



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0134)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	12.08.2019

**TOP:**

Antrag auf Bauvorbescheid eines Neubaus Küchenfachmarkt mit Lager auf dem Grundstück Rennerswald 6-12, 68782 Brühl, Gemarkung Brühl, Flst. Nr. 5177/2

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Technik und Umwelt nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis. Nach Vorliegen der planungsrechtlichen Überprüfung durch das Regierungspräsidium soll der Ausschuss erneut unterrichtet werden.

**Sachverhalt:**

Bauherr: Küchen Aktuell GmbH  
Senefelderstraße 2b, 38124 Braunschweig

Auf dem Grundstück Gemarkung Brühl, Flst. Nr. 5177/2, Rennerswald 6-12 in 68782 Brühl beabsichtigt der Bauherr den Neubau eines Küchenfachmarktes mit Lager entsprechend den beigefügten Grundriss- und Ansichtsplänen.

Die Flächen in diesem Vorhaben teilen sich im Wesentlichen wie folgt auf:

- Lagerbereich: ca. 6.543,0 m<sup>2</sup>
- Büro/Verwaltungsbereich: ca. 966,0 m<sup>2</sup>
- Ausstellungsfläche: ca. 4.495,0 m<sup>2</sup>      davon
  - Ausstellungsflächen für Küchen ca. 2.482,0 m<sup>2</sup>
  - 20 Beraterplätze ca. 150,0 m<sup>2</sup>
  - Wegeflächen ca. 1.498,0 m<sup>2</sup>
  - Bistrobereich ca. 59,0 m<sup>2</sup>
  - Kinderspielecke ca. 27,0 m<sup>2</sup>
  - Kitchenstore ca. 202,0 m<sup>2</sup>
  - Information ca. 19,0 m<sup>2</sup>
  - EDV-Raum, Druckerraum ca. 58,0 m<sup>2</sup>

Mit dieser Bauvoranfrage soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens geklärt werden.

Folgende, bauplanungsrechtliche Fragen werden hierzu formuliert:

1. Ist das beschriebene Vorhaben eines Küchenfachmarktes mit Lager und einer Ausstellungs- bzw. Verkaufsfläche von ca. 4.495,0 m<sup>2</sup> bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Sollte die Frage zu 1. nicht vollumfänglich positiv beantwortet werden können, bitten wir hilfsweise um Beantwortung der Frage, ob das beschriebene Vorhaben eines Küchenfachmarktes mit Lager mit einer Ausstellungsfläche- bzw. Verkaufsfläche von ca. 4.495,0 m<sup>2</sup> seiner Art nach bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### **Zu 1.**

Das Grundstück, auf dem das Vorhaben errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“, der für das Grundstück ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

Ausweislich der textlichen Festsetzungen sind in diesem Gewerbegebiet unter anderem Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig (Festsetzung Ziff. 1.1.4). Bei Einzelhandelbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Rand- oder Ergänzungssortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

In dem Vorhaben werden weit überwiegend nicht-zentrenrelevante Kernsortimente (Küchenmöbel) angeboten und auf weniger als 5% der Gesamtverkaufsfläche in einem kleinen Kitchenstore mit etwa 202,0 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Randsortimente, die dem Kernsortiment zu- und untergeordnet sind. Grundsätzlich ist also der Küchenfachmarkt im Gewerbegebiet nach den sortimentsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Der beantragte Küchenfachmarkt verfügt mit 966,0 m<sup>2</sup> Büro/Verwaltungsbereich und 4.495,0 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche über ca. 5.461,0 m<sup>2</sup> Geschossfläche und stellt damit zunächst einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11, Abs. 3 BauNVO dar und wäre somit im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ nicht zulässig.

Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Diese genannten Auswirkungen sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200,0 m<sup>2</sup> überschreitet.

Diese Regel gilt jedoch nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200,0 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen.

Um diesen Nachweis einer sogenannten Atypik zu führen, hat der Antragsteller eine „Auswirkungsanalyse“ sowie eine „schalltechnische Untersuchung“ der Bauvoranfrage beigefügt.

Bei der grundsätzlichen Beurteilung der Zuordnung in einen großflächigen Einzelhandel mit der Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet müssen regionalplanerische Gesichtspunkte beachtet werden. Deshalb wird der beschriebene Sachverhalt vom Regierungspräsidium in enger Abstimmung mit dem Regionalverband geprüft.

Eine rechtliche Würdigung ist bis zur Erstellung dieser Vorlage noch nicht erfolgt.

Sollte das Regierungspräsidium der Auffassung sein, dass es sich bei vorliegendem Fall um eine atypische Fallgestaltung handelt, so wäre das Bauvorhaben im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ zulässig.

Das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens entfiere damit, da keinerlei Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich wären.

Im anderen Fall wäre das Bauvorhaben im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig.

**Zu 2.**

Die Frage ist nicht eindeutig gestellt, die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass angefragt wird, wie das Bauvorhaben umgesetzt werden kann, falls es in dieser Form im Gewerbegebiet nicht zulässig sein sollte.

Eine Möglichkeit bestünde in einer deutlichen Reduktion der Geschossfläche (nicht Lagerfläche) auf unter 1.200,0 m<sup>2</sup>, womit eine Großflächigkeit des Betriebes nicht erreicht würde.

Eine weitere Möglichkeit bestünde in einer Änderung des Bebauungsplans im betreffenden Bereich mit einer Neufestsetzung in „Sonstige Sondergebiete“. Das wäre jedoch die alleinige hoheitliche Entscheidung des Gemeinderates.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss