

Beschluss-Vorlage 2014/0235 zur Sitzung am 05.06.2014
des UMWELT-, PLANUNGS- UND BAUAUSSCHUSSES

TOP 1

öffentlich

Betreff: Errichtung eines Möbelhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 259/11 (Teilfl.), Gemarkung Germering,
Maria-von-Linden-Straße

Bauplanungsrechtliche Grundlagen:

Das Baugrundstück liegt Entspricht den
Festsetzungen

[X] im Bereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes [] [X]
(§ 30 BauGB, qualifiziert) „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ ja nein

Datum der Rechtskraft: 08.06.2007

Bauplanungsrechtliche Prüfung:

Art der Nutzung nach Bebauungsplan: § 8 BauNVO GE

Weiterer Sachverhalt:

Die Antragstellerin erwägt, auf einer Teilfläche des o. g. Baugrundstücks (Anlage 1 - Lageplan) ein seit Jahrzehnten in Germering ansässiges Möbelhaus zu verlagern.

Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid soll abgeklärt werden, ob ein Möbelhaus grundsätzlich auf dem Baugrundstück zugelassen werden kann. Angaben über die Größe und Lage des Gebäudes liegen noch nicht vor.

Vor Einreichung eines Bauantrages kann auf schriftlichen Antrag des Bauherrn zu einzelnen, in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen vorweg ein schriftlicher Bescheid (Vorbescheid) erteilt werden. Die Bindungswirkung dieses Vorbescheides bezieht sich ausschließlich auf die Beantwortung dieser gestellten Einzelfrage.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Germeringer Norden“, welcher für das gegenständliche Grundstück „Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind danach nicht zugelassen.

Zunächst ist die planungsrechtliche Frage zu klären, welchen Typus Gewerbe ein Möbelhaus darstellt und ob dieser in einem Gewerbegebiet zulässig ist.
Hierbei ist auf die Größe des Möbelhauses abzustellen.

Bei einem Möbelhaus handelt es sich in der Regel um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. Fachmarkt, soweit dieser mehr als 800 qm Verkaufsfläche hat. Sollte dieses Kriterium zutreffen, ist ein Möbelhaus nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in einem Sondergebiet zulässig (Text § 11 BauNVO siehe Anlage 2).

Weiter ist zu prüfen, ob von diesem großflächigen Einzelhandelsbetrieb die in § 11 Abs. 3 Satz 2 genannten Auswirkungen ausgehen. Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 qm überschreitet.

Sollten die vorgenannten Kriterien nicht zutreffen und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, besteht die Möglichkeit, ein Möbelhaus auch in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich zuzulassen. Dies bedarf jedoch noch einer ausführlichen Prüfung.

Nachdem noch keine Größenangaben vorliegen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine verbindliche Aussage getroffen werden, ob planungsrechtlich das Möbelhaus in einem Gewerbegebiet zulässig ist oder ob der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ für den angedachten Standort entsprechend zu ändern ist.

Im Zuge dieses Vorbescheides kann, wie beantragt, nur geklärt werden, ob der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss grundsätzlich zustimmt, dass eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 259/11 als Möbelleinzelhandel genutzt werden kann und ob gegebenenfalls der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ für diesen Teilbereich des Grundstücks Fl.Nr. 259/11 entsprechend zu ändern ist.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Bauausschuss stimmt grundsätzlich der Nutzung einer Fläche auf Fl.Nr. 259/11 als Möbelhaus zu. Gegebenenfalls ist der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Germeringer Norden“ für diesen Bereich zu ändern.

Abstimmungsergebnis

S. Köppl
Sachgebietsleitung
Bauleitplanun

Jürgen Thum
Stadtbaumeister
genehmigt OB

TOP_1_ö_Anlage_1_Lageplan
TOP_1_ö_Anlage_2_Sondergebiete