

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	07.12.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Gemeinde Sindelsdorf, Aufstellung der 13. Änderung FNP und Bebauungsplans „Hochleiten I,, zur Errichtung Tankstelle, Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, Lebensmittelsupermarkt und Drogeriemarkt: Frühzeitige Beteiligung vom 15.11.2021 bis 20.12.2021

Anlagen:

13 FNPÄ_Hochleiten_PLAN_061021
 13 FNPÄ_GE_Hochleiten_I_BEGRÜNDUNG_01_061021
 BP_PLAN_Hochleiten_061021
 BP_UB_GE_Hochleiten_I_BEGRUENDUNG_061021
 BP_VEP_Hochleiten_061021
 CIMA-Bericht-Fortschreibung-EHK-Penzberg_2015
 Beispiel für eine Verträglichkeitsuntersuchung im Edeka Areal
 Beispiel für Agglomerationstatbestand Edeka Areal_CIMA

1. Vortrag:

Der Gemeinderat Sindelsdorf hat am 15.10.2019 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hochleiten I“, im Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB), beschlossen. In der Sitzung am 07.09.2021 hat der Gemeinderat die Entwürfe der Bauleitpläne gebilligt und beschlossen, den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 15.11.2021 bis 20.12.2021. Die Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen. Wir bitten Sie um Ihre Stellungnahme zur Planung bis zum 20. Dezember 2021, sofern Ihre Aufgaben durch die Bauleitplanung berührt werden.

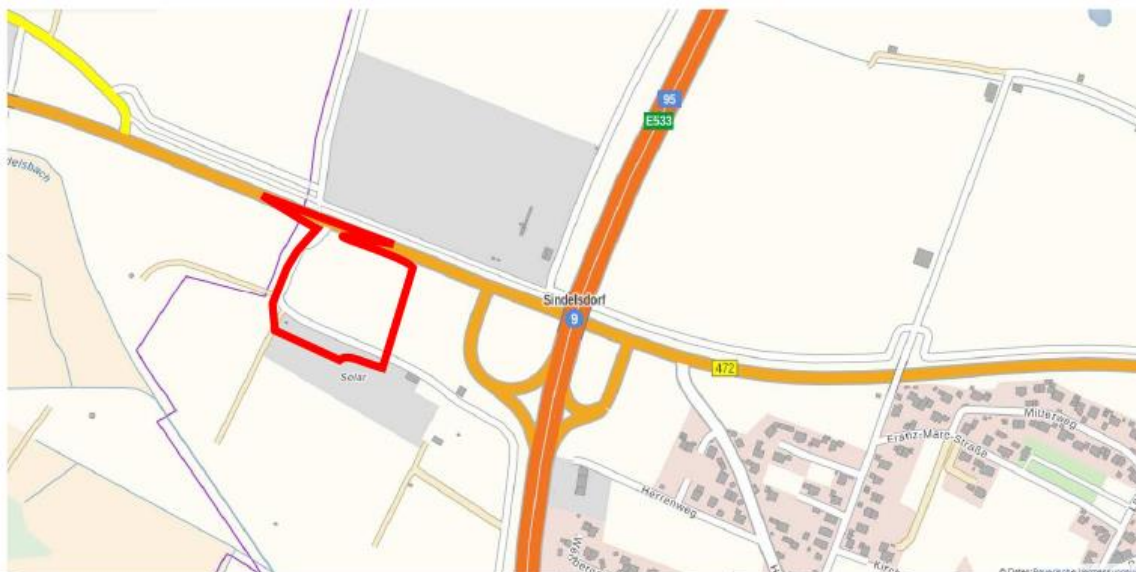


Abb. 1 Lage des Planungsgebietes (Quelle: Bayematlas, Webkarte, 2019)

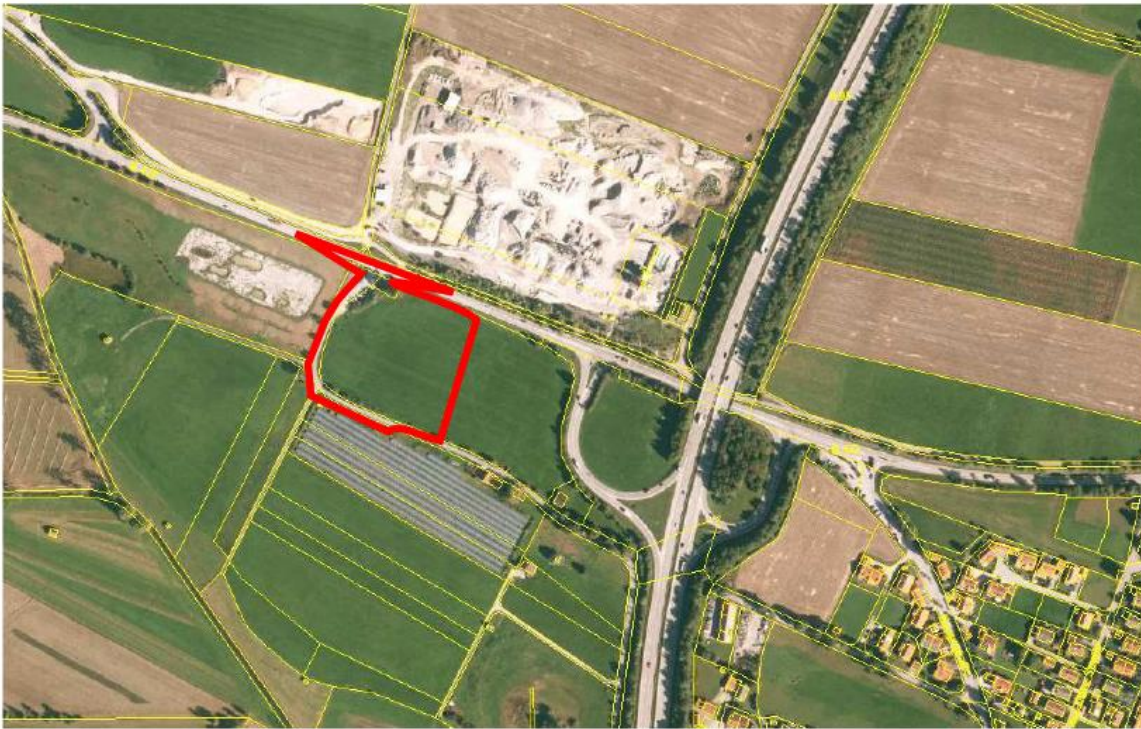
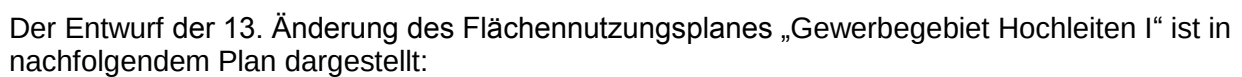


Abb. 2 Lage des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas, Luftbild mit Parzellierung, 2019)

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hochleiten I“ ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Planung



Seite 3 von 8

Ziel ist es, ein Gewerbegebiet auszuweisen, welches die Ansiedlung einer Tankstelle, eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes, eines Lebensmittelsupermarktes sowie eines Einzelhandel-Drogeriemarktes ermöglicht.

