



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/034/2020

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 17.02.2020
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss	02.03.2020		öffentlich

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn, Antragsteller: Autohaus Neufahrn GmbH & Co. Betriebs KG

Sachverhalt:

Für das bereits mit einer Aldi-Filiale bebaute Grundstück an der Philipp-Reis-Straße 4 in Neufahrn wurde mit Beschluss des Flughafen-, Planungs- und Bauausschusses am 05.11.2018 die grundsätzliche Zustimmung zum Bauantrag für einen Neubau mit einer Verkaufsfläche 1.200 m² erteilt, jedoch konnten die erforderlichen Stellplätze nicht in ausreichender Anzahl nachgewiesen werden. Der Ausschuss erteilte daher keine Zustimmung zur beantragten Abweichung auf Erlass der fehlenden Stellplätze, sondern forderte eine entsprechende Ablöse nach den Regeln der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Aufgrund der daraufhin erfolgten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens und somit der Genehmigung des Baugesuchs durch das LRA wurde mit Beschluss vom 04.11.2019 Klage hiergegen erhoben. Eine Entscheidung in dieser Sache ist noch nicht gefallen.

Nach Beendigung der Geschäftstätigkeit des Autohaus Heim steht nun das Grundstück für eine Nachfolgenutzung zur Verfügung. Unabhängig von der oben genannten bereits erhaltenen Baugenehmigung interessiert sich die Fa. Aldi für dieses Grundstück, um eine bessere Lage hinsichtlich der Sichtbarkeit und Erreichbarkeit zu erlangen. Vor einem Kauf des Grundstücks möchte die Fa. Aldi jedoch eine rechtlich belastbare Aussage zur Zulässigkeit ihres Vorhabens in Händen halten.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandel, da die Verkaufsfläche größer als 800 qm ist. Als großflächiger Einzelhandel ist er prinzipiell sondergebietspflichtig (Regelvermutung). Die Gemeinde hat aus diesem Grund z.B. für das Areal Edeka/Netto ein solches ausgewiesen. Im Einzelfall kann die Regelvermutung widerlegt werden, wenn dargestellt werden kann, dass von dem großflächigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich (bestandsgefährdender Entzug von Kaufkraft) zu befürchten ist.

Das beantragte Vorhaben beinhaltet eine Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Abflüsse von

Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich befürchtet werden müssen.

Das planungsrechtliche Problem wird von der Bauverwaltung in der Bestandsimmobilie gesehen. Hierfür ist bereits eine Genehmigung für eine Erweiterung zu einem großflächigen Lebensmitteleinzelhandel erteilt worden. Grundsätzlich bleibt diese Genehmigung für das Grundstück nach dem Umzug bestandskräftig, kann also von einem Nachnutzer ohne weiteres Genehmigungsverfahren umgesetzt werden. In diesem Fall ist im Zuge der Verlagerung des Aldi-Marktes also doch mit einem zusätzlichen Abfluss von Kaufkraft aus dem zentralen Versorgungsbereich zu rechnen.

Das vom Gemeinderat beschlossene Stadtentwicklungskonzept stellt ausdrücklich klar, dass eine weitere Verkaufsflächenentwicklung für Nahversorgungssortimente in den Gewerbegebieten zu verhindern ist, um die Ziele der Ortsmittenentwicklung nicht zu gefährden. Darüber hinaus stellen freiwerdende Flächen in den Gewerbegebieten Neufahrns eine wertvolle Ressource hinsichtlich der Nachfrage von Gewerbebetrieben dar, denen ansonsten kaum ein Angebot gemacht werden kann.

Für eine Lösung des Einzelhandelsproblems wäre die Sicherung des Erlöschens der genehmigten Lebensmitteleinzelhandelsnutzung auf dem Bestandsgrundstück Aldi nach Umzug. Hierzu gibt es anscheinend rechtliche Möglichkeiten, die gegenwärtig noch geprüft werden. Erst nach erfolgreichem Abschluss der Prüfung sollte der Weg beschritten werden, quasi das vorhandene Baurecht zu verlagern.

Ein weiteres rechtliches Problem ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, den Straßenraum der Ludwig-Erhard-Straße zu überplanen. Ziel ist dabei, vor allem für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer zusätzlichen Raum zu schaffen und Gefahrenquellen abzubauen, sowie ein attraktiveres Straßenbild zu erreichen, welches die Ansiedlung höherwertiger Gewerbebetriebe unterstützen kann.

Auf dem Grundstück des Autohauses Heim kann der Antragsteller so grade die erforderlichen Stellplätze nachweisen, die von der Stellplatzsatzung geforderte Durchgrünung gemäß §5(5) ist jedoch bereits nicht möglich. Hierzu ist eine Befreiung erforderlich.

Für die zuvor beschriebene Neugestaltung des Straßenraums der Ludwig-Erhard-Straße ist absehbar eine zusätzliche Fläche erforderlich. Aufgrund der Baukörperstellung entlang der Ludwig-Erhard-Straße ist davon auszugehen, dass dies ein ca. 7 m breiter Streifen sein wird, der von den südseitig angrenzenden Grundstücken benötigt werden wird. In diesem Fall, der im Antrag als Phase 2 dargestellt ist, kann der Antragsteller die erforderlichen Stellplätze nicht mehr in voller Anzahl auf seinem Grundstück nachweisen. Aus diesem Grund wird schon jetzt für diese Phase ein Erlass der wegfallenden Stellplätze beantragt.

Die zum Bauantrag gestellten Fragen lauten:

Phase 1

1.

Ist das geplante Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig.

2.

Sind die im Außenanlagenplan dargestellten PKW-Einstellplätze sowie die Anzahl der Fahrradabstellplätze und die Anzahl der Bäume gemäß Stellplatzsatzung der Gde Neufahrn als ausreichend bemessen?

Phase 2

3.

Wird nach Abtreten einer Teilfläche von 341 m² des Grundstücks an die Gde Neufahrn die

verbleibende Anzahl an Stellplätzen für PKW, Elektrofahrzeuge, Fahrräder, Behinderten und Bäumen abweichend von der Stellplatzsatzung als ausreichend akzeptiert?

Alle drei Fragen sind aus Sicht der Gemeinde negativ zu beantworten.

Zu1.) Grundsätzlich ist bauplanungsrechtlich die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich, da negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden können.

Zu 2.) Wie oben dargestellt ist in jeder Phase der Planung eine Befreiung von Vorgaben der Stellplatzsatzung erforderlich.

Zu 3.) Eine Aussage hierzu ist nicht möglich, da die konkreten Umstände des Einzelfalls, unter denen eine solche Entscheidung zu treffen ist, noch nicht bekannt sind. Ohne eine diesbezügliche stichhaltige Begründung würde ein Präzedenzfall entstehen, der von weiteren Antragstellern ohne weitere Begründung in Anspruch genommen werden könnte.

Als weiteres Vorgehen schlägt die Bauverwaltung folgendes Vorgehen vor:

In dieser Sitzung sollte eine (vorläufige) Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgen sowie eine Empfehlung an den Gemeinderat beschlossen werden, den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu fassen. In der Gemeinderatssitzung am 30.03. sollte dies beraten und gegebenenfalls ein entsprechender Beschluss einschließlich dem Erlass einer Veränderungssperre gefasst werden. Dies würde allen Parteien die Zeit ermöglichen, die erforderlich ist, um einen für die Ortsmitte Neufahrns vertraglichen Umzug der Aldi-Filiale abzustimmen.

Diskussionsverlauf:

Beschlussvorschlag 1:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn in Bezug auf Phase 1 das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlussvorschlag 2:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Ludwig-Erhard-Straße 15, 85375 Neufahrn, Fl.-Nrn. 917/2 und -3 Gem. Neufahrn in Bezug auf Phase 2 das gemeindliche Einvernehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Der Flughafen-, Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Steuerung des Einzelhandels.

Beratungsergebnis:

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

Anlagen:

Lageplan Fl.-Nr. 917-2pdf