

# TOP:

**Der Bürgermeister**

## Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

**Vorl.Nr.:** V/2023/1073

**Datum:** 17.04.2023

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Wirtschaftsförderung und Tourismus	23.05.2023	öffentlich	Entscheidung

### Tagesordnung

Erweiterung Lebensmittel-Discountmarkt, Hermann-Ehlers-Weg 7

### Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zu dem am 13.09.2022 vollständig eingereichten Bauantrag für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 9, Flurstücke Nrn. 4854, 4859, 5585, 5586, 5588 und 5675, Hermann Ehlers Weg 7 in 53340 Meckenheim einschließlich Befreiungsantrag gem. § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze um ca. 3,69 m durch die die geplante Erweiterung des Verkaufsraumes und um ca. 2,0 qm durch den geplanten neuen Eingangsbereich wird erteilt.

### Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmittel vorhanden	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> entfällt	Wenn ja Budget:	Wenn nein Deckungsvorschlag:
---------------------------	--	-----------------	------------------------------

Stellungnahme:

## **Begründung**

Der Antragsteller beantragt die Genehmigung auf „Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes am Standort „Hermann-Ehlers-Weg 7. Es ist beabsichtigt, den bestehenden Lebensmittel-Discountmarktes über den Schaufenstergiebel in westliche Richtung zu erweitern. In diesem Zusammenhang soll an der süd-westlichen Gebäudeseite des Lebensmittel-Discountmarktes der Eingangsbereich erweitert werden; die Nutzungseinheiten Pfandannahme, Pfandlager sowie der Backbereich innerhalb des Einkaufsmarktes verschieben sich nach Westen.

Im Bereich des neuen Eingangsbereiches sowie der Pfandannahme/des Pfandlagers wird das Dach als Flachdach neu errichtet.

Insgesamt erweitert sich die Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discountmarktes um rund 111,57 qm in westliche Richtung und schließt mit der westlich verlaufenden Grundstücksgrenze des Flurstückes 5675 ab.

Der neu positionierte Eingang des Lebensmittel-Discountmarktes wird diagonal zur öffentlichen Wegfläche errichtet und grenzt somit unmittelbar an die öffentliche Fußwegefläche des Grundstückes an.

Die Neuerrichtung des Eingangsbereiches sowie des Pfandannahmeraumes/Pfandlagers und der Backnische war u. a. Gegenstand der gemeinsamen Beratung am 10. Mai 2022 mit Vertretern des Antragstellers und der Verwaltung. Bei der nunmehr vorgelegten Variante überschreitet der neue Eingangsbereich (Eingangskoffer) die festgesetzte Baugrenze nur noch geringfügig um rund 2,0 qm im Gegensatz zum ursprünglich vorgelegten Entwurf, der eine vollständige Bebauung dieser Fläche vorgesehen hat und die Baugrenze um rund 15,0 qm überschritten hätte.

Um das Umfeld des bestehend Lebensmittel-Discountmarktes am Standort „Hermann-Ehlers-Weg“ aufzuwerten und die Attraktivität zu steigern, ist der Antragsteller bereit Verbesserungen im Umfeld des Einzelhandelsmarktes auf eigene Kosten durzuführen. Hierzu hat der Antragsteller am 30. August 2022 der Stadt Meckenheim einen Entwurf eines Gestattungsvertrages mit städtebaulichen Regelungen zugesandt, der Zurzeit in finaler Bearbeitung ist.

### Planungsrechtliche Beurteilung:

#### Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 24A „Versorgungsbereich Meckenheim-Mitte“ setzt als Gebietsstatus für die beantragte Fläche ein „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Vorhaben können in viergeschossiger Bauweise errichtet bzw. erweitert werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0 und Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 2,2.

Gemäß von § 7 Absatz 1 BauNVO) dienen Kerngebiete (MK) vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung.

Die Prüfung des Vorhabens nach der Art der baulichen Nutzung ergibt, dass es sich bei dem beantragten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO in

einem Kerngebiet (MK) und einer Verkaufsfläche von 1.111,57 qm grundsätzlich zulässig ist.

#### Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 24A „Versorgungsbereich Meckenheim-Mitte“.

- Kundenströme / Fußgängerverkehre – „Hermann-Ehlers-Weg“

In den vorliegenden Antragsunterlagen ist dargelegt, dass die geplanten baulichen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die fußläufige Verkehrsverbindung des öffentlichen Fußweges – „Hermann-Ehlers-Weg“, vor dem neuen Eingangsbereich des Lidl-Einzelhandelsmarktes haben.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche rückt die Gebäudeaußenwand des Einzelhandelsmarktes an der westlichen Seite an die Grenze des öffentlichen Fußweges „Hermann-Ehlers-Weg“ heran, so dass an dieser Stelle eine Engstelle mit einer Breite von 2,88 m entstehend würde. Bisher steht dem öffentlichen Personenverkehr die öffentliche Wegefläche mit einer Breite von 2,88 m plus die private Grundstücksfläche des Einzelhandelsmarktes mit einer Breite von 3,64 als begehbare Fläche zur Verfügung.

Um negative Einflüsse auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ausschließen zu können, wurden die Auswirkungen für die fußläufige Verbindung der öffentlichen Wegesituation in Form eines Verkehrsgutachtens untersucht. Gleichmaßen wurde die Flucht- und Rettungswegesituation des Einzelhandelsmarktes im Hinblick auf einen Störfall im Einzelhandelsbetrieb am Standort „Hermann-Ehlers-Weg 7“ geprüft.

Das beauftragte Fachingenieurbüro hat die städtebauliche Bewertung der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsmarktes in den Antragsunterlagen vorgestellt und kommt unter Bezugnahme auf die geplanten kompensierenden Maßnahmen in den außenliegenden Verkehrs- und Grünflächen zu dem Ergebnis, dass die geplante Verkaufsflächenerweiterung eine maßvolle Erweiterung ist und die geplanten Überschreitungen der Baugrenze die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 24A „Versorgungsbereich Meckenheim-Mitte“ nicht berühren. Die Wegebeziehungen und die Sichtachsen bleiben unverändert. Öffentliche Belange würden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt, die Planungsziele bleiben erfüllt und das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird beachtet.

- Baugrenze

Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile eine Baugrenze nicht überschreiten, wenn diese in einem Bebauungsplan festgesetzt ist. Ein Vortreten von Gebäude und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.“

Wie aus dem Erläuterungsbericht des Entwurfsverfassers ersichtlich ist, wird der Lebensmittel-Discountmarkt, durch Verschieben der westlichen Schaufensteraußenwand um ca. 3,69 Meter nach Westen, erweitert. Dabei überschreitet das Gebäude die im Bebauungsplan Nr. 24A „Versorgungsbereich Meckenheim-Mitte“ festgesetzte westlich verlaufende Baugrenze um das vorbenannte Maß von ca. 3,69 m.

Im Rahmen der erstmaligen Genehmigung und anschließenden Errichtung des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes im Jahr 2004/2005 wurde an dieser Stelle das Gebäude mit einem Vordach mit Eckpfeilern errichtet. Die damalige Überschreitung der westlichen Baugrenze und Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde durch die Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB aus dem Jahr 2004 positiv beschieden (AZ: P60.1/00065/2003/BF).

Durch das aktuell beantragte Vorhaben werden nunmehr die bisher überdachten Flächen mittels Außenwände eingefasst und bebaut. Damit wird der rechtliche Rahmen der im Jahr 2004 erteilten Genehmigung wesentlich überschritten, da diese Genehmigung nur eine Überbauung und keine Bebauung der Fläche zugelassen hat. Der geplante neue Eingangsbereich weist eine überbaute Fläche von rund 31 qm aus, davon befindet sich eine Teilfläche von rund 2 qm außerhalb der zulässig überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).

Aufgrund dieser Sachverhalte hat der Antragsteller einen Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der geplanten Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze um ca. 3,69 m durch die Erweiterung des Verkaufsraumes, und um ca. 2,0 qm durch den neuen Eingangsbereich den Antragsunterlagen beigelegt.

