Stadtverwaltung Wittlich

BESCHLUSSVORLAGE

Bauanträge und -anfragen **Bauantrag Römerstraße** **Bauantrag zum Umbau eines Einzelhandelsmarktes in Wittlich, Gemarkung Wittlich, Flur 20, Flurstück 154/117**	Fachbereich:	Fachbereich II
	Sachbearbeitung:	Orth, Maureen
	Aktenzeichen:	II.5211.A0146/2021
	Vorlagennummer:	2021/260
	Datum:	17.08.2021
	Berichterstattung:	

TOP	Gremium (Beratungsfolge):	Termin:	Topstatus	Beratung
7.f	Bau- und Verkehrsausschuss	31.08.2021	öffentlich	beschließend

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zu der im Bebauungsplan W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“ festgesetzten Ausnahme zur Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 774 m² auf ca. 1.020 m² wird erteilt.

Begründung/Problembeschreibung:

Die Antragstellerin beantragt den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Discounters.

Das Vorhaben/Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“ aus dem Jahre 2006. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet fest. Gem. Textfestsetzungen sind in dem Gewerbebetrieb nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht der Grundversorgung dienen und die nicht unter das städtebauliche Integrationsgebot fallen. Jedoch können gem. Bebauungsplan im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Ziele der städtebaulichen Ordnung nicht beeinträchtigt werden. Das Einvernehmen zu dieser Ausnahme wurde im Jahre 2015 erteilt (siehe Vorlage 2015/110).

Die Antragstellerin beantragt nun die Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher ca. 774 m² auf ca. 1.020 m². Die Erweiterung erfolgt im Bestand, ohne eine bauliche Vergrößerung des Gebäudes. Die größere Verkaufsfläche resultiert u. a. aus der Reduzierung von Lagerflächen. Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen, vielmehr soll die Warenpräsentation und die Erreichbarkeit der Waren (u. a. Breite der Gänge, Regalhöhen) modernen Anforderungen angepasst werden. Nach der Erweiterung handelt es sich bei der Filiale um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO, der grundsätzlich nur in Kerngebieten bzw. Sondergebieten zulässig ist.

Die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes außerhalb von Kern- oder Sondergebieten erfordert einen atypischen Sachverhalt. Für die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit wurde daher ein Atypik-Gutachten durch ein Fachbüro, sowie eine rechtliche Beurteilung durch eine Anwaltskanzlei erstellt.

Die Verträglichkeitsuntersuchung hat aufgezeigt, dass die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die Konkurrenzbetriebe nur gering sind. Daraus ist zu schlussfolgern, dass Zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Die Versorgungsstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Wittlich ist weiterhin sichergestellt. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die Erweiterung des Marktes als verträglich einzustufen ist, und die Atypik angenommen werden kann. Somit ist das Vorhaben trotz seiner Großflächigkeit auch außerhalb eines Kerngebietes oder eines speziellen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt, das Einvernehmen der Stadt Wittlich gem. § 36 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zu der im Bebauungsplan W-113-00 „Quartier Francais, Teilbereich A“ festgesetzten Ausnahmen zur Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 774 m² auf ca. 1.020 m² zu erteilen.

Bezüglich eines möglichen Sonderinteresses ist folgendes zu beachten:
Liegt ein Ausschließungsgrund nach § 22 GemO vor oder sprechen Tatsachen dafür, dass ein solcher Grund vorliegen könnte, so hat dies das Rats- bzw. Ausschussmitglied dem Bürgermeister vor einer Beratung und Entscheidung mitzuteilen, § 22 Abs. 5 GemO.

Joachim Rodenkirch
Bürgermeister

Anlagen: Auszug Bebauungsplan, Lageplan, Übersichtsplan