2024/0053/610
öffentlich
Beschlussvorlage
610 - Stadtplanung / Bauordnung
Bericht erstattet: Michael Banowitz

Nutzungsänderung in einen Lebensmittelgroßhandel und Möbelausstellungsraum, Mainzer Str. 77, Gemarkung Erbach-Reiskirchen

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	07.03.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt einen Bauantrag auf Nutzungsänderung einer ehemaligen Eishalle in einen Lebensmittelgroßhandel und einen Möbelausstellungsraum in der Mainzer Straße 77 vor. Im Anhang befindet sich die Stellungnahme, angefertigt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft MBH aus Erlangen, zur Ansiedlung der zwei Verkaufseinheiten. Dabei wird die Verträglichkeit des Standortes in Verbindung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Homburg ermittelt.

Die Zusammenfassende Bewertung des Standortes sagt folgendes aus:

„Der Vorhabenstandort ist im Einzelhandelskonzept nicht als Standort für großflächigen Einzelhandels vorgesehen. Es handelt sich um ein nicht-großflächiges Vorhaben, ergänzt um eine Geschäftseinheit mit einem Lebensmittelgroßhandel. Die angebotenen Möbel sind als nicht-zentrenrelevant einzustufen, sodass, falls nicht andere baurechtliche Vorschriften dagegensprechen, aus Sicht der Einzelhandelssteuerung und -entwicklung nichts gegen die geplante Standortentwicklung einzuwenden ist.
Es ist demnach davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente an diesem Standort nicht verkauft werden. Die geplante Lebensmittelfläche wendet sich ausschließlich an Gastronomiebetriebe, nicht an Endverbraucher. Der bereits ansässige Möbelhandel ist nicht großflächig, plant keine zentrenrelevanten Randsortimente und bietet ausschließlich nicht-zentrenrelevante Waren an.
Für den gesamten Standort liegt keine Großflächigkeit vor und die Sortimente sind ausnahmslos nicht zentrenrelevant, so dass das Vorhaben an dem geplanten Standort aus einzelhandelsspezifischer Sicht als genehmigungsfähig einzustufen ist.“ (S.5)

Das Vorhaben befindet sich im beplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch,

wobei die klassischen Zulässigkeitskriterien (einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) bei einer reinen Nutzungsänderung nicht sehr relevant ist. Prüfpflichtig ist vor allen Dingen der § 34 (3) Baugesetzbuch, wonach „*keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein*“ dürfen. Dies ist nicht der Fall – das gemeindlichen Einvernehmen kann erteilt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1 Stellungnahme-Homburg-Mainzer-Straße-77 (öffentlich)
2 Luftbild (öffentlich)
3 BA Umnutzung (öffentlich)