TOP:

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2010/00999

Datum: 16.08.2010

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	31.08.2010	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln in 53340 Meckenheim, Baumschulenweg 8, Gemarkung Meckenheim, Flur 23, Flurstücke 5, 6, 45, 106, 107, 108, 109

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 01.07.2010 für den Neubau eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops auf den Grundstücken in der Gemarkung Meckenheim, Flur 23, Flurstücke Nr. 5, 6, 45, 106, 107, 108, 109, Baumschulenweg 8 in 53340 Meckenheim wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Die Antragstellerin begehrt die Genehmigung auf Errichtung (Neubau) eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops mit den üblichen Food- und Non-Food-Artikeln auf den Grundstücken in der Gemarkung Meckenheim, Flur 23, Flurstücke Nr. 5, 6, 45, 106, 107, 108, 109, Baumschulenweg 8.

Es ist vorgesehen, dass derzeit bestehende Gebäude vollständig zu entfernen und stattdessen einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche zu errichten. Die Verkaufsfläche (Verkaufsraum) des Discounters beträgt ca. 1.000 m². Zusätzlich wird ein Backshop mit Bistro/Cafe mit rund 61,00 m² Fläche untergebracht.

Die Antragstellerin beabsichtigt durch die Neuerrichtung eine Erweiterung der Verkaufsfläche die zu keiner Veränderung der standortseitigen Rahmenbedingungen führen soll. Es wird keine Vergrößerung des Einzugsgebietes und keine Veränderung der Einkaufsorientierung der Verbraucher geben. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient ausschließlich als Voraussetzung für eine großzügigere Warenpräsentation sowie für eine Optimierung der internen Logistikabläufe und eine Anpassung der Filiale an aktuelle Betreiberstandards, wie z. B Bodengestaltung, Regalierung und Beleuchtung. Darüber hinaus soll laut Antragsunterlagen mit der Erweiterung Raum für größere, energiesparende Kühlmöbel geschaffen werden.

Eine darüber hinausgehende nennenswerte Erweiterung des Angebotes, etwa durch Ausweitung der Sortimentstiefe bzw. –breite, ist nicht vorgesehen. Insofern sind die Planmaßnahme und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes nach Ansicht der Antragstellerin unter strategischen Gesichtspunkten weniger auf den Ausbau, denn auf die Stabilisierung und Absicherung der erreichten Marktposition in einem besonders attraktiv aufgestellten Wettbewerbsumfeld ausgerichtet.

Zu dem Warenangebot des Discountmarktes gehören Nahrung- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik als Kernsortiment.

Planungsrechtliche Beurteilung

Es handelt sich um ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB, weil eine bauliche Anlage i. S. des Planungsrechtes errichtet werden soll. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 34 „Bahnhofstraße – Baumschulenweg“ und ist stadtplanungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll als Gebietsstatus ein Mischgebiet (MI) im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im vorderen Teil des Grundstückes, welcher parallel zum Baumschulenweg verläuft, zwei und im rückwärtigen Grundstücksteil eins. Als Dachneigung ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von bis 25° vorgesehen Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise festgesetzt worden.

Gemäß von § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind gemäß von § 6 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich folglich um einen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Nach dem beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim befindet sich das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Alt-Meckenheim, so dass die vorliegende Planung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept übereinstimmt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannt. Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Meckenheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wieder.

Gemäß der gültigen Rechtslage haben sich Vorhaben des großflächigen Einzelhandels (mehr als 800 m² Verkaufsfläche) in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs, in dem ihr Standort liegt, zu richten. Sie dürfen weder die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in benachbarten Gemeinden noch die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in ihrem Einzugsgebiet beeinträchtigen.

Die geplante Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von rund 1000 m² ist in diesem Fall als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen, da die vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellte Grenze von 800 m²

Verkaufsfläche überschritten wurde (Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 24.11.2005 – 4 C 10/04).

Da der geplante Markt mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² und einer Geschossfläche von über 1200 m² die Großflächigkeitsschwelle überschreitet, fällt das Vorhaben unter die Vermutungsregel von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach ist das Vorhaben am Standort genehmigungsfähig, wenn nachgewiesen wird, dass eine „atypische Fallgestaltung“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgestellt werden könnte. Diese „atypische Fallgestaltung“ bezieht sich in diesem Fall auf die konkreten städtebauliche Situation des Lebensmitteldiscount-Marktes. Hierzu wurde mit Datum Juni 2010 durch ein Fachbüro eine Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben „Neubau eines Discountmarktes“ am Baumschulenweg in Meckenheim erstellt. Die Gutachter kommen dabei zum Schluss, dass durch die geplante Neuaufstellung des Discount-Marktes am Baumschulenweg in Meckenheim keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in der Stadt Meckenheim sowie in den Nachbargemeinden zu erwarten sind. Der Lebensmitteldiscount-Markt befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Meckenheim und dient der Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete. Damit wurde die in § 11 Abs. 3 Satz 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltene Vermutungsregel entkräftet.

Weitere negative städtebaulichen Änderungen, wie in § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannt, liegen ebenfalls nicht vor. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung wurden die möglichen Lärmimmissionen geprüft. Im Ergebnis des Gutachtens sind schädigende Lärmimmissionen nicht zu erkennen.

Negative Auswirkungen aufgrund des geänderten Zu- und Abfahrtsverkehres sind nicht zu erwarten. Die Erschließung des Marktes soll nunmehr über zwei separate Ein- und Ausfahrten zum Baumschulenweg erfolgen. Die Prüfung der verkehrlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Maßgabe einer entsprechenden Beschilderung und Markierung, keine Bedenken gegen die geplante Verkehrsführung bestehen.

Aus den vorgelegten Antragsunterlagen ergibt sich, dass die im nordöstlichen Grundstücksteil festgesetzte rückwärtige Baugrenze auf einer Länge von ca. 60,0 Metern im Mittel um ca. 1,50 m überschritten wird.

Deshalb hat die Bauherrin einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. 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 zugelassen werden. Die wichtigste Voraussetzung für die Erteilung einer Befreiung ist, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hinzu kommen muss jeweils eine der in § 31 Abs. 2 BauGB genannten drei Fälle, wobei es in der Praxis in der Regel darauf ankommt, ob die Abweichung städtebaulich vertretbar (§ 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer vom Bebauungsplan nicht beabsichtigten Härte führen würde (§ 31 Abs. 2 Nr.3 BauGB).

In jedem Fall muss die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesem Fall befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Der geplante Discount-Markt hält an der Nord-Ostseite den bauordnungsrechtlich notwendigen Mindestabstand von 3,00 m ein; der Abstand des geplanten Gebäudes zur Grundstücksgrenze vergrößert sich in Richtung Nord-Westen auf ca. 7,30 m und liegt somit erheblich über den Anforderungen des Abstandsflächenrechtes der Landesbauordnung. Nachbarliche Interessen sind auch vor dem Hintergrund der gegebenen Friedhofsnutzung des angrenzenden Grundstückes nicht betroffen.

Meckenheim, den 16.08.2010

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:
Lagepläne

Abstimmungsergebnis:

☐ Ja ☐ Nein ☐ Enthaltungen