

**Beschlussvorlage FB 3/046/2022
TOP Nr. 3 (Bau- und Werkausschuss)**

Gremium
Bau- und Werkausschuss

Beschluss
Entscheidung

Ö-Status
öffentlich

Sitzungstag
26.07.2022

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel,
Glonner Straße 2013" zur Errichtung eines Drogeriemarktes auf dem bisherigen
Kundenparkplatz (Teilfläche);
Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Sachverhaltsdarstellung / Begründung

Die Fa. ALDI SE & Co. KG Ebersberg hat am 13.05.2022 die Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Fl.Nr. 551/5 der Gemarkung Grafing beantragt. Damit soll die Errichtung eines **Drogeriemarktes** mit 800 m² Verkaufsfläche auf dem Kundenparkplatz zugelassen werden. Lage und Größe des Gebäudes sind in einem Vorentwurf dargestellt. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 6 m und Grundmaßen von ca. 40 x 25 m an der Südostecke des Grundstücks.

Grundlagen:

Der ursprünglich am Marktplatz 17 (mit Zufahrt über die Lederergasse) bestehende ALDI-Markt wurde 1998 an den jetzigen Standort an der Glonner Straße verlagert mit einer Größe von damals 700 m² Verkaufsfläche. Dem vorausgegangen ist eine langjährige Auseinandersetzung über diese Planung, die mit der dafür eingeleiteten Flächennutzungsplanänderung am 16.03.1989 ausgelöst wurde. Weitreichende und negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Marktplatzes (Schlagwort „Verödung der Grafinger Innenstadt“) wurden prognostiziert. Diese Grundsatzdiskussion wurde trotz der völlig unzulänglichen Erreichbarkeit des früheren Marktstandortes durch Kundenfahrzeuge und Belieferung geführt und in einer Zeit, in der auch das Grafinger Straßenverkehrsnetz durch eine vollständige Überlastung des Stadtzentrums geprägt war.

Trotz der massiven Gegenwehr wurde die Betriebsverlagerung dann dennoch erfolgreich nach nahezu 10 Jahren abgeschlossen. Die dabei befürchtete Agglomeration von weiteren Betriebsansiedlungen im Umfeld des neuen Standortes an der Glonner Straße wurden entsprechend des damaligen Planungsbeschlusses als Einzelausweisung in einem ansonsten für den Wohnungsbau vorgesehenen Teilbereiches auch hartnäckig und erfolgreich abgewehrt.

Entsprechend verhielt es sich dann auch anlässlich der von ALDI im Jahr 2006 beantragten Erweiterung des Einkaufsmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m² zur Anpassung an die geänderten Marktverhältnisse. Anfänglich wurde das Erweiterungsvorhaben noch abgelehnt, da erneut unerwünschte zentrumsschädliche Kaufkraftabflüsse befürchtet wurden, ebenso Wettbewerbsnachteile für regionale Produzenten (Brauerei, Bäckerei etc.), deren Produkte nicht in Discountmärkten angeboten wird. Auch hier konnte das maßgebliche Bebauungsplanänderungsverfahren erst am 16.06.2013 zum Abschluss gebracht werden.

Seither haben sich die Rahmenbedingungen sicherlich grundlegend geändert. Mit der Ansiedlung des REWE-Marktes mit Drogeriemarkt an der Leonhardstraße (anfänglich ebenfalls massiv bekämpft und erfolglos Bürgerbegehren beantragt) ist es gelungen, die Nahversorgung des Stadtzentrums (und der östlichen Siedlungsbereiche) sicherzustellen - und zwar mit einem Vollsortiment-Markt. Der in früheren Jahren befürchtete Wegfall der Nahversorgung im Zentrum nach Abzug von ALDI, SPAR, EDEKA und PLUS konnte mehr als kompensiert werden. Der Markt hat seine Erwartungen als Ankerbetreiber für die Innenstadt uneingeschränkt erfüllt. Gleichzeitig haben sich die prognostizierten verkehrlichen Missstände nicht eingestellt. Spätestens nach dem Bau der Umfahrungsstraßen (Ost- und Westumfahrung) haben sich auch die örtlichen Verkehrsverhältnisse grundlegend verändert. Eine verträgliche Gesamtbelastung und eine geordnete Verkehrsabwicklung wurden mit den in den letzten 20 Jahren vorbereiteten Verkehrsplanungen geschaffen.

Zuletzt wurden mit der Ansiedlung des NETTO-Marktes an der Äußeren Münchener Straße und mit der Entscheidung über die massive Vergrößerung des EDEKA-Marktes in Haidling auch seitens der Stadt keine Unsicherheiten hinsichtlich der möglichen Zentrumsschädlichkeit dieser Maßnahmen mehr geäußert und diese Entwicklungen wurden mit großer Mehrheit vom Stadtrat mitgetragen. Die konzeptionellen Ansätze der Stadt über die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben haben sich in einer jetzt langjährigen Rückschau uneingeschränkt bewährt. Insbesondere wurde auch der von den Handelsketten und Projektentwickler stets problematisierte Ansatz des konsequenten Ausschlusses von innenstadtrelevanten Sortimenten an peripheren Standorten und der Ablehnung von Neuausweisungen von Einzelhandelsbetrieben in den Randlagen („grüne Wiese“) „akzeptiert“.

Bewertung:

Städtebauliche Beurteilung:

Die Fa. ALDI hat schon vor mehreren Jahren unverbindlich seine Überlegungen über eine Stärkung des Standortes an der Glonner Straße mit einem Drogeriemarkt vorgetragen. Seitens der Stadt Grafing b.M. wurde stets deutlich gemacht, dass der Standort aufgrund seiner integrierten Innenstadt-Randlage dem (zwingend beachtlichen) Integrationsgebot des Landesentwicklungsprogramms (LEP Nr. 5.3) entspricht und damit gut geeignet ist. Eine räumliche Gebietsvergrößerung durch Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen (östlich der Pfarrer-Aigner-Straße) wird aber abgelehnt; diese Flächen bleiben weiterhin der Entwicklung für Wohnbauflächen vorbehalten. Die bestehenden Betriebsflächen sind ausreichend groß, um die Funktion des Marktstandortes für die Nahversorgung zu erfüllen. Allein mit der Entwicklung innerhalb der bestehenden Betriebsflächen wird eine Marktvergrößerung den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Grafing b.M. gerecht.

Diesen grundlegenden Anforderungen ist die Fa. ALDI dann auch gerne nachgekommen, zumal sich auch dort das Anforderungsprofil der Discountmärkte hinsichtlich eines vormals verlangten Überangebots an Autostellplätzen verändert hat. Sowohl im Interesse der Nachverdichtung als auch der bewussten Reduzierung des PKW-Stellplatzangebots ist jetzt die Markterweiterung (mit einem Drogeriemarkt innerhalb der bestehenden Betriebsgeländes) vorgesehen.

Rechtliche Beurteilung:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe stellen eine besondere Nutzungsart dar, an die der Gesetzgeber enge bauplanungsrechtliche Anforderungen stellt. Da sich Betriebe dieser Art auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die örtliche städtebauliche Entwicklung regelmäßig in wesentlicher Weise auswirken, sind sie nur in besonders dafür ausgewiesenen Sondergebieten (und in Kerngebieten) zulässig. Als großflächig gilt ein Einzelhandelsbetreiber, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet.

Die Landesplanungsgesetze, an die sich die Gemeinden als Planungsträger zwingend zu halten haben (keine Abwägungsmöglichkeit), erlauben die Ansiedlung (also die Ausweisung entsprechender Sondergebiete) nur unter folgenden Voraussetzungen (vgl. LEP Z 5.3):

- nur in Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion
- nur an städtebaulich integrierten Lagen
- nur unter Einhaltung einer max. Kaufkraftabschöpfung (max. 25 v.H. für den Nahversorgungsbedarf und max. 30 / 15 % für den Innenstadtbedarf) der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Einzugsbereich.

