

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0345/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.09.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle - - Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre

Nutzung des Grundstückes Gemarkung Gladbach, Flur 16, Flurstücke 425, 453 u.a.;
Kürtener Straße 1 in Bergisch Gladbach
Antrag auf Erteilung eines positiven Vorbescheides zur Erweiterung des bestehenden
Geschäftshauses (Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 799,98 m²)

Beschlussvorschlag:

Von der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle –
beschlossenen Satzung über den Erlass einer Veränderungssperre wird für das vorstehende
Vorhaben eine Ausnahme erteilt.

Sachdarstellung / Begründung:

Mit Bauvoranfrage vom 24.05.2007 wurde die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes in der Lochermühle von heute 699,61 m² auf 999 m² beantragt. Im Laufe des Verfahrens reduzierte Aldi die Verkaufsfläche auf < 800 m². Da die Planung des Weiteren auch wegen der rückwärtigen Nähe zur Strunde geändert werden musste, kann das Verfahren erst jetzt abgeschlossen werden.

Planungsrechtlich ist die Lage des Grundstückes dem nicht beplanten Innenbereich zuzuordnen. Somit bildet § 34 BauGB die Beurteilungsgrundlage.

Der Aldi-Markt ist mit einer Verkaufsfläche von < als 800 m² als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzuordnen. Einzelhandelsbetriebe sind großflächig i.S. von § 11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Aldi-Marktes mehrfach vorhanden; u.a. verfügt der unmittelbar angrenzende Lidl-Markt über eine Verkaufsfläche von ca. 760 m².

Somit fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle- und der entsprechenden Veränderungssperre soll die weitere Entwicklung der Lochermühle planungsrechtlich gesteuert werden. Eine Steuerung wurde erforderlich, weil sich eine Erweiterung der schon bestehenden Standortagglomeration hinsichtlich des Einzelhandels deutlich abzeichnete und Auswirkungen auf wohnungsnahen Versorgungsbereichen in integrierten Lagen sowie Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde zu befürchten sind. Auf die entsprechenden Ausführungen im (noch nicht beschlossenen) Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu diesem Standort wird verwiesen. Des Weiteren soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und durch die Veränderungssperre das Gebiet für eine gewerbliche Nutzung gesichert werden.

In diesem Sinne hat die Verwaltung mehrere Anträge für weitere Einzelhandelsnutzungen in der Vergangenheit zurückgestellt.

Im Gegensatz zur Errichtung von völlig neuen Märkten berührt die geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes auf eine Verkaufsfläche von < 800 m² die Ziele des Bebauungsplanes 3311 nicht.

Der Erhalt gewerblicher Baufläche ist durch das Bauvorhaben nicht berührt, da es sich um einen kleinen Anbau an ein bestehendes Gebäude handelt.

Da die Verkaufsfläche nur marginal und im Rahmen eines als nicht großflächig definierten Discounters erweitert wird, kann dies rechtlich nicht als weitere Verfestigung des Einzelhandelsstandortes und eine Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche oder anderer Nahversorgungsstandorte gewertet werden. Im Zuge einer Abwägung zwischen Bestandsschutz und den planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten kann auch ein zukünftiger Bebauungsplan eine derart geringfügige Erweiterung nicht verhindern, zumal unmittelbar angrenzend der Lidl-Markt eine vergleichbare Größenordnung hat.

Da die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nicht tangiert werden, wird vorgeschlagen, für den vorliegenden Antrag eine Ausnahme von der Veränderungssperre zu erteilen.

