

Vorlage der Verwaltung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz	22.04.2021	Entscheidung

**Anfrage der Firma LIDL zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.02/2
"Einkaufszentrum Huwil-Center" zwecks Erweiterung der Verkaufsfläche;
hier: Entscheidung über die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens**

Sachverhalt:

Die LIDL-Vertriebs- GmbH & Co. KG, Am Rübgarten 1, 57299 Burbach hat sich im Oktober 2020 an die Gemeinde Ruppichterorth gewandt mit dem Wunsch, in der LIDL-Filiale im Einkaufszentrum Huwil-Center (Brölstraße 2c) durch eine Umnutzung von Lagerflächen die Verkaufsfläche von aktuell 1.200 m² um 136 m² zu erweitern.

Die LIDL-Filiale befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1.02/2 „Einkaufszentrum Huwil-Center“ – Teil I., der für den Bereich des LIDL-Grundstückes ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ festsetzt. In diesem ist gemäß Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ein Lebensmitteldiscountmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Des Weiteren ist in Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen eine Gesamtverkaufsflächenobergrenze des Einkaufszentrums von max. 5.000 m² festgesetzt worden. Das Vorhaben der Firma LIDL ist danach planungsrechtlich unzulässig, da die Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² überschritten wird. Darüber hinaus wird auch die für das Einkaufszentrum festgesetzte Gesamtverkaufsflächenobergrenze um rund 12 m² überschritten. Das Vorhaben widerspricht daher den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine detaillierte rechtliche Prüfung hat darüber hinaus ergeben, dass eine Befreiung von den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich ist, da die hierfür maßgebenden Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nicht erfüllt sind.

Nach dieser Vorschrift kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach den im Rahmen der Prüfung anzusetzenden Maßstäben berühren die beabsichtigten Abweichungen die Grundzüge der Planung. Denn die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen sind Teil der planerischen Grundkonzeption. Durch diese wird die Verträglichkeit der Einzelhandelsnutzungen in Hinblick auf ihre städtebaulichen Wirkungen gewährleistet. Dafür ist im Bebauungsplanaufstellungsverfahren eine Einzelhandelsauswirkungsanalyse erstellt worden, deren Ergebnisse mit den hier betreffenden Festsetzungen umgesetzt worden sind. Mit den Festsetzungen wird Sorge getragen, dass das landesplanerische Beeinträchtigungsverbot, das gemäß Ziel 6.5-3 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ein Ziel der Raumordnung darstellt und mithin durch Abwägung nicht überwunden werden kann, gewahrt ist. Bei den festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen handelt es sich demnach um das Planungskonzept tragende Festsetzungen. Die Abweichungen würden daher Grundzüge der Planung berühren; die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sind nicht erfüllt.

Für das Vorhaben müsste folglich der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert werden. Parallel dazu müsste auch der Flächennutzungsplan geändert werden, in dem die o.g. Verkaufsflächenobergrenzen ebenfalls festgeschrieben worden sind.

Im Rahmen eines etwaigen Bebauungsplan-/Änderungsverfahrens müsste für die von LIDL begehrte Verkaufsflächenenerweiterung eine ergänzende gutachterliche Stellungnahme eines Einzelhandelsgutachterbüros beauftragt werden. Hinzu kommt, dass in diesem Zuge weitere Betreiber der im Einkaufszentrum ansässigen Einzelhandelsbetriebe möglicherweise ebenfalls Erweiterungswünsche äußern werden, die nach Maßgabe des Gleichbehandlungsgrundsatzes im Bebauungsplanänderungsverfahren gleichermaßen zu berücksichtigen wären. Das Ergebnis einer solchen ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme ist ungewiss. Möglicherweise sind die ursprünglich prognostizierten Auswirkungen des Einkaufszentrums auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden ausgeblieben oder jedenfalls nicht in dem prognostizierten Ausmaß eingetreten. Denkbar ist aber auch, dass die städtebaulichen Wirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden abweichend von der Prognose stärker ausgefallen sind. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass die von LIDL begehrte Verkaufsflächenenerweiterung Auswirkungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden haben wird, sodass einer Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung Ziel 6.5-3 LEP NRW entgegenstünde. Weiterhin würden durch eine Erhöhung der Verkaufsfläche zusätzliche Stellplätze hergestellt werden müssen, die mangels verfügbarer Flächen innerhalb des Sondergebietes nicht untergebracht werden können.

Aufgrund der vorgenannten Unabwägbarkeiten eines Planverfahrens und der Tatsache, dass der Firma LIDL der Bebauungsplan mit seinen festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen von Anfang an bekannt war, schlägt die Verwaltung vor, kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz beschließt, keine Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Einkaufszentrum Huwil-Center“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 1.02/2 „Einkaufszentrum Huwil-Center“ durchzuführen.

Ruppichteroth, den 24.03.2021
Der Bürgermeister