

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2011/01446

Datum: 22.11.2011

Gremium	Sitzung am		
Ausschuss für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus	06.12.2011	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Neubau eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.618 m² auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstücke 2998, 2999, 3000 3364

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bau- und Befreiungsantrag vom 30.09.2011 für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.618 m² auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstücke Nrn. 2998, 2999, 3000, 3364, Tennenplatz in Merl wird erteilt.

Begründung

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für den Neubau eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.618 m² auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstücke 2998, 2999, 3000, 3364, Tennenplatz in Merl. Der Lebensmittelmarkt beinhaltet einen Backshop mit Sitzkaffee.

Planungsrechtliche Beurteilung

Der Rat der Stadt Meckenheim hat in seinen Beschlüssen vom 18.10.2006 sowie 18.06.2008 und 22.10.2008 beschlossen, die Rahmenkonzeption Merl-Steinbüchel umzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich des sogenannten „Tennenplatzes“ zu schaffen. Hierzu wurde der hier rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 d – Teil 2 – „Auf dem Steinbüchel“ im Rahmen der 15. Änderung entsprechend geändert. Zielstellung war u.a., dass im Zentrum des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet mit der

Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m² Verkaufsfläche festgesetzt wird.

Durch die Festsetzung einer Einzelhandelsfläche mit 1.600 m² Verkaufsfläche wird die Schwelle der „Großflächigkeit“ überschritten. Deshalb war es notwendig die planungsrechtliche Grundlage durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes und die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch gemäß den landesplanerischen Regelungen zu erstellen.

Die Stadt Meckenheim hat im Jahr 2008 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept erarbeitet und beschlossen. In diesem Konzept wird der Bereich des beantragten Plangebietes als Ortsteilzentrum für die wohnungsnah Versorgung der Bürgerinnen und Bürger des Ortsteils von Merl ausgewiesen. Infolge dessen wird dieser Standort als Nahversorgungszentrum definiert, der unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben des § 24 a LEPro NRW auch für die Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig ist. Die in ihnen zulässigen Nutzungen richten sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches, in dem ihr Standort liegt. Es handelt sich folglich um einen integrierten Standort.

Zu dem Warenangebot des Einzelhandelsmarktes (Lebensmittel-Vollsortimenter) gehören laut vorliegender Sortimentsliste Lebensmittel aller Art inkl. Getränke, Fleisch, Wurst, Fisch, Käse- und Backwaren in Bedienung sowie Babynahrung und –zubehör. Dieser Anteil der Sortimente umfasst rund 80 % an Verkaufsfläche.

Des Weiteren werden Wasch- und Putzmittel, Tiernahrung, Drogerieartikel inkl. Diät- und Reformkost, dekorativer Kosmetik, Düfte und Hygieneartikel mit einem Anteil von rund 10 % angeboten.

Rund 10 % der Verkaufsfläche werden mit Non-Food-Artikeln angeboten.

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, als Gebietsstatus ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO/1990) fest. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt worden. Die Wandhöhe (WH) ist auf maximal 6,0 m begrenzt worden.

Gemäß § 11 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO/1990) sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (1990) ist als Zweckbestimmung und die Art der Nutzung ein sonstiges Sondergebiet „SO – Lebensmittelmarkt“ festgesetzt worden.

Gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO/1990) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten, nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Nahversorgungsstandort „Tennenplatz“, Meckenheim-Merl aus Oktober 2007 kommt in seiner Bewertung zu der Schlussfolgerung, dass eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m² tragfähig wäre. Jedoch stellt nach Einschätzung der Gutachter auch ein Nahversorgungsstandort mit ca. 1.600 m² ebenso eine adäquate und bedarfsgerechte Nahversorgung sicher.

Im Ergebnis der Tragfähigkeitsanalyse sowie in Verbindung mit den Vorgaben aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Meckenheim sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (1990) zu befürchten.

Auf die genannten Gutachten wird deshalb an dieser Stelle nachrichtlich verwiesen.

Der Rat der Stadt Meckenheim hat mit seinem Beschluss am 22.10.2008 festgelegt, dass im Bereich des sonstigen Sondergebietes die Verkaufsfläche auf 1.600 m² begrenzt wird, um die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Deshalb wurde im Bebauungsplan die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet (SO) begrenzt. Um diese rechtssicher begrenzen zu können, wurde die zulässