

Mit Schreiben vom 22.07.2019 liegt der Verwaltung ein Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“, 14. Änderung von ALDI GmbH & Co. KG vor. Ziel ist es, den bestehenden ALDI-Markt zu modernisieren, die Verkaufsfläche zu erweitern sowie zusätzliche Lagerflächen und einen Leergut-Backwarenraum innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen anzubauen.

Um das Bauvorhaben verwirklichen zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans hinsichtlich der Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von 700 m<sup>2</sup> auf maximal 799 m<sup>2</sup> erforderlich. Nach der herrschenden Rechtsprechung sind Verkaufsflächen grundsätzlich alle Flächen, die von Kunden betreten oder eingesehen werden können, einschließlich Flächen hinter den Kassen oder hinter den Frischetheken. Nicht zu den Verkaufsflächen gehören reine Lagerflächen oder abgetrennte Bereiche, in denen Waren zubereitet oder portioniert werden.

Bei dem vorliegenden Erweiterungsbau handelt es sich weiterhin um einen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieb, welcher im festgesetzten Gewerbegebiet als spezieller Gewerbebetrieb allgemeiner Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig ist.

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Trend im deutschen Lebensmitteleinzelhandel zu erkennen, dass sich die Verkaufsflächen der Märkte deutlich erhöhen. Dies geht jedoch weniger mit einer Angebotserweiterung der Märkte einher, sondern es werden vielmehr qualitative Aspekte der Verkaufsraumgestaltung, insbesondere durch breitere Gänge zwischen den Warenregalen oder durch größere Präsentationsflächen, berücksichtigt.

Für das beabsichtigte Bauvorhaben sind insbesondere die Zielsetzungen aus dem vom Rat beschlossenen örtlichen Zentren- und Einzelhandelskonzept gem. § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept beinhaltet als ein wesentliches Ergebnis die räumliche Abgrenzung eines sog. Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB), welcher nach Lage, Art und Zweckbestimmung die zentrale Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde übernehmen muss. Um die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sicherzustellen, die Zentralität perspektivisch zu erhöhen und Synergieeffekte durch Verbundkäufe mit dem ansässigen Einzelhandel zu schaffen, ist eine Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf den ZVB anzustreben. Dies gilt grundsätzlich auch für Einzelhandelsnutzungen mit nicht-großflächigen Verkaufsflächen (anerkannt < 800 m<sup>2</sup>).

Der ALDI-Markt in Kotthausen übernimmt jedoch eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsfunktion, auch für die Gummersbacher Stadtteile Windhagen und Herreshagen. Die Ergebnisse der Nahversorgungsanalyse des Büros Stadt + Handel aus Dortmund vom 12.04.2019 zeigen, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche für eine Bestandssicherung des Marktes unterhalb der Großflächigkeitsschwelle unter Anerkennung der eingeschränkten Versorgungsfunktion zu empfehlen sei. Voraussetzung hierfür ist, dass im Rahmen der Bauleitplanung ein vorhabenbezogener Verträglichkeitsnachweis geführt werden müsse, um sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich durch die Erweiterung des Marktes auszuschließen sind bzw. eine Zielkonformität mit dem Zentren- und Einzelhandelskonzept gegeben ist. Ebenfalls wird aus § 11 Abs. 3 BauNVO die Vermutungsregel zugrunde gelegt, dass negative Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO ab 1.200 qm Geschossfläche (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) zu erwarten

sind. Je nach Einzelfall können negative Auswirkungen bereits unterhalb dieser Größe vorliegen oder trotz Überschreitung der Größe nicht zu erwarten sein. Der Wert stellt daher eine Beweislastregelung dar. Unterhalb dieses Wertes müssen Auswirkungen belegt werden, oberhalb der 1.200 qm ist der Antragsteller verpflichtet, die Vermutung z.B. über eine Wirkungsanalyse zu widerlegen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 einzuleiten. Die Bewertung des Einzelhandelsbauvorhabens wird konkret durch eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom Antragssteller beauftragt.

Die Änderung des Bebauungsplans soll als „Bebauungsplan“ der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

**Anlagen:**

- Antrag vom 22.07.2019
- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 48 „Gewerbegebiet Kalsbach-Kotthäuserhöhe“ + textliche Festsetzungen