



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/152/2018

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller Judith	Datum: 22.10.2018
----------------------	-----------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	05.11.2018		öffentlich

***Bauantrag zum Neubau einer Aldi-Filiale auf dem Grundstück Fl.-Nr. 914/1
Gmkg. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375 Neufahrn;
Anhörung wegen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens***

Sachverhalt:

Die Erweiterung bzw. der Neubau einer Aldi-Filiale an der Philipp-Reis-Straße wurde schon mehrfach vom Flughafen-Planungs- und Bauausschuss behandelt. Zuletzt wurde der Antrag auf Neubau am 19.06.2017 vorgelegt. Die Ablehnung des Bauantrags erfolgte zum einem aufgrund Hindernissen aus bauplanungsrechtlicher Sicht, zum anderen konnte der Antragsteller die Bestimmungen der Stellplatzsatzung nicht einhalten.

Nunmehr wurde der Gemeinde vom Landratsamt mitgeteilt, dass die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens unrechtmäßig erfolgte und kündigte gleichzeitig die Ersetzung des Einvernehmens an, falls eine Zustimmung nicht herbeigeführt werden könne.

1. Bauplanungsrecht

Der Beschlussvorlage vom 19.06.2017 sind die seinerzeit gravierenden bauplanungsrechtlichen Gründe der Versagung unter 1. bis 3. zu entnehmen. Diese Rechtsauffassung wurde auch vom Landratsamt geteilt. Nun wird die als Anlage 1 beigefügte Rechtslage vertreten, welche im Ergebnis zu einer bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit führt.

2. Stellplatzsatzung

Hinsichtlich der Stellplatzsatzung hatte die Verwaltung im Nachgang des Beschlusses gegenüber dem Landratsamt noch einmal begründet, warum die beantragte Befreiung für die fehlenden 21 Stellplätze nicht zugestimmt werden konnte. Insbesondere wurde der Standpunkt vertreten, dass eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von über 400 m² auch eine Erweiterung des Angebots zur Folge haben wird und dass damit gleichzeitig die Steigerung der Attraktivität und der Kundenzahl seitens Aldi beabsichtigt wird.

Die Sichtweise des Landratsamtes hierzu kann der Anlage 2 entnommen werden. Hierin wird der Gemeinde nahegelegt, für die fehlenden Stellplätze eine Abweichung zu erteilen.

Nach Ansicht der Verwaltung kann einer Befreiung jedoch weiterhin nicht zugestimmt werden.

Zunächst ist festzustellen, dass der Stellplatzschlüssel in der Satzung der Gemeinde Neufahrn vom Landratsamt nicht grundsätzlich in Frage gestellt wurde. Er wurde nur in diesem konkreten Fall für nicht angemessen erachtet, da sich das Landratsamt die Sichtweise der Fa. Aldi zu eigen gemacht hat und davon ausgeht, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche aufgrund des Neubaus der Filiale kein zusätzlicher Stellplatzbedarf zur jetzt vorhandenen Parkplatzkapazität entstehen würde.

Dem steht die Auffassung der Gemeindeverwaltung entgegen. Die Systematik der gemeindlichen Stellplatzsatzung geht von der Regelvermutung aus, dass die Anzahl der Kunden eines Einzelhandelsunternehmens abhängig ist von der Größe der Verkaufsfläche, da eine größere Verkaufsfläche geeignet ist, auch ein größeres Warensortiment anzubieten und damit die Bedürfnisse eines größeren Spektrums an Nachfragern zu befriedigen. Die Fa. Aldi ist seit Jahren in einem Umwandlungsprozess begriffen, in dem ein immer breiteres Sortiment auch sogenannter „Nonfood“-Artikel in das Angebot mit aufgenommen wurde. Es ist zu vermuten, dass dieser Prozess fortgeführt werden soll. Eine Vergrößerung der Sortimentsvielfalt zielt naturgemäß auf diejenige Kundschaft ab, die bislang die klassischen Vollsortimenter zur Deckung ihres täglichen Bedarfs genutzt haben. Insofern erscheint es konsequent, bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche um rund die Hälfte der jetzt vorhandenen Verkaufsfläche von einem (legitimen) Versuch der Fa. Aldi auszugehen, sich über ein breiteres Warenangebot einen größeren Anteil des Kundenpotentials zu erschließen als das bislang möglich war. Dementsprechend geht die Gemeinde auch von einem höheren Stellplatzbedarf aus als bisher.

Unter sehr speziellen Voraussetzungen kann im Einzelfall von der Herstellung eines Teils der notwendigen Stellplätze abgewichen werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, ohne dass Missstände zu befürchten sind. In einem solchen Fall sind die fehlenden notwendigen Stellplätze abzulösen.

Im vorliegenden Fall kann auf die günstige Lage der Buslinie 690 mit ihrer Haltestelle in der Ludwig-Erhard-Straße verwiesen werden, die es Kunden ermöglicht, auch ohne Auto zum Einkaufen zur Aldi-Filiale zu gelangen. Auch kann dem Vortrag des Landratsamts gefolgt werden, dass Aldi einen „gemeinsamen“ Parkplatz mit dem benachbarten Einzelhandelsunternehmen nutzen kann.

Insgesamt erscheint eine Ablösung der fehlenden Stellplätze vertretbar. Bei 21 Stellplätzen beträgt die Ablösesumme € 262.500,- (entsprechend der bei der Antrageinreichung gültigen Stellplatzsatzung vom 23.07.2004).

Die Ablösemöglichkeit wäre in Form einer Abweichung zu eröffnen, da die Regelungen der Stellplatzsatzung aus 2004 eine Ablöse nur für nachträgliche Umbauten ermöglicht. Die am 22.10.2018 beschlossene neue Stellplatzsatzung sieht eine Ablösemöglichkeit dann ohnehin auch für Neubauten vor. Ob aber das Landratsamt hinsichtlich einer Verpflichtung zur Ablöse bereit sein wird, bleibt abzuwarten.

3. Fahrradabstellsatzung

Hinsichtlich der fehlenden Abstellflächen für Fahrräder kann nach Ansicht der Verwaltung bei einer Nachbesserung von nur 6 von errechneten 60 Plätzen eine Befreiung erteilt werden. Ein Nachweis von 12 Stellplätzen (20 %) wird für ausreichend angesehen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag:

Der Flughafen-Planungs- und Bauausschuss stimmt dem Neubau einer Aldi Filiale auf dem Grundstück Fl.-Nr. 914/1 Gmgk. Neufahrn, Philipp-Reis-Straße 4, 85375 Neufahrn zu. Eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung vom 23.07.2004 in Form einer Ablöse für 21 Stellplätze wird erteilt. Eine Abweichung von der Fahrradabstellsatzung vom 25.01.2005 in Form einer Befreiung über die Herstellung von 48 Abstellflächen wird ebenso erteilt.

Beratungsergebnis:

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