

**Sitzungsvorlage Nr. 2568/2022**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.05.2022	öffentlich

**Innerer Umbau und Umverteilung der Nutzflächen im Fachmarktzentrum, Am Burren 3 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für den inneren Umbau und die geplante Umverteilung der Nutzflächen im Fachmarktzentrum Am Burren 3 in Rudersberg wird hergestellt.

**Sachverhalt**

Im Fachmarktzentrum Am Burren 3 in Rudersberg befinden sich bisher 4 Fachmärkte (Getränkemarkt, Bekleidungsmarkt, Schuhmarkt und Drogeriemarkt). Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Einzelhandel (Stichwort e-commerce und der sich daraus verändernde Flächenbedarf) wird der Schuhladen den Standort Rudersberg verlassen. Geplant ist daher eine Umverteilung der bisherigen Nutzflächen.

Durch Versetzen und Teilabrisse von Trennwänden sollen aus derzeit 4 Fachmärkte künftig 3 Fachmärkte werden. Hierbei wird ein Markt getrennt und die Teilflächen den angrenzenden Märkten zugeschlagen. Der bestehende Drogeriemarkt und der bestehende Bekleidungsmarkt werden in diesem Zuge vergrößert, der bisherige Schuhmarkt wird aufgelöst. Der bestehende Getränkemarkt bleibt unverändert und im Bestand erhalten.

Im Einzelnen sind folgende bauliche Maßnahmen vorgesehen:

**Drogeriemarkt:**

Die bisherige Trennwand zum angrenzenden Markt wird entfernt und somit sowohl die Verkaufsfläche als auch die Bereiche Lager und Personal erweitert. Der angrenzende Bekleidungsmarkt wird mittels neuer Trennwand ca. mittig geteilt. Der ehemalige Hauptzugang sowie die Anlieferung werden geschlossen und künftig als Hauptzugang und Anlieferung des bisherigen Nachbarmarktes genutzt. An der Nordseite wird ein separater Lagerraum abgetrennt, der künftig lediglich von außen zugänglich ist.

Abmessung Flächen: Länge ca. 24,90 m, Breite ca. 38,80 m, Fläche ca. 924 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 705 m<sup>2</sup>.

**Bekleidungsmarkt:**

Die bisher genutzte Fläche wird mittels neuer Trennwand geteilt. Eine der neu entstandenen Teilflächen wird nach Teilöffnung der bisherigen Trennwand mit dem früheren Schuhmarkt verbunden. Die Verkaufsfläche und die Lagerfläche werden somit vergrößert.

Abmessung Flächen: Länge ca. 19,80 m, Breite ca. 28,90 m, Flächen ca. 558 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 418 m<sup>2</sup>.

**Getränkemarkt:**

Der Getränkemarkt bleibt unverändert im Bestand erhalten.

Durch die Baumaßnahme werden die äußeren Abmessungen des Gebäudes (ca. 60,30 m x 38,80 m) nicht verändert. Ebenso bleibt das bestehende Grundprinzip der Unterteilung des Gebäudes in einzelne Fachmärkte erhalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neue Mitte Rudersberg“ (5. Änderung Fuchshau I – IV). Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Unter Ziffer 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die Nutzflächen der einzelnen Sortimenten explizit festgesetzt:

- 1 Drogeriemarkt (Nutzfläche max. 580 m<sup>2</sup>)
- 1 Textilmarkt (Nutzfläche max. 525 m<sup>2</sup>)
- 1 Schuhmarkt (Nutzfläche max. 420 m<sup>2</sup>)
- 1 Getränkemarkt mit Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (Nutzfläche max. 475 m<sup>2</sup>)

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB ist daher für die Umverteilung der Nutzflächen erforderlich.

**Stellungnahme der Verwaltung**

Das Fachmarktzentrum leistet einen großen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung in der Gemeinde Rudersberg. Durch die Umverteilung der Nutzflächen ist es laut Mitteilung der Bauherrschaft möglich, den Drogeriemarkt für weitere 10 bis 15 Jahre am Standort Rudersberg zu binden.

Auch nach der Umverteilung bleiben alle Verkaufsflächen unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Seitens der Gemeindeverwaltung bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch seitens der Baurechtsbehörde wurde bereits signalisiert, dass eine Reduzierung von vier auf drei Fachmärkte im Zuge einer Befreiung erfolgen kann und eine Änderung des Bebauungsplanes für das Vorhaben nicht erforderlich ist.

Anlage/n:

Lageplan

Übersichtsplan

Grundriss