Marktes im Gewerbepark 4 sowie die angrenzende Verkehrsfläche.
2. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 80 und das angrenzende Teilstück des Flurstücks 77 der öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße Gewerbepark in der Flur 6 der Gemarkung Wildau mit einer Fläche von 7.350 qm.
Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs ist aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich.
3. Die Verwaltung wird mit der Einleitung des Änderungsverfahrens beauftragt.
4. Das Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
5. Der Beschluss zur 7. Änderung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Namens und mit Vollmacht der BGB-Grundstücksgesellschaft Herten hat die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG Herten mit Schreiben vom 29.04.2015 einen Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans L.1000 „Gewerbepark Wildau-Hoherlehme“ für das Grundstück des ALDI Marktes, mit dem Ziel die Verkaufsstelle durch einen Neubau zu ersetzen, in der Stadt Wildau eingereicht.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Änderung des V+E-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau des ALDI-Marktes geschaffen werden. Dabei steht nicht die Sortimentserweiterung in Vordergrund. Mit der vorgesehenen Vergrößerung der Verkaufsfläche von jetzt zulässig 700 qm auf 1.200 qm sollen aber nicht mehr

Produkte in das Sortiment aufgenommen oder erweiterte Stellflächen für zusätzliche Ware gewonnen werden, sondern es soll Fläche für Regale mit geringerer Höhe geschaffen werden, um eine bessere Erreichbarkeit für die Kunden, insbesondere ältere Menschen und eine größere Übersicht sowie eine höhere Sicherheit für die Mitarbeiter zu gewährleisten.

Des Weiteren werden die Gänge um ca. 40 cm verbreitert, um mehr Bewegungsfläche vor allem für Kunden mit Gehhilfen oder Kinderwagen zu schaffen.

Neben den vielen Vorteilen für die Kunden sind die neuen Aldi-Märkte so konzipiert, dass eine wesentlich höhere Energieeffizienz und Klimafreundlichkeit gegenüber den bestehenden Bauten erreicht wird. So wird eine Wärmeverbundanlage eingebaut, die im Ergebnis dazu führt, dass praktisch nur mit der Abwärme der Kühlwandregale geheizt wird. Zudem soll eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert werden, die den Markt zu einem Selbstversorger macht. Die natürliche Belichtung soll u. a. durch eine größere Raumhöhe wesentlich verbessert werden

Während die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl von 0,6 für den Änderungsbereich erhalten bleiben soll, sollen die bisher festgesetzte Anzahl der Geschosse und die bauliche Höhe an das konkrete Vorhaben angepasst werden.

Die Grünfläche entlang der Straße soll weitestgehend erhalten bleiben. Zur Optimierung der Anlieferung wird diese auf die westliche Gebäudeseite gelegt, wobei eine neue Zufahrt zur Straße Gewerbepark geschaffen werden soll.

Eine zusätzliche Versiegelung über das bereits derzeit zulässige Maß hinaus, wird nicht erforderlich.

Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Sowohl im noch rechtsgültigen FNP als auch im neu beschlossenen FNP werden die Flächen des Änderungsbereichs als gewerbliche Bauflächen entsprechend der überwiegenden Nutzung ausgewiesen.

Da mit der Änderung des V+E-Plans für den vorhandenen Einzelhandelsstandort die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten wird, gibt es eine Auswirkung auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es ist zu prüfen, ob die geplante Sondergebietsfläche von ca. 0,5 ha im FNP ebenfalls als eine „Sondergebietsfläche“ darzustellen ist. Unter Beachtung, dass im FNP nur Flächen dargestellt werden, die größer als 0,5 ha sind, besteht hier ein Grenzfall.

Da die Änderung des V+E-Plans im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dessen Aufstellung bei Abweichungen vom FNP auch erfolgen, bevor der FNP geändert ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist, sofern erforderlich, im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Planungen einschließlich der Kosten für die Durchführung des Änderungsverfahrens werden durch den Antragsteller, die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Wildau nicht belastet wird. Zur Übernahme der Kosten wird eine Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Stadt Wildau und dem Antragsteller abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen: X

abgelehnt:

zurückgezogen:

überwiesen an den Ausschuss:

beschlossen mit den Änderungen:

Vermerk:

Es war(en)⁰ Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Angela Homuth

Angela Homuth

Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

