

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Frau Heller

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	07.02.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag zur Markterweiterung EdekaMarkt Cadolzburg
auf dem Grundstück Nürnberger Str. 30, Fl.Nr. 447, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

20220112_Luftbild
211129_IB194_Grundriss
211129_IB194_Lageplan
211129_IB194_Schnitte
Ansichten
Berechnungen
Berechnungen_Stellplatznachweis
IB194_Markterweiterung_Cadolzburg_020 Antrag auf Ausnahme Befreiung Abweichung

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Nürnberger Str. 30 soll der großflächige Einzelhandelsmarkt mit einem Anbau erweitert werden.

Der Anbau (6,85 m x 19,52 m) soll an der westlichen Gebäudeseite errichtet und damit die Verkaufsfläche erweitert werden. Das Dach wird an das bestehende Gebäude angepasst. Das entstehende Flachdach wird extensiv begrünt.

Hierfür sind folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA“ nötig:

- **Grundfläche:**
zulässig: 2.950 m²
geplant: 3.021 m²
- **Baugrenzüberschreitung** an der westlichen Seite
- **1.3 Gesamtverkaufsfläche**
zulässig: 1.490 m²
geplant: 1.856 m²
- **3.1 Firsthöhe**
zulässig: 6,10 m
geplant: 6,23 m

Eine Baugrenzüberschreitung wurde für den Werbeflyon gewährt, sonst wurden bisher keine Befreiungen erteilt.

Stellungnahme Gemeindewerke Cadolzburg – Entwässerung:

Die Entwässerung des Vorhabens ist gesichert. Es ist zu prüfen, ob eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann. Dazu sind die allgemeinen Vorschriften und Regeln der Technik zu beachten. Nach §5 Absatz 6 der Entwässerungssatzung besteht für Niederschlagswasser kein Anschlusszwang an das Kanalsystem.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeführt werden. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine entsprechende Erweiterung der Verkaufsfläche nur über die Änderung des Bebauungsplanes möglich ist. Auch eine Überschreitung der vorhandenen Baugrenze von 6,85 m bis zu 19,52 m, kann nach Auffassung der Verwaltung nicht im Rahmen einer Befreiung erfolgen.

Den Bauherren wurde daher seitens der Verwaltung vorgeschlagen eine Bauvoranfrage zu stellen. Eine entsprechende Bauanfrage wurde im Vorfeld (Anfang 2021) mit dem Staatl. Bauamt im Hinblick auf die Bebauung der anbaufreien Zone abgesprochen. Nach Auskunft des Staatl. Bauamtes wird einer Ausnahmegenehmigung in Richtung St. 2409 nicht zugestimmt; eine weitergehende Prüfung ist dadurch nicht mehr erfolgt. Die Bauherren führen nun im Rahmen des Bauantrages an, dass zwischenzeitlich eine Einigung erzielt wurde. Das Staatl. Bauamt wird einer Bebauung der anbaufreien Zone im Rahmen der Beteiligung durch das Landratsamt Fürth zustimmen.

Ergänzender Hinweis: Der Bauverwaltung liegt seit Ende 2021 eine Stellungnahme des Landratsamtes Fürth zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines anderen Lebensmittelmarktes vor, dass eine Befreiung hierzu nicht erteilt werden kann, da dies die Grundzüge der Planung berührt.

Grundsätzlich steht die Bauverwaltung der Erweiterung von Verkaufsflächen aller Lebensmittelmärkte offen gegenüber. Änderungen der Bebauungspläne (für beide Märkte) sind unter Kostentragung der Bauherren durchaus denkbar.

Aus früheren Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken konnte bereits abgeleitet werden, dass aus landesplanerischer Einschätzung nicht jeder Erweiterung von Verkaufsflächen zugestimmt werden kann. Darauf müssen die Bauherren bereits frühzeitig hingewiesen werden.

Weiteres Vorgehen:

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, dass heute einer entsprechenden Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt werden kann. Sollte im Rahmen der Baugenehmigung festgestellt werden, dass die Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist, sollte durch die Verwaltung mit der Regierung von Mittelfranken im Vorfeld für beide Lebensmittelmärkte eine grundsätzliche Möglichkeit der Änderung der Bebauungspläne abgeklärt werden. Erst wenn die Zustimmung der Landesplanung in Aussicht gestellt wird, soll mit den Bauherren eine Kostenübernahmevereinbarung geschlossen werden und ein Änderungsverfahren der Bebauungspläne angestrebt werden.

Vorschlag zum Beschluss 1:

Der Ausschuss beschließt das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 143/2021) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA“ errichtet werden (Beurteilung nach § 30 BauGB). Das Baugrundstück wird über die Nürnberger Straße erschlossen und kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 46 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel EDEKA“ hinsichtlich der textlichen Festsetzungen

- **Grundfläche:**
zulässig: 2.950 m²
geplant: 3.021 m²
- **Baugrenzüberschreitung** an der westlichen Seite
- **1.3 Gesamtverkaufsfläche**
zulässig: 1.490 m²
geplant: 1.856 m²

- **3.1 Firsthöhe**
zulässig: 6,10 m
geplant: 6,23 m

werden erteilt.

Beschluss 2:

Der Ausschuss beschließt, sollte im Rahmen der Baugenehmigung festgestellt werden, dass die Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist, sollte durch die Verwaltung mit der Regierung von Mittelfranken im Vorfeld **für beide Lebensmittelmärkte** eine grundsätzliche Möglichkeit der Änderung der Bebauungspläne abgeklärt werden.