



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/122/2017

|                      |                                    |                      |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Sachgebiet<br>Bauamt | Sachbearbeiter<br>Schöfer, Michael | Datum:<br>12.05.2017 |
|----------------------|------------------------------------|----------------------|

| Beratungsfolge                            | Termin     | Behandlung | Status     |
|-------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Flughafen-, Planungs- und<br>Bauausschuss | 19.06.2017 |            | öffentlich |

### ***Bauantrag Abriss und Neubau einer ALDI-Filiale im Gewerbegebiet Neufahrn West***

#### **Sachverhalt:**

Bereits seit einigen Jahren plant die Fa. Aldi eine Erweiterung ihrer Filiale in Neufahrn. Dazu waren im Jahr 2013 zwei Anträge auf Vorbescheid gestellt worden. Der Antrag auf Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.075 Quadratmeter war vom Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss am 26.05.2014 positiv entschieden worden. Dies erfolgte auf der Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses vom 24.06.2013, nach dem für bestehende Nahversorgungsbetriebe in nicht integrierten Lagen entgegen der Neufahrner Liste eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 25 % ausnahmsweise zugelassen werden kann. Ein zweiter, zeitgleich gestellter Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung, dass für die zusätzliche Verkaufsfläche keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden bräuchten und auch nicht abzulösen wären, wurde negativ entschieden.

Aktuell hat die Fa. Aldi einen neuen Antrag auf Baugenehmigung eingereicht, bei dem es nun um Abriss und Neubau einer Aldi-Filiale geht. Die Verkaufsfläche soll nun 1.200 Quadratmeter betragen. Zusätzlich sollen noch rund 350 Quadratmeter Lagerfläche und rund 200 Quadratmeter Büro- und Nebenraumflächen entstehen.

Dem Vorhaben stehen eine Reihe gravierender rechtlicher Hindernisse entgegen.

1. Seit Einführung des LEP 2013 erfordert die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, und das sind Einrichtungen mit mehr als 800 Quadratmeter Verkaufsfläche, die Ausweisung eines Sondergebiets. Dies ist im Falle des Standorts der Aldi-Filiale nicht gegeben.
2. Nach Stand LEP 2016 ist zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel des täglichen Bedarfs eine integrierte Lage erforderlich. Dies bedeutet, dass im fußläufigen Umkreis von 300 – 400 Metern ein relevanter Anteil Wohnsiedlungsfläche liegt, was im Fall des Standorts der Aldi-Filiale nicht gegeben ist. Die Gemeinde ist somit auch theoretisch nicht in der Lage, durch nachträgliche Ausweisung eines Sondergebiets dieses rechtliche Hindernis zu beseitigen. Dies wurde

dem Bauamt seitens des Landratsamts bestätigt.

3. In der oben erwähnten Gemeinderatsentscheidung wurde eine maßvolle Erweiterung der Verkaufsfläche um maximal 25 % in Ausnahmefällen für bestehende Einzelhandelseinrichtungen des täglichen Bedarfs in nicht integrierten Lagen zugelassen. Auch wenn in diesem Zusammenhang ein Neubau als Erweiterung gewertet werden kann, überschreitet die beantragte Verkaufsflächengröße von 1.200 Quadratmetern die nach dem Beschluss des Gemeinderats maximal mögliche Verkaufsfläche von 1.075 Quadratmetern deutlich.
4. Nach derzeit gültiger Stellplatzregelung der Gemeinde Neufahrn wären für die Verkaufsfläche 120 Stellplätze, für Lagerfläche 4 und für Büro und Backraum 2 Stellplätze nachzuweisen. Nachgewiesen können nur 101 Kfz-Stellplätze. Hierzu ist vom Antragsteller ein Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung gestellt worden. War zum Zeitpunkt der Vorbescheidsantragstellung die Genehmigungsfähigkeit noch an der Weigerung der Fa. Aldi, die fehlenden Stellplätze abzulösen, gescheitert, so gibt es beim nun eingereichten Bauantrag lt. Stellplatzsatzung diese Möglichkeit gar nicht, da es sich um einen Neubau handelt. Des Weiteren entspricht der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan wegen fehlender Durchgrünung der Stellplatzfläche ebenfalls nicht der Stellplatzsatzung.
5. Nach der gemeindlichen Fahrradabstellsatzung wären 67 Fahrradabstellplätze herzustellen. Es werden jedoch vom Antragsteller lediglich 6 Stellplätze nachgewiesen.

Im Zusammenhang betrachtet ist eine Genehmigungsfähigkeit für das beantragte Vorhaben kaum vorstellbar. Zielführend und im Sinne, sowohl der Landesplanung der Bayerischen Staatsregierung als auch der begonnenen Planung der Gemeinde Neufahrn zur Stärkung der Ortsmitte Neufahrns als zentralen Versorgungsbereichs, wäre es, perspektivisch einen neuen Standort für die Aldi-Filiale in zumindest integrierter Lage, wenn nicht sogar in der Ortsmitte, in Betracht zu ziehen.

#### **Diskussionsverlauf:**

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag der Fa. Aldi GmbH Co KG zum Neubau einer Verkaufsstätte mit 1.200 Quadratmeter Verkaufsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 914/1 der Gemarkung Neufahrn. Die beantragte Abweichung von der Stellplatzsatzung wird ebenfalls erteilt.

#### **Beratungsergebnis:**

| Abstimmungs-Ergebnis | : | zugestimmt | abgelehnt | lt. Beschlussvor-schlag | Abweich. Beschluss (Rücks.) |
|----------------------|---|------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|
|                      |   |            |           |                         |                             |

#### **Anlagen:**

N 914.1 Liegenschaftskataster