2. beispielhafte Darstellung eines LEBENSMITTEL- VOLLSORTIMENTMARKTES



3. beispielhafte Darstellung eines LEBENSMITTEL- SUPERMARKTES



4. beispielhafte Darstellung eines DROGERIEMARKTES



Stellungnahme der Verwaltung:

Beschreibung der Planung:

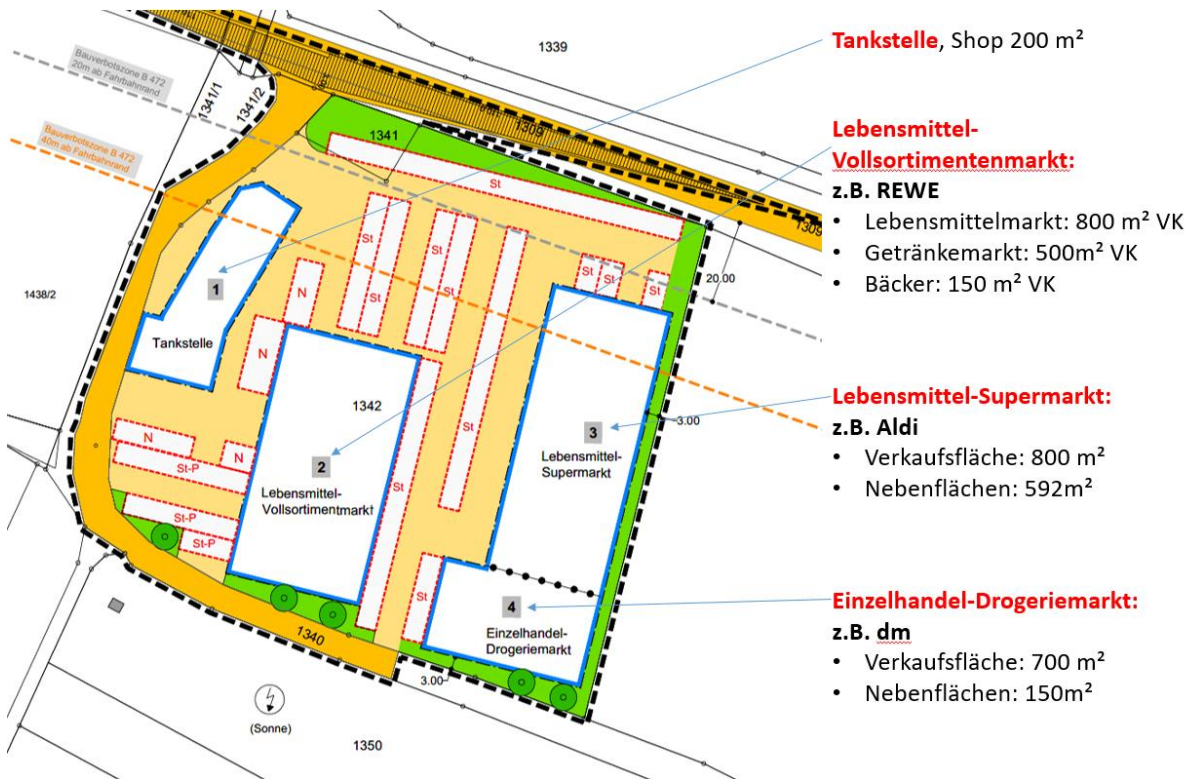
Das Plangebiet zur Errichtung einer Tankstelle sowie einer Ansiedlung von mehreren Einzelhandelsbetrieben befindet sich zwischen den Gemeinden Sindelsdorf und Habach, westlich der Gemeinde Sindelsdorf (von der Gemeinde Sindelsdorf durch die Autobahn A95 getrennt) und ist über die Bundesstraße B 472 erschlossen.



Im Plangebiet soll

- ein Lebensmittel-Vollsortimentenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m²
 - mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m²
 - und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 150 m²

- ein Lebensmittel-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m²
 - und Nebenflächen von 592 m²
- ein Einzelhandel-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 700 m²
 - und Nebenflächen von 150 m²
- eine Tankstelle mit Shopgebäude mit einer Fläche von 200 m² entstehen.



Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Zentrale Orte:

Die Stadt Penzberg ist landesplanerisch als Mittelzentrum eingestuft und ist als zentraler Ort festgelegt.

2.1.1 Funktion der Zentralen Orte

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.

2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte

Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.

2.1.7 Mittelzentren

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt

wird.

Ländlicher Raum:

Gemäß der Strukturkarte zählt die Gemeinde Sindelsdorf zum „allgemeinen ländlichen Raum“

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Berührte Belange:

Aufgrund der Agglomeration der Einzelhandelsflächen im Plangebiet könnten negative Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Stadt Penzberg entstehen. Da insbesondere die Drogeriemärkte der Stadt Penzberg ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt sind und zur Belebung der Penzberger Innenstadt einen wertvollen Beitrag leisten, könnte sich der geplante Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² negativ auf die Penzberger Innenstadt auswirken.

Aufgrund des benötigten Einzugsgebiets des Aldi-Marktes können zudem negative Auswirkungen auf die bestehende Aldi-Filiale der Stadt Penzberg nicht ausgeschlossen werden.

Nachfolgend ist eine Tabelle über die Lebensmittel-Betriebsgruppen und den erforderlichen Einzugsbereich dargestellt (Quelle: Cima-Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Penzberg – Fortschreibung 2015)

Tab. 1 Profile der standardisierten Lebensmittel-Betriebstypen

Merkmale	Betriebstypen				
Betriebstyp	Supermarkt (Vollsortiment)	Soft-Discounter	Hard-Discounter	Verbrauchermarkt	SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe, (Tengelmann: Status 10/2015 noch ungewiss)	Netto, Penny	Aldi, Lidl, Norma	E-Center, HIT, Kaufland, Rewe	Globus, Kaufland, Real, Marktkauf
Verkaufsfläche bei Neugründung ca.	1.200 - 2.500 m ²	700 - 1.000 m ²	900 - 1.200 m ²	ab 1.500 m ²	ab 5.000 m ²
Nebenflächen zusätzlich ca.	20 - 30 %	20 - 30 %	30 %	30 %	30 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 Ew.	ab 5.000 Ew.	ca. 20.000 Ew.	ab 20.000 Ew.	ab 50.000 Ew.
Sortimentstiefe Food	8.000 - 12.000	1.200 - 3.500	700 - 1.500	8.000 - 15.000	8.000 - 20.000
Kompetenz	▪ Typischer Nahversorger mit Vollsortiment ▪ aktuell in Frische und Qualität ▪ Markenartikel mit steigendem Anteil an Handelsmarken	▪ preisaggressiv ▪ Eigenmarken mit ausgewählten Markenartikeln, tw. Frische-Angebote ▪ positioniert sich verstärkt als Nahversorger	▪ Autokundenorientiert ▪ Preisführer ▪ nur Handelsmarken (Aldi), zusätzlich bis zu 150 Markenartikel (Lidl, Norma) ▪ bis zu 20 % Aktionsfläche für Non-Food ▪ Tendenz bei Lidl zeigt in Richtung Marken-Discounter (Soft-Discounter)	▪ Vollsortiment ▪ ähnliche Konzepte wie große Supermärkte ▪ großzügige Warenpräsentation ▪ Non-Food-Flächenanteil 30 - 60 % ▪ je nach Standort mit noch hohem Nahversorgungsanspruch	▪ Vollsortiment ▪ Autokundenorientiert ▪ Großzügige Warenpräsentation ▪ Non-Food-Flächenanteil 60 - 75 %
m ² Vk.-Fläche je Stellplatz	14 - 15	8 - 12	8 - 12	12 - 14	13 - 15

Quelle: fortlaufende eigene Erhebung
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2015

Zur Grundversorgung der Einwohner der Gemeinde Sindelsdorf wäre die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 800 m² mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 500 m² und Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 150 m² ausreichend.

Bewertung:

Damit durch die Agglomeration der Einzelhandelsflächen im Plangebiet mögliche Auswirkungen

auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe der Stadt Penzberg und insbesondere auf die in der Penzberger Innenstadt ansässigen Drogeriemärkte untersucht werden können, ist die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens am Planungsstandort mittels einer Verträglichkeitsuntersuchung nachzuweisen.