

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/153/2021																													
Sitzung am 19.01.2022	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																												
TOP: 2.1 Erweiterung des Lebensmittelmarktes Norma Aulendorf, Auf der Steige 50, Flst. 1657																															
<p>Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im Baugenehmigungsverfahren die Erweiterung des Lebensmittelmarktes Norma auf dem Grundstück Flst. Nr. 1657, Auf der Steige 10 in Aulendorf.</p> <p>Der vorhandene Lebensmittelmarkt soll durch einen eingeschossigen Anbau in nördlicher Richtung erweitert werden. Mit dem geplanten Vorhaben vergrößert sich die Verkaufsfläche von derzeit 787 m² des Lebensmittelmarktes um 303 m² auf 1.091 m². Folgende Maßnahmen werden im Einzelnen beantragt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eingeschossiger Anbau 15,00 x 19,19 m mit 19 ° geneigtem Satteldach, Erweiterung SB-Bereich 2. Eingeschossiger Anbau 15,50 x 7,59 m mit Flachdach, Erweiterung Bäckerei 3. Errichtung Vordach 19,19 x 3,00 m 4. Errichtung einer Überdachung für Einkaufswagen <p>Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: „Sandäcker II“ vom 29.07.1988 Rechtsgrundlage: § 30 Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 26.11.2021</p> <p>Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach dem Bebauungsplan „Sandäcker II“, in dessen Geltungsbereich sich das geplante Bauvorhaben befindet. Das Flurstück Nr. 1657, ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.</p> <p>Festsetzungen Bebauungsplan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>Planung</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Gewerbegebiet GE</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td> <td>Bis 80 m</td> <td>83,50 m West 88,50 m Ost</td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>0,8</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>1,2</td> <td>eingehalten</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Anzahl Vollgeschosse</td> <td>II</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform</td> <td>Flachdach, Scheddach, Satteldach</td> <td>Satteldach Flachdach</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table> <p>Max. Gebäudelänge Der auf dem Grundstück Flst. Nr. 1657, Auf der Steige 10 vorhandene SB-Markt bildet mit dem Fitness-Center und Kindergarten einen zusammenhängenden Gebäudekomplex. Die Baugenehmigung für die erstmalige Errichtung des SB-Marktes erfolgte am 29.05.1995. Am 06.05.1996 wurde die Baugenehmigung für das Fitnesscenter mit Gaststätte erteilt. Die Trakte „SB-Markt“ und „Fitness-Center/Kindergarten“ sind durch eine Trennwand geteilt. Mit dem nun beantragten Erweiterungsbau Verlängert sich der Gebäudekomplex um insgesamt 20,18 m. Auf der Westseite ergibt sich eine Wandlänge von ca. 83,50 m. Die Wandlänge auf</p>					Bebauungsplan	Planung		Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE	eingehalten	✓	Max. Gebäudelänge	Bis 80 m	83,50 m West 88,50 m Ost	x	Grundflächenzahl	0,8	eingehalten	✓	Geschossflächenzahl	1,2	eingehalten	✓	Anzahl Vollgeschosse	II	I	✓	Dachform	Flachdach, Scheddach, Satteldach	Satteldach Flachdach	✓
	Bebauungsplan	Planung																													
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet GE	eingehalten	✓																												
Max. Gebäudelänge	Bis 80 m	83,50 m West 88,50 m Ost	x																												
Grundflächenzahl	0,8	eingehalten	✓																												
Geschossflächenzahl	1,2	eingehalten	✓																												
Anzahl Vollgeschosse	II	I	✓																												
Dachform	Flachdach, Scheddach, Satteldach	Satteldach Flachdach	✓																												

der Ostseite zur Hasengärtlestraße beträgt ca. 88,50 m. Der Bebauungsplan schreibt eine besondere Bauweise fest wobei die max. Gebäudelänge auf 80,0 m beschränkt ist. Die Festsetzung der max. Gebäudelänge wird mit dem Vorhaben nicht eingehalten. Für die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudelänge ist eine Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich.

Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Marktes

Nach der beantragten Erweiterung weist der SB-Markt eine Geschossfläche von 1.319 m² und eine Verkaufsfläche von 1.091 m² auf. Da der Markt mit einer Geschossfläche ab 1.200 m² bzw. einer Verkaufsfläche ab 800 m² als „großflächig“ gilt, wird das Vorhaben die sog. Regelvermutung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Der Antragssteller hat ein Gutachten „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des SB-Marktes“ erstellen lassen. Im Gutachten werden Anhand dem Prüfschema die städtebaulichen Auswirkungen der Vergrößerung des SB-Marktes untersucht. Gemäß dem Planentwurf zum Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben vom 25.06.2021 wird die Stadt Aulendorf als Unterzentrum dargestellt. Laut dem Gutachten wird nachgewiesen, dass mit der Erweiterung des SB-Marktes alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik erfüllt werden.

Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungsanalyse

1. Überprüfung einer atypischen Fallgestaltung

Im Hinblick auf eine möglicherweise vorliegende atypische Fallgestaltung ist folgende Frage zu beantworten: Sind die Anhaltspunkte einer städtebaulichen Atypik zu erkennen, sodass auch bei einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² von der Vermutungsregel abgesehen werden kann?

Bei dem Norma-Lebensmitteldiscounter handelt es sich um einen „normalen“ Lebensmittelmarkt. Der Verkaufsflächenanteil von nicht nachversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt nicht mehr als 10 %. Der Markt ist damit als Nachversorger einzuordnen. Über 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel, Tiernahrung und andere nahversorgungsrelevante Sortimente.

Sämtliche Anhaltspunkte werden erfüllt. Der Markt nimmt aufgrund der siedlungsräumlichen und versorgungsstrukturellen Situation von Aulendorf (direkt angrenzend an Wohnlagen) eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein. Durch den Anschluss an die Wohnbebauung und die gute verkehrliche Erreichbarkeit zu Fuß mit dem Rad sowie mit dem ÖPNV ist er als integriert anzusehen. Darüber hinaus wird durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen induziert. Die Verkehrsinfrastruktur im Standortumfeld ist zudem als leistungsfähig zu bewerten.

In der Gesamtschau ergeben sich somit erhebliche Anhaltspunkte dafür, dass das betrachtete Vorhaben als atypischer Fall einzustufen ist.

2. Auswirkungsanalyse

Die Untersuchung der konkreten Auswirkungen (insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich, die Nahversorgung, aber auch die Nachbargemeinden) zeigt, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorliegen. Vielmehr sichert die Modernisierung des Standortes langfristig die verbrauchernahe Versorgung.

Aufgrund der Funktion Nahversorger sowie der standörtlichen und städtebaulichen Besonderheiten des vorliegenden Falls ist absehbar, dass die beantragte Erweiterung nicht zu wesentlichen Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche Versorgungsstruktur, die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs oder sonstige Belange führen wird.

Auf die Ausführungen/Erläuterungen der beigefügten Auswirkungsanalyse wird im Detail verwiesen.

Das Ergebnis der Auswirkungsanalyse wird derzeit von der Baurechtsbehörde und dem Regierungspräsidium Tübingen geprüft. In der Sitzung des Technischen Ausschuss wird nach erfolgter Rückmeldung darüber berichtet.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Baubeschreibung, Angaben zu gewerblichen Anlagen, Grundriss, Schnitt, Ansichten, Gutachten Auswirkungsanalyse

Beschlussauszüge für

- Bürgermeister Hauptamt
 Kämmerei Bauamt Ortschaft

Aulendorf, den 11.01.2022