

Tischvorlage zu TOP 2.2

öffentlich	Technischer Ausschuss	06.07.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf den Flurst. Nrn. 3306/9 und 3306/10 (Teilfläche), Rudolf-Diesel-Straße 7

Hinweis:

Diese Tischvorlage ersetzt die Beratungsunterlage zu TOP 2.2 (Ergänzung einer Befreiung und geänderter Beschlussvorschlag). *Die Ergänzung ist im Folgenden kursiv dargestellt.*

Planung

- Lebensmittelmarkt mit Brotshop und Café
 - Maße 48,85 m auf 28,24 m
 - Verkaufsfläche 798,35 m²
 - Bruttogrundfläche 1421,85 m²
 - Flachdach, DN 1,5 °, max. WH 6,71 m
 - Ein- und Ausfahrt von der Rudolf-Diesel-Straße im Westen
- erforderliche Stellplätze 40, geplante Stellplätze: 51

Bebauungsplan

„Negelsee“ (rechtskräftig: 13.11.1981)

Der Bebauungsplan „Negelsee“ setzt für das Grundstück Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO fest. Dem Bebauungsplan liegt die BauNVO von 1977 zu Grunde.

Demnach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten und Sondergebieten zulässig, wenn diese nach Art, Lage und Umfang sich nicht oder nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1977).

Hierbei werden Auswirkungen angenommen, wenn die Geschossfläche von Einzelhandelsbetrieben eine Geschossfläche von 1.500 m² überschreitet.

Befreiung

Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude um ca. 4,50 m (ca. 25 m²)

Stellungnahme der Verwaltung

Für den geplanten Lebensmittelmarkt gelten dieselben bauplanungsrechtlichen Grundlagen wie für den bereits bestehenden Aldi-Markt.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 798,35 m² liegt kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor (lt. Rechtsprechung liegt die Grenze bei 800 m²).

Die Geschossfläche beträgt ca. 1421,85 m² und liegt unterhalb der o.g. Schwelle von 1.500 m².

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der BEE Handelsberatung, Köln vom August 2011, welches vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.10.2011 beschlossen wurde, dient als Leitlinie für die künftige Stadtentwicklungsplanung für das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept. In der Empfehlung heißt es:

„[es] ergibt sich die grundlegende Handlungsempfehlung, zum Schutz der für die wohnortnahe Versorgung bedeutsamen Angebotsstandorte in der Stadtmitte bzw. im östlichen Teil des Markdorfer Siedlungskörpers keine zusätzlichen größeren Nahversorgungsbetriebe (z.B. Lebensmitteldiscounter, Super-/ Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) innerhalb des Stadtgebietes zuzulassen.“

Das Baurechtsamt hat den Gebäudeanbau im Westen in der Vorprüfung vom 01.07.2021 als Hauptanlage eingeordnet. Damit wird für den Anbau eine Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze erforderlich. Der Gebäudeteil im Westen (Überdachte Rampe zur Anlieferung, Maße 5m x 9,9 m, Höhe 4,16 m) überschreitet die Baugrenze mit der Gebäudeecke um bis zu ca. 4,50 m. Dabei reicht das geplante Gebäude bis 0,74 m an die Straßenkante der Rudolf-Diesel-Straße heran. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits eine Befreiung für eine Gebäudeecke außerhalb der Baugrenze mit 3,0 m zum untergeordneten Radweg erteilt, gleichzeitig blieb das Gebäude aber ca. 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Befreiung mit 4,50 m abzulehnen.

Im vorliegenden Fall wird bei Überschreitungen der Baugrenze seitens der Verwaltung davon ausgegangen, dass sich eine Größenordnung von etwa 1,50 m nicht auf die Grundzüge der Planung auswirkt.

Nebenanlagen wie z.B. der überdachte Müllplatz sind nach § 3 der Festsetzungen des B-Planes auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Standort des Müllplatzes sollte bei einer Umplanung, bzw. Verschiebung des Marktes in östlicher Richtung in gleichem Maße mit verschoben werden, um einen größeren Abstand zur Straße zu erhalten.

Der Technische Ausschuss ermächtigt die Verwaltung, bei einer Umplanung einer Überschreitung der Gebäudeecken über die Bebauungsgrenzen im Osten und Westen von bis zu 1,50 m zuzustimmen, ohne den Bauantrag erneut im TA vorzustellen (Verwaltungsentscheidung).

Das vorstehend erwähnte Einzelhandelskonzept entfaltet keine unmittelbare Bindungswirkung. Eine förmliche Zustimmung zu einer Ausnahme/Abweichung von den Handlungsempfehlungen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 zur Kenntnis *und lehnt die erforderliche Befreiung ab.*

Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Vorliegen einer entsprechenden Planänderung der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenzen bis 1,50 m zuzustimmen.

Anlage:

Rudolf-Diesel-Straße 7 - TA 06-07-2021