

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0087/2015
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	16.04.2015	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2427 - Östlich Leibnizstraße - - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der

Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Ziel ist es, die Größe von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die - für nicht großflächige Einzelhandelbetriebe - in der Rechtsprechung definierte maximale Größe von 800 qm Verkaufsfläche zu beschränken und die Festsetzung der Sortimente unter Ableitung aus der Sortimentsliste des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu aktualisieren.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der nördlich gelegenen Mülheimer Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - dargestellten Mischbebauung im Osten, einer geplanten Senioreneinrichtung im Süden und einem Möbelmarkt bzw. Wohnbebauung im Westen

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - umfasst den Bereich zwischen der nördlich gelegenen Mülheimer Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradehohlswiese - dargestellten Mischbebauung im Osten, einer geplanten Senioreneinrichtung im Süden und einem Möbelmarkt im Westen und entspricht zum größten Teil dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2242 - Kradehohlswiese - Teil 1, 1. Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 2242 - Kradehohlswiese - Teil 1, 1. Änderung ist mit der Bekanntmachung vom 12/13.10.2002 in Kraft getreten und setzt ein 'Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - ein Lebensmittelmarkt / zwei Fachmärkte' fest. Nach der damalig maßgeblichen Rechtsprechung zum Thema 'großflächiger Einzelhandel' wurde die Gesamtverkaufsfläche auf 3700 qm und die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt auf 700 qm begrenzt, mit dem Ziel, lediglich kleinflächige Lebensmittelmärkte zuzulassen.

Nachdem der Flächenbedarf für Lebensmittelmärkte in den letzten Jahren ständig gewachsen ist, hat das Bundesverwaltungsgericht inzwischen die Grenze der Großflächigkeit neu definiert und auf 800 qm Verkaufsfläche festgelegt (sog. Vermutungsregel).

Eine Erweiterung des Lidl-Lebensmittelmarktes an der Mülheimer Straße auf 800 qm Verkaufsfläche wurde bereits mittels Befreiung auf der Grundlage des § 31 Abs. 2 Nr. 2 erteilt.

Die Firma Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat nun eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 qm auf 950 qm für den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Mülheimer Straße beantragt. Dies würde zu einer Überschreitung der nach der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO ab 1200 qm Geschossfläche (800 qm Verkaufsfläche) definierten Grenze zur Großflächigkeit führen.

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Bergisch Gladbach ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Einzelhandelsstandorten (Innenstadt / Nebenzentren, wohnortbezogenen und dezentralen Lagen) und den einzelnen Handelsbetriebsformen anzustreben. Bei der Überplanung von bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb von Zentren ist zu entscheiden, ob sie auf den Bestandsschutz festgeschrieben werden oder ob ihnen im Rahmen der Zentrenverträglichkeit ein jeweils näher zu bestimmender erweiterter Bestandsschutz gewährt wird.

Das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer Straße liegt ca. 1,7 km westlich der Stadtmitte und 1,1 km vom Nahversorgungszentrum Hand entfernt. Im Süden schließen sich überwiegend gewerbliche Nutzungen an, im Osten und Westen befinden sich Wohngebiete. In unmittelbarer Nähe liegen weitere nahversorgungsrelevante Geschäfte: ein weiterer Discounter, ein Vollsortimenter, ein Getränkemarkt sowie zwei Bäcker.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie ausdrücklich festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese dürfen wiederum gemäß dem 'Teilplan großflächiger Einzelhandel' zum Landesentwicklungsplan NRW (i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Laut des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Bergisch Gladbach liegt das Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' an der Mülheimer

Straße außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentrum Hand / Hauptzentrum Stadtmitte).

Veränderung von Nahversorgungsvorhaben entlang der Mülheimer Straße sind daher immer im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum Hand zu sehen und es ist zu prüfen, ob eine weitere Erhöhung der Verkaufsflächen im Bereich Mülheimer Straße sich negativ auf das Nahversorgungszentrum Hand auswirken könnte. Eine stadtentwicklungspolitisch ungesteuerte Verfestigung und Erweiterung bestehender Standorte könnte den übergeordneten Entwicklungszielen zum Einzelhandel entgegenstehen.

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist zusätzlich die Definition der in Bergisch Gladbach als zentrenrelevant zu bewertenden Sortimente erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen 'Sortimentsliste' kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit einem beschlossenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes über Vorhaben entschieden werden. Bauleitpläne, die eine nicht aus der Örtlichkeit abgeleitete Sortimentsliste beinhalten, werden im Rahmen der verwaltungsgerichtlichen Überprüfung regelmäßig beanstandet.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Lidl - Lebensmittelmarktes an der Mülheimer Straße bedarf, im Hinblick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, einer Regelung der Verkaufsflächengröße und der Sortimente auf der Grundlage der heutigen Rechtsprechung.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - neu aufzustellen, mit dem Ziel, die Größe von Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die - für nicht großflächige Einzelhandelbetriebe - in der Rechtsprechung definierte maximale Größe von 800 qm Verkaufsfläche zu beschränken und die Festsetzung der Sortimente unter Ableitung aus der Sortimentsliste des in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu aktualisieren.

Im weiteren Verfahren bedarf es für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - eines beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sowie einer beschlossenen Sortimentsliste mit zentrenrelevanten Sortimenten für Bergisch Gladbach, um eine Rechtsgrundlage für Festsetzungen der Verkaufsflächengröße und der Sortimente zu haben. Das Einzelhandelskonzept sowie eine Sortimentsliste zentrenrelevanter Sortimente für Bergisch Gladbach werden parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung bietet der Aufstellungsbeschluss für die Verwaltung die Möglichkeit, Vorhaben, die den vorab genannten städtebaulichen Zielen widersprechen, für ein Jahr zurückzustellen (§ 15 BauGB) oder bzw. ergänzend dazu - unter Anrechnung einer eventuellen Zurückstellungsdauer - für die Dauer von 2 Jahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre zu erlassen.

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

Anlage 2: Übersichtsplan des Bp Nr. 2242 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung

Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bp Nr. 2242 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung