



Beschlussvorlage 2015/102	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauverw., Bau- u. Denkmalrecht
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Umweltausschuss	21.04.2015	öffentlich

V-2015/003: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Discountmarktes auf den Grundstücken FINrn. 586 und 587/1 der Gemarkung Derching, Winterbruckenweg

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau eines Discountmarktes auf den Grundstücken FINrn. 586 und 587/1 der Gemarkung Derching, Winterbruckenweg bauplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 BauGB entsprechend des vorliegenden Antrags auf Vorbescheid zu.

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



Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Discountmarktes auf den Grundstücken FINrn. 586 und 587/1 der Gemarkung Derching, Winterbruckenweg vom 19.01.2015 **der Herecon Projekt GmbH, Prien am Chiemsee** ist im Baureferat eingegangen.

Durch den Antrag auf Vorbescheid soll geklärt werden, inwieweit der Neubau eines Discountmarktes auf den Grundstücken FINrn. 586 und 587/1 der Gemarkung Derching, Winterbruckenweg nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig ist.

Im Rahmen des Vorbescheids wird vom Antragssteller folgende Frage gestellt:
Ist das in den Vorbescheidunterlagen dargestellte Vorhaben des Neubaus eines Discountmarktes mit Parkplätzen mit einer Verkaufsfläche von 1.010 m² und einer Geschossfläche von 1.569 m² bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben soll innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5/II Derching-West, der ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festsetzt, errichtet werden. Die baulichen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann das Bauvorhaben unproblematisch einhalten. Problematisch ist jedoch die Nutzung als Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.010 m² und einer Geschossfläche von 1.569 m². Nach § 11 BauNVO könnte es sich dabei nämlich um einen großflächigen Einzelhandel handeln, der nur innerhalb eines dafür festgesetzten Sondergebiets zulässig wäre.

Nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist nämlich bei solchen Betrieben ab einer Geschossfläche von 1.200 m² in der Regel anzunehmen, dass sie sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Ladesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung nicht nur unwesentlich auswirken können. Ist dies der Fall, sind solche Betriebe nur innerhalb eines festgesetzten Sondergebiets zulässig.

Dieser Regel-Annahmefall gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz einer Geschossfläche von über 1.200 m² nicht vorliegen (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO). Um dies zu beweisen hat die Antragstellerin die BBE Handelsberatung GmbH, München mit einer Auswirkungsanalyse für den geplanten Discountmarkt in Derching 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. Nach Einarbeitung gewisser Nachforderungen und Unklarheiten wurde die Auswirkungsanalyse überarbeitet, sodass nun von Seiten von Dr. Manfred Heider mit Schreiben vom 07.04.2015 die Plausibilität der vorgelegten Auswirkungsanalyse bestätigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung wurde somit nachgewiesen, dass trotz Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Ladesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung gegeben sind und das Vorhaben damit innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Vorlagennummer: 2015/102



Der Vorbescheid wäre damit in der vorgelegten Form zu erteilen.

Anlagen:

1. Lageplan mit Darstellung des Vorhabens, Maßstab 1:1.000
2. Fragen zum Vorbescheid vom 18.01.2015