

1. Lidl-Erweiterung

Im Rahmen der städtischen Vorprüfung und Beurteilung des Antrages vom 31. 03. 2015 auf Erteilung eines Bauvorbescheides (Eingang bei der Stadt am 16. 04. 2015, positiv beschieden durch das Kreisbauamt mit Datum vom 17. 08. 2015) ist auch das Einzelhandelskonzept hinzugezogen worden.

Der Lidl-Markt zählt danach zu den sekundären, dezentralen Standorten der Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet.

Es handelt sich zudem um eine Bestandsimmobilie, die sich im unbepflanzten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet.

Dies ist auch die rechtliche Beurteilungsgrundlage, da das Einzelhandelskonzept nur eine informelle Planung darstellt, die erst durch die Umsetzung der Ziele bei der/durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit erhält.

In diesem Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Wichtigste Grundlage zur Begründung und städtebaulichen Rechtfertigung stellt ein (aktuelles) Einzelhandelskonzept dar (siehe § 9 Abs. 2a BauGB).

Die Beurteilung der Lidl-Erweiterung erfolgte mangels eines solchen Bebauungsplanes nach § 34 Abs. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB.

Danach ist ein Einzelhandelsvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Angesichts der vorhandenen prägenden Baukörper des benachbarten ALDIs, aber auch des Trinkguts ist dies gegeben.

Absatz 3 besagt, dass von Bauvorhaben nach Absatz 1 keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Das Kreisbauamt hat diesen Belang zuständigkeitshalber abgeprüft, indem die IHK, die Stadt Gummersbach und die BezReg Köln beteiligt und abgefragt wurden. Es ergaben sich keine Bedenken. Die BezReg Köln hat am 05. 08. 2015 zugestimmt.

Darüber hinaus wurde die Vorlage einer Auswirkungs-/Verträglichkeitsanalyse gefordert, die für die Erweiterung auch im Juli 2015 erstellt wurde und im Ergebnis schädliche Auswirkungen ausgeschlossen hat.

2. Trinkhalle/Centershop

Im Rahmen der städtischen Vorprüfung und Beurteilung des Nutzungsänderungsantrages vom 06. 07. 2016 (Eingang bei der Stadt am 11. 07. 2016) auf Änderung eines großflächigen Getränkemarktes in einen großflächigen Discounter sowie Umnutzung des Außenlagers in Außenverkaufsfläche ist ebenfalls das Einzelhandelskonzept hinzugezogen worden.

Bezüglich der Aussagen zur Bestandsimmobilie, der Prüfung nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB, der evtl. schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt und anderen Städten kann auf die inhaltlichen Aussagen zu 1. verwiesen werden.

Ein Gutachten, das die Auswirkungen abprüft, ist ebenfalls im Juli 2016 erstellt worden.

Es kommt zu der Einschätzung, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Bergneustadt sowie in umliegenden Städten und Gemeinden

gemäß § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind

Die Rückantworten der Stadt Gummersbach und der Industrie- und Handelskammer sind positiv, die der Bezirksregierung Köln steht noch aus.