

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	07.02.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Lebensmittelmarktes, hier: Nutzungsänderung des Lebensmittelmarktes hinsichtlich Rückbau einer Zwischenwand sowie Wegfall Lager 2 und Vergrößerung des Verkaufsraumes auf dem Flst.Nr. 3306/9, Rudolf-Diesel-Straße 7

Planung

- Der ursprüngliche Bauantrag wurde in der Technischen Ausschusssitzung am 15. Dezember 2021 behandelt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht war das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig und konnte zur Kenntnis genommen werden.
- Nun liegt ein Bauantrag hinsichtlich einer Nutzungsänderung für den Lebensmittelmarkt hinsichtlich Rückbau einer Zwischenwand sowie Wegfall von Lager 2 und Vergrößerung des Verkaufsraumes vor.
 - Wegfall von Lager 2, geplant im westlich Bereich des Bauvorhabens:
Vergrößerung des Verkaufsraumes von bisher 798,93 m² auf neu 973,71 m²

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 Verkaufsfläche von 800 m² und eine Geschossfläche von 1.500 m² überschreitet.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die geplante Nutzungsänderung des Lebensmittelmarktes gelten dieselben bauplanungsrechtlichen Grundlagen wie für den bereits bestehenden Aldi-Markt.

(hier liegt eine genehmigte Verkaufsfläche von 929,41 m² und eine Geschossfläche von 1457 m² vor)

Mit der nun geänderten beantragten Verkaufsfläche von 973,71 m² und einer Geschossfläche von 1457,47 m² liegt somit kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb vor.

Die Überschreitung der Verkaufsfläche wird als geringfügig eingestuft.

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 - Grundriss - TA 07-02-2023

Rudolf-Diesel-Straße 7 - TA 07-02-2023