



Beschlussvorlage 2014/234	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	16.10.2014	öffentlich

V-2014/006: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines großflächigen Elektrofachmarktes mit einer Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/12, 1613/14 und 1613/17 der Gemarkung Friedberg, Augsburgener Straße

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau eines großflächigen Elektrofachmarktes mit einer Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/12, 1613/14 und 1613/17 der Gemarkung Friedberg, Augsburgener Straße nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB entsprechend des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid zu.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines großflächigen Elektrofachmarktes mit einer Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/12, 1613/14 und 1613/17 der Gemarkung Friedberg, Augsburgener Straße vom 23.07.2014 **der Segmüller Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG** ist im Baureferat eingegangen.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid beabsichtigt die Eigentümerin abzuklären, inwieweit nach Abriss der Gebäude Hans Seemüller Straße 1 und 3 der Neubau eines großflächigen Elektrofachmarktes mit einer Bäckerei und Gastronomie auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/12, 1613/14 und 1613/17 der Gemarkung Friedberg, Augsburgener Straße möglich ist.

Das geplante Gebäude ist ca. 90,0 m lang und ca. 36,0 m tief und hat eine Wandhöhe von 7,0 m und hält den von Staatlichen Bauamt, Abt. Straßenbau geforderten Mindestabstand von 15,0 m zum Straßenrand der B 300 ein. Es liegt innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als reduziertes Gewerbegebiet dargestellten Fläche, außerhalb des westlich angrenzenden für den Hochwasserabfluss (Flutmulde) vorgesehenen Grundstücks Fl.-Nr. 1614/5. Momentan sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 1613/12 (ehem. Rotes Kreuz) und 1613/17 (Einzelhandel sowie ehem. McDonald) bebaut und das Grundstück Fl.-Nr. 1613/14 wird als Parkplatz benutzt.

Für den Planungsbereich besteht kein Bebauungsplan, sodass eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB erfolgt.

Im Rahmen des Vorbescheids werden vom Antragssteller folgende Fragen gestellt:

„Fügt sich das in den beigefügten Plänen dargestellte Gebäude (samt Treppen-/Aussichts- und Werbeturm) mit den Nutzungen Elektrofachmarkt und Bäckerei/Gastronomie gemäß der nachstehenden Betriebsbeschreibungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein?“

Betriebsbeschreibung Elektrofachmarkt

Der Elektrofachmarkt umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 2.200 m² für die Kernsortimente Elektroklein-, Elektrogroß- und –einbaugeräte, Unterhaltungselektronik, Entertainment, eBooks, Ton- und Bildträger, Computer, Hard- und Software, Tele- und Bürokommunikation, Car-HIFI, Foto, Videothek, Multimedia, Internet, Zukunftsmedien, Zubehör sowie sonstige für einen Elektrofachmarkt typische Kernsortimente. Auf einer Teilfläche von max. 160 m² ist anstelle des Verkaufes von Kernsortimenten der Verkauf der Randsortimente Haushaltswaren (Töpfe, Pfannen, Messer u.ä.) Licht, Bücher sowie Zubehör und sonstiges branchentypisches nichtelektronisches Randsortiment zulässig. Im Elektrofachmarkt werden auch Dienstleistungen erbracht, die dem Geschäftsbetrieb des Elektrofachmarktes dienen. Zu der Verkaufsfläche kommen 500 m² Lager- und sonstige Nebenflächen hinzu.



Betriebsbeschreibung Bäckerei/Gastronomie

180 m² Bäckerei- und Konditoreiverkaufsfläche mit Sitzgelegenheit zum Verzehr im EG und bis zu 400 m² Gastronomiefläche im 1.OG des geplanten Gebäudes.

Ist das in den Plänen dargestellte Gebäude mit den Nutzungen Elektrofachmarkt und Bäckerei/Gastronomie gemäß den vorstehenden Betriebsbeschreibungen gem. § 34 Abs. 3 BauGB zulässig?“

Im Rahmen der Beurteilung nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** ist zu prüfen, ob sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt:

Die **Art der geplanten Nutzung** „großflächigen Elektrofachmarkt mit einer Bäckerei und Gastronomie“ ist als unproblematisch anzusehen, da sich in der direkten Nachbarschaft sowohl mehrere großflächige Einzelhandelsgeschäfte als auch eine Bäckerei und eine Gastronomie befinden

Für die Beurteilung des **Maßes der baulichen Nutzung** ist die Grundfläche (GR) und die Geschoßfläche (GF) sowie die Höhenentwicklung in Relation zu setzen zu den vorhandenen Gebäuden bzw. Nutzungen nördlich der Augsburgsburger Straße:

	GR	GF	Höhe
geplanter Elektrofachmarkt mit Bäckerei + Gastronomie	2.962 m ²	3.572 m ²	9,50 m (Attika)/15,00 m (Turm)
ToysRus	2.305 m ²	2.453 m ²	7,50 m
Möbel Maxx	3.140 m ²	5.165 m ²	9,40 m (Attika)

In Bezug auf die Höhenentwicklung ist festzustellen, dass das gegenüberliegende Möbelhaus auf der Südseite der Augsburgsburger Straße eine Höhenentwicklung von 15,70 m bzw. von 20,60 m / 18,60 m im Eingangsbereich aufweist.

Das Maß der baulichen Nutzung kann somit als unproblematisch angesehen werden.

Entscheidende Bedeutung kommt aber auch der Prüfung nach **§ 34 Abs. 3 BauGB** zu, der wie folgt lautet:

*„Von Vorhaben nach Absatz 1 und Absatz 2 dürfen **keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein“*

Um diese Frage zu klären wurde vom Antragssteller die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) mit einer Auswirkungsanalyse für den geplanten großflächigen Elektrofachmarkt in Friedberg beauftragt.



Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Friedberg oder in anderen Kommunen zu erwarten sind.

Dieses Gutachten wurde daraufhin im Auftrag der Stadt Friedberg durch das Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider, Augsburg (hat im Jahre 2009 die Einzelhandelsanalyse für Friedberg erstellt) auf Plausibilität der Untersuchungsmethoden sowie der daraus gewonnenen Ergebnisse geprüft. In einer gemeinsamen Besprechung der Gutachter, die am 01.10.2014 stattfand, wurden offene Punkte und methodische Nachfragen geklärt, sodass nun von Seiten von Dr. Manfred Heider die Plausibilität der vorgelegten Auswirkungsanalyse bestätigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung werden somit neben den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB auch die Vorgaben des § 34 Abs. 3 BauGB eingehalten, weshalb der Vorbescheid in der vorgelegten Form zu erteilen wäre.

Anlagen:

Plan	M 1:1000
Schnitte	M 1:500