#### Antrag auf Befreiung (§ 31 Absatz 2 BauGB)

Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen, oder sind die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt, so kann eine Abweichung des Bauvorhabens von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nur im Wege der Befreiung gem. § 31 (2) BauGB zugelassen werden. Die wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzukommen muss, dass Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. In jedem Fall muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

#### Abwägung der Verwaltung:

Durch das beantragte Vorhabens soll der vorhandene Einkaufsmarkt am Standort „Hermann-Ehlers-Weg 7“ in Übereinstimmung mit der Kerngebietsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24A „Versorgungsbereich Meckenheim-Mitte“ zukunftssicher modernisiert und auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.111,57 qm erweitert werden.

Dazu sollen zum einen die Schaufenster im Westen des Verkaufsraumes entfernt und der Verkaufsraum um die Fläche des bisher überdachten Bereichs, auf der die Einkaufswagenbox steht, vergrößert werden. Die bislang zu den Seiten hin offene Überdachung soll somit baulich durch bodentiefe Schaufenster verschlossen werden. Zum anderen soll der Eingangs- und Ausgangsbereich zum „Hermann-Ehlers-Weg“ um wenige Meter nach Südwesten verlegt werden, um bündig an die vorgenannte Verglasung der Überdachung anschließen zu können. Der Eingangsbereich wird gleichsam diagonal ausgerichtet und der daran anschließende Pfandrückgaberaum wird etwas zurückgesetzt von der Südfassade des Marktes errichtet werden.

Gerade durch die diagonale Anordnung des neuen Eingangsbereiches wirkt dieser offen nach Süden und Westen hin; zudem bleibt der zu der am Einzelhandelsmarkt vorbeiführenden Wegefläche des „Hermann-Ehlers-Weg“ vorhandene Freiraum im Übergangsbereich zwischen dem öffentlichen Parkplatz, Bürgersteig und der Stellplatzanlage erhalten. Damit wird sowohl eine optische oder faktische Einengung

der Wegesituation vermieden. Dazu trägt auch bei, dass die neue Pfandrückgabe vollständig in das Gebäudeinnere verlagert wird.

Die beantragte Vergrößerung der Verkaufsfläche um insgesamt rund 111 qm ist als kleinteilige Erweiterung zu bewerten. Durch die Erweiterung entsteht eine zusätzliche Verkaufsfläche, die es dem Betreiber des Einzelhandelsmarktes ermöglicht, die Höhen der Regale zu reduzieren und die Wegbreite zwischen den Regalen zu verbreitern. Dies soll zu einem komfortableren und angenehmeren Einkaufen beitragen. Es findet also keine Erweiterung der Produktpalette statt.

Somit werden den städtebaulichen Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24A „Versorgungsbereich Meckenheim-Mitte“ entsprochen, die den offenen Charakter der öffentlichen Wegebeziehung der von der südlich gelegenen öffentlichen Parkplatzfläche in die am Einzelhandelsmarkt gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche des „Hermann-Ehlers-Weg“ hineinführt, betont. Um diesem städtebaulichen Ziel noch deutlicher zu entsprechen, ist beabsichtigt, diese öffentliche Verkehrsfläche aufweiten, damit der offene Charakter noch stärker betont wird, der sonst durch die Bebauung der Fläche reduziert worden wäre. Diese Maßnahmen werden auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung durchgeführt, zu deren Umsetzung sich der Antragsteller verpflichtet. Ein entsprechender Gestattungsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Meckenheim regelt die Umsetzung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen.

Aus diesen Gründen kann dem vorliegenden Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Absatz 2 BauGB von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinsichtlich der geplanten Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze um ca. 3,69 m durch die Erweiterung des Verkaufsraumes und um ca. 2,0 qm durch den neuen Eingangsbereich zugestimmt werden.

Meckenheim, den 20.04.2023

Gerres, Gerd  
Leiter

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen