
MITTEILUNGSVORLAGE

M/2020/0855

Beratungsfolge:

Planungs- und Verkehrsausschuss

Termin

11.04.2024

Entscheidung

Kenntnisnahme

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Odendorf Od 10
- Nutzungsänderung und Befreiung ALDI

Sachverhalt:

In der Sitzung am 20.10.2022 (TOP 6) wurde vom Planungs- und Verkehrsausschusses eine mögliche 8. Änderung des Bebauungsplanes Odendorf Od 10 „Gewerbegebiet Odendorf“ zur Kenntnis genommen und begrüßt. Diese sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzungsänderung von 150 m² Lagerfläche in Verkaufsfläche schaffen.

Aufgrund der Änderung des Einzelhandelserlasses 2022 ist der Rechtsweg für einen alternativen Lösungsweg eröffnet, der ebenfalls die Verkaufsflächenerweiterung auf 1.100 m² des dort bereits ansässigen Lebensmitteldiscounters (ALDI) ermöglicht. Dies soll im Rahmen eines Befreiungsantrags im Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung von Lagerfläche in Verkaufsfläche geschehen.

Der Erlass zum Einzelhandelskonzept 2022 ermöglicht Städten und Kommunen bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² nach eigenem Ermessen über die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben, d.h. ohne Beteiligung der Bezirksregierung, entscheiden zu können. Die angestrebte Erweiterung der ALDI-Verkaufsfläche von 950 m² auf 1.100 m² liegt demnach unter dieser Maximalfächengröße von 1.200 m².

Diese Möglichkeit der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat der Projektentwickler auch bereits juristisch prüfen lassen. In dieser Stellungnahme kommt die Kanzlei zu dem Ergebnis, dass für die Vergrößerung der Verkaufsfläche des ALDIs nicht zwingend eine Bebauungsplanänderung notwendig ist, sondern ebenfalls durch Befreiung von der Festsetzung der Verkaufsflächen-Obergrenze des Bebauungsplanes gem. § 31 Abs. 1 BauGB erreicht werden kann. Alle Voraussetzungen einer solchen Befreiung sind erfüllt.

Das im Bebauungsplan Odendorf Od 10, 6. Änderung festgesetzte Sondergebiet lässt mit

einer maximalen Verkaufsflächengröße von 950 m² bereits zum jetzigen Zeitpunkt großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu. Der Bestandsmarkt ist großflächig, so dass mit einer Verkaufsflächenerweiterung keine Änderung der Anlagenart einhergeht. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der genannten Befreiung, würden die Grundzüge der Planung demnach nicht zwingend berührt werden, solange das grundlegende Konzept keine Änderung erfährt. Davon ist auszugehen, da das Grundstück des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Odendorf liegt (Widerlegung der Vermutungsregelung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Sowohl die Ansiedelung sowie auch der zukünftige Bestand der ALDI-Filiale entsprach und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Die Befreiung von der Festsetzung der Verkaufsflächengröße dient dem Lebensmitteldiscounter mittelfristig zum Erhalt seiner Filiale am jetzigen Standort, der Anpassung an den bundesweiten Filialstandard sowie der Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit des Discounters neben dem, voraussichtlich im Dezember 2024 eröffnenden, EDEKA-Marktes und der angemessenen Weiterentwicklung der Versorgungsqualität der Odendorfer und Swisttaler Bevölkerung insgesamt.

Der vorgestellte Lösungsweg wird seitens der Verwaltung begrüßt, da er im vorliegenden Fall zu einem vereinfachten, wie von den Kommunen immer wieder geforderten, entbürokratisierten Verfahren der zu behandelnden Nutzungsänderung führt. Damit kann der zunächst angedachte zeitlich sowie personell deutlich aufwändigere Prozess der Bebauungsplanänderung deutlich verkürzt und vereinfacht werden.