Zwar beträgt die Größe der Verkaufsfläche des beantragten Drogeriemarktes nicht mehr als 800 m² und er wird auch in einem gesonderten Gebäude untergebracht. Aufgrund des Verkaufskonzeptes besteht hier aber offenkundig eine Agglomeration (sowohl im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als auch im Sinne der Landesplanung) des Drogeriemarktes mit dem ALDI-Markt. Diese funktionale Zusammengehörigkeit ist allein schon durch den gemeinsamen Parkplatz und die unmittelbare räumliche Nähe (auf einem gemeinsamen Betriebsgrundstück) erkennbar sowie am sich gegenseitig ergänzenden Warensortiment. Auch der für sich nicht großflächige Drogeriemarkt stellt aufgrund der funktionalen Zusammengehörigkeit mit dem ALDI-Markt damit einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dar.

Grafring als gemeinsames Mittelzentrum mit Ebersberg ist aufgrund ihrer zentralen Funktion zur Ausweisung von Standorten für großflächige Einzelhandelsbetriebe allgemein berechtigt. Auch wurde die Eignung des Standorts an der Glonner Straße als integrierte Innenstadtlage (hier: unmittelbar angrenzend; „Ortsrandlage“) anerkannt.

Hinsichtlich der max. Kaufkraftabschöpfungsquote erfolgt eine vorhabenbezogene Beurteilung. Der jüngst mit Vorbescheid vom 21.06.2022 genehmigte Drogeriemarkt an der Aiblinger Straße (EDEKA) ist damit ohne Einfluss auf die Zulässigkeit der höchstzulässigen Kaufkraftabschöpfung. Aus dem dortigen Marktgutachten kann aber eine erste Einschätzung erfolgen, wonach die hier maßgebliche Grenze für den Innenstadtbedarf (= Drogerie- und Parfümeriewaren) von 30 % (für die ersten 100.000 Einwohner im Einzugsbereich) wohl nicht überschritten wird. Diese Überprüfung erfolgt im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung durch die höhere Landesplanungsbehörde (Regierung v. Oberbayern).

Verkehrliche Beurteilung:

Neben den Auswirkungen auf die Versorgungssituation haben großflächige Einzelhandelsbetriebe auch Auswirkungen auf den Verkehr. Das betrifft den Zu- und Abgangsverkehr der Kunden aber auch den Lieferverkehr. Hier gilt es zum einen die bestehende Zufahrt zur Pfarrer-Aigner-Straße bzw. der Glonner Straße zu betrachten. Hierfür wurde bereits anlässlich der Bebauungsplanaufstellung zur Erweiterung des dortigen Wohnbaugebietes „Aiblinger Straße – BA 2“ eine Leistungsfähigkeitsprüfung der Einmündung vorgenommen. Dort wurde auch bereits die mögliche Erweiterung des ALDI-Marktes durch einen Drogeriemarkt bei den Belastungsprognosen berücksichtigt. Es wurde im Verkehrsgutachten vom 09.05.2022 die Leistungsfähigkeit der Einmündung als unbedenklich beurteilt (sehr gute bis gute Qualitätsstufe; QSV A-C)

Anders als bei der Erweiterung des Wohngebietes sind für die Erweiterung des ALDI-Marktes aber auch Auswirkungen auf den Kreuzungspunkt Glonner Straße / Aiblinger Straße nicht auszuschließen. Auf der Grundlage des jetzt in Bälde vorliegenden Gesamtverkehrskonzeptes ist zu untersuchen, ob auch dieser Kreuzungsknoten ausreichend leistungsstark ist.

Immissionen:

Bereits in den vorausgegangen Bebauungsplanverfahren wurden die Lärmbelastungen auf die umliegende Wohnbebauung untersucht. Lärmkonflikte ergaben sich dort aber vor allem gegenüber der als Reine Wohnbebauung festgesetzten Bebauung an der Aiblinger Straße. Das hat dann auch eine Lärmsanierung des ALDI-Marktes hinsichtlich der technischen Anlagen (Kühlung) erforderlich gemacht. Zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte (TA-Lärm) an den umliegenden Wohngebäuden wurde eine Lärmkontingentierung festgesetzt. Diese Emissionskontingente sind bei Sondergebieten (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgrund § 11 BauNVO zulässig (zur Definition der Betriebsart) und müssen dort nicht in Form der Gliederung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und den dort geltenden besonderen Anforderungen erfolgen.

Mit dem Drogeriemarkt entfällt auch ein Teil der Parkplätze. Jedoch erhöht sich zwangsläufig die Umschlagshäufigkeit auf den übrigen Parkplätzen. Durch ein Lärmgutachten ist deshalb der Nachweis zu führen, dass die bisher schon festgesetzten Emissionskontingente ausreichend hoch bemessen sind, um den zusätzlichen Fahr- und Parklärm schadlos zu bewältigen.

Störungen aus der Anlieferung, die an der Südseite des Drogeriemarktes angeordnet ist, sind nicht zu erkennen. Hier ist zu beachten, dass an der südlich angrenzenden Wohnbebauung ein Verbot von offenbaren Fenstern besteht und dort keine rechtlich relevanten Immissionsorte liegen.

Bewertung des Planungsinhalts.

Gebäudestandort und Bauhöhen sind städtebaulich unbedenklich. Mit einer Wandhöhe von 6 m wird zwar die Wandhöhe des bestehenden ALDI-Marktes (4 m) deutlich überschritten. Durch die Gebäudegestaltung mit einem Flachdach bleibt die Gesamthöhe deutlich hinter der Firsthöhe des Bestandsgebäudes zurück. Hingewiesen wird jedoch auf die von der Stadt Grafing b.M. stets zu prüfende Festsetzung einer Solarpflicht. Hier ist darzulegen, wie die Umsetzung auf dem Flachdach (mit erwarteter Dachbegrünung) im Hinblick auf die Ortsbildwirkung verträglich gelöst werden kann.

Für den Bau des Drogeriemarktes entfallen 27 Stellplätze der derzeit vorhandenen 121 Stellplätze. Dargestellt wird in den Antragsunterlagen eine Neuplanung der Freiflächen mit dann 98 Stellplätzen. Notwendig (Art. 47 BayBO) sind bei dann zusammen 2.000 m² Verkaufsfläche insgesamt 67 Stellplätze.

Nicht akzeptabel ist die Neuplanung der Stellplätze, in dem die dortige Baumpflanzung entfällt oder auf unscheinbare Restflächen reduziert wird. Die Neuplanung der Stellplätze hat unter Erhaltung der vorhandenen Durchgrünung zu erfolgen.

Beschlussvorschlag

Der Bau- und Werkausschuss beschließt

- 1. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandels, Glonner Straße - ALDI“ vom 16.06.2013. Planungsziel ist die Errichtung eines Drogeriemarktes mit max. 800 m² Verkaufsfläche auf den bisherigen Parkplatzflächen.**
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
- 3. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung von Gewerbeflächen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren, soweit die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB (Schwellenwert) vorliegen.**

4. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB) sind auch im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Unterrichtung und Plandarlegung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch die Bauverwaltung in den Amtsräumen.
5. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen. Das Verfahren wird d erst nach Abschluss des Kostenübernahmevertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fortgeführt.
6. Vor Durchführung der förmlichen Beteiligungsverfahren sind
 - a) Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Aiblinger Straße / Glonner Straße nachzuweisen.
 - b) Die Einhaltung der Kaufkraftabschöpfungsquote nach Nr. 5.3 LEP 2013 durch die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) zu prüfen (Offensichtlichkeitsprüfung)
 - c) Die Einhaltung der bestehenden Emissionskontingente durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.
 - d) Ein Gestaltungskonzept für die Dach-Solarnutzung des Drogeriemarktes bei gleichzeitiger Nutzung als Gründach vorzulegen.
7. Bei der Umplanung der Stellplätze sind die bestehenden Baumpflanzungen zu erhalten.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	Verw.HH / Verm.HH	<input type="checkbox"/> Ansatzüberschr. <input type="checkbox"/> Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:		
<input type="checkbox"/> Ja, positiv	<input checked="" type="checkbox"/> Ja, negativ	<input type="checkbox"/> Nein
Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		

Anlagen:
Aldi lageplan