

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	15.12.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

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

Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren

06.07.2021 TA Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Gebäudeteil im Westen wurde abgewiesen; Bauantrag wurde seitens Bauherr zurückgezogen

Planung

- Lebensmittelmarkt mit Brotshop und Café
 - Maße 54,45 m auf 28,37 m
 - Verkaufsfläche 798,93 m²
 - Bruttogrundfläche 1457,47 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: 48

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.

Stellungnahme der Verwaltung

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

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 798,93 m² liegt kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor (lt. Rechtsprechung liegt die Grenze bei 800 m²).

Die Geschossfläche beträgt ca. 1457,47 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.“

Die vorliegende Planung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es sind keine Befreiungen erforderlich. 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.

Anlage:

Rudolf-Diesel-Straße 7 - Lebensmittelmarkt - TA 15-12-2021