



Beschlussvorlage 2014/235	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	16.10.2014	öffentlich

V-2014/007: Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung von großflächigem Einzelhandel für Möbel in großflächigen Einzelhandel für Textil und Schuhe auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/5, 1613/6, 1613/8 und 1613/9 der Gemarkung Friedberg, Augsburg Straße 16

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt der Umnutzung von großflächigem Einzelhandel für Möbel in großflächigen Einzelhandel für Textil und Schuhe auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/5, 1613/6, 1613/8 und 1613/9 der Gemarkung Friedberg, Augsburg Straße 16 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 zur Umnutzung von großflächigem Einzelhandel für Möbel in großflächigen Einzelhandel für Textil und Schuhe auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/5, 1613/6, 1613/8 und 1613/9 der Gemarkung Friedberg, Augsburgener Straße 16 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 die Umnutzung des bestehenden großflächigen Einzelhandels für Möbel „Möbel Maxx“ und das Einrichten einer großflächigen Handelsfläche für einen Textil- und Schuhfachmarkt möglich ist, wobei das Bestandsgebäude unverändert bleibt.

Im Rahmen des Vorbescheids wird vom Antragssteller folgende Frage gestellt:

„Ist die Nutzungsänderung des bestehenden, im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Gebäudes zu einem Textil- und Schuhfachmarkt gem. der nachfolgenden Betriebsbeschreibung planungsrechtlich zulässig?“

Betriebsbeschreibung Textil- und Schuhfachmarkt

Der Textil- und Schuhfachmarkt umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt max. 4.500 m², davon:

- *Teilbereich Bekleidung:*

max. 2500 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Bekleidung, wobei auf einem Teil der Verkaufsfläche von max. 250 m² an Stelle des Verkaufs des Kernsortiments Bekleidung auch der Verkauf branchentypischer Randsortimente wie z.B. Gürtel, Accessoires, Modeschmuck erfolgen kann.

- *Teilbereich Schuhe:*

max. 2000 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment Schuhe, wobei auf einem Teil der Verkaufsfläche von max. 200 m² an Stelle des Verkaufs des Kernsortiments Schuhe auch der Verkauf branchentypischer Randsortimente wie z.B. Lederwaren, Strümpfe erfolgen kann.“

Das bisher als zum Verkauf von Möbeln und diversen Verkaufsgegenständen genutzte Bestandsgebäude mit einer Geschoßfläche (GF) von ca. 4.600 m² soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Summe von 2.500 m² und 2.000m², also 4.500 m² überschreitet dabei die überhaupt im Bestand zur Verfügung stehende Verkaufsfläche, woraus folgt dass eine volle gleichzeitige Ausschöpfung beider Obergrenzen nicht möglich ist. Die Ausgestaltung bzw. Gewichtung soll dem zukünftigen Betreiber ermöglichen sich der tatsächlichen Nachfrage anzupassen.



Die bisherige Nutzung des großflächigen Einzelhandels für Möbel „Möbel Maxx“ wurde gem. § 34 BauGB im Jahre 2001 mit einer Nettoverkaufsfläche von 4.303,95 m² und einer Geschoßfläche von 5.165,20 m² genehmigt.

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

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist als unproblematisch anzusehen, da das Gebäude nicht verändert wird.

Die **Art der baulichen Nutzung** ist als unproblematisch anzusehen, da sich mehrere großflächige Einzelhandelsgeschäfte in der direkten Nachbarschaft befinden.

Entscheidende Bedeutung kommt 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 Textil- und Schuhfachmarkt am Standort Möbel Maxx 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