



<b>Beschlussvorlage</b> <b>2016/140</b>	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 31, Bauordnung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
<b>Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>21.04.2016</b>	<b>öffentlich</b>

**V-2016/004: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau für einen großflächigen Outdoorfachmarkt auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/8, 1613/12, 1613/13, 1613/14, 1613/16, 1613/17, 1614/5 und 1614/8 der Gemarkung Friedberg, Hans-Seemüller-Straße**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss stimmt dem Neubau für einen großflächigen Outdoorfachmarkt auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/8, 1613/12, 1613/13, 1613/14, 1613/16, 1613/17, 1614/5 und 1614/8 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 für einen großflächigen Outdoorfachmarkt auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1613/8, 1613/12, 1613/13, 1613/14, 1613/16, 1613/17, 1614/5 und 1614/8 der Gemarkung Friedberg, Augsburgener Straße vom 05.04.2016 **der Segmüller Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG** ist im Baureferat eingegangen.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid beabsichtigt die Eigentümerin abzuklären, inwieweit östlich des mittlerweile errichteten Elektrofachmarktes der Neubau eines großflächigen Outdoormarktes möglich ist.

Das geplante Gebäude ist ca. 81,50 m lang und 37,50 bis 43,0 m tief. Die Wandhöhe nimmt großteils die Höhe des Elektrofachmarktes von 9,95 m auf, wird im Nordosten zum ToysRus allerdings mit einem Glasanbau auf bis zu 12,09 m angehoben.

Die nördlich bestehende Linie der Bestandsgebäude wird aufgenommen. Ob der Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der B 300 ausreicht, wird die Stellungnahme des Staatl. Bauamts Augsburg noch ergeben müssen.

Das Grundstück liegt innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg als reduziertes Gewerbegebiet dargestellten Fläche.

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:**

*"Ist das in den beigegeführten Plänen und in nachfolgender Betriebsbeschreibung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?"*

*Betriebsbeschreibung großflächiger Outdoor Fachmarkt:*

*Der Outdoor Fachmarkt umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 3.600 m<sup>2</sup>. Angeboten werden sollen die Sortimente Bekleidung, Schuhe, Sport- und Campingartikel.*

<i>Sortiment</i>	<i>Verkaufsflächenobergrenze je Sortiment</i>
<i>Bekleidung</i>	<i>2.050 m<sup>2</sup></i>
<i>Schuhe</i>	<i>935 m<sup>2</sup></i>
<i>Sport- und Campingartikel</i>	<i>1.015 m<sup>2</sup></i>

*Die Summe der einzelnen Verkaufsflächenobergrenzen je Sortiment von 4.000 m<sup>2</sup> (2.050 m<sup>2</sup> + 935 m<sup>2</sup> + 1.015 m<sup>2</sup> = 4.000 m<sup>2</sup>) überschreitet die vorgesehene maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird dem Betreiber Gelegenheit gegeben, die Sortimentszusammenstellung saisonal unterschiedlich zu gestalten. So können in den Sommermonaten Wander- und Freizeitbekleidung, Schlafsäcke und Badbekleidung breiter angeboten werden als im Winter. In den Wintermonaten hingegen können Sporthartwaren durch das Angebot von beispielsweise Schi, Snowboards, Schlitten usw. sowie Wintertextilien (z.B. Schianzüge) einen größeren Anteil einnehmen als im Sommer.*



*Im großflächigen Outdoor Fachmarkt werden auch Dienstleistungen erbracht, die dem Geschäftsbetrieb des Outdoor Fachmarktes dienen, zu den Verkaufsflächen kommen 1.120 m<sup>2</sup> Lager- und sonstige Nebenflächen hinzu.*

*Die Geschoßfläche des beantragten Baukörpers beträgt 5.172 m<sup>2</sup>."*

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 Outdoorfachmarkt“ ist als unproblematisch anzusehen, da sich in der direkten Nachbarschaft sowohl mehrere großflächige Einzelhandelsgeschäfte 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 Augsburgs Straße:

	GR	GF	Höhe
geplanter Outdoorfachmarkt	2.570 m <sup>2</sup>	5.172 m <sup>2</sup>	9,95 m bis 12,09 m (östl. Glasanbau)
Elektrofachmarkt + neuer Antrag mit Bäckerei + Gastronomie	2.794 m <sup>2</sup> 3.248 m <sup>2</sup>	3.078 m <sup>2</sup> 4.421 m <sup>2</sup>	9,95 m Attika Dachrahmen 10,10 m Attika 11,10 m westl. Gestaltung 13,10 m rückversetzter Technikbau
ToysRus	2.305 m <sup>2</sup>	2.453 m <sup>2</sup>	7,50 m
Schuh Schmid	3.140 m <sup>2</sup>	5.165 m <sup>2</sup>	9,40 m (Attika)

Bzgl. der Grundfläche fügt sich das Vorhaben unproblematisch in die vorhandenen Gebäude ein. Bei der Geschossfläche wird die im direkten Umfeld höchste Geschossfläche des „Schuh-Schmid-Gebäudes“ um 7 m<sup>2</sup> unwesentlich übertroffen, die max. mögliche Geschossfläche damit ausgeschöpft aber aus Sicht der Verwaltung keineswegs in unzulässigem Maß überschritten. Die Höhe des Gebäudes im Bereich der 9,95 m Wandhöhe nimmt die Bestandshöhe des Elektrofachmarktes auf und fügt sich damit ein. Die Erhöhung im östlichen Bereich liegt einerseits noch unter der absoluten Höhe des Bäckerei- und Gastronomie-Vorhabens, lockert die bauliche Situation andererseits durch eine bauliche Akzentuierung auf. Eine überdimensionierte Höhe entsteht dabei nicht, weshalb keine Überschreitung des Höhenmaßes der baulichen Nutzung entsteht.

Das Maß der baulichen Nutzung kann somit als eingehalten 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 (wie bereits bei den Analysen zum Elektrofachmarkt und zum Textil- und Schuhfachmarkt) 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. Herr Dr. Heider hat die Plausibilität der vorgelegten Auswirkungsanalyse mit Stellungnahme vom 13.04.2016 bestätigt.

Es ist jedoch deutlich zu machen, dass die landesplanerische Beurteilung nur als abgearbeitet betrachtet werden kann, sofern es sich wie in der GMA-Analyse aufgeführt um eine Mischform des Sortimentskonzepts mit vergleichbar großem „normalen“ Bekleidungs- und Schuhanteil handelt und kein reiner Sportmarkt vorliegt (s. Anlage 1). Letzteres würde nämlich landesplanerische Auswirkungen verursachen.

Vorbehaltlich der Sicherstellung dieser angesprochenen Mischform zieht Dr. Heider folgendes Fazit: „Die in der GMA-Auswirkungsanalyse zu betrachtenden Auswirkungen und städtebaulichen Bewertungen des Vorhabens Outdoor-Fachmarkt sind nachvollziehbar und liegen schlüssig und begründet vor. Nach detaillierter Durchsicht und Plausibilitätsprüfung kann aus unserer Sicht den Ergebnissen der GMA-Auswirkungsanalyse gefolgt werden. Demgemäß wären durch das Vorhaben keine schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, wie dies gemäß § 34 Abs. 3 BauGB Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens Outdoor-Fachmarkt ist, zu erwarten.“

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:

1. Auszug Vorhabenbeschreibung GMA-Analyse
2. gezeichneter Lageplan, o.M.
3. Ansichten und Schnitte, o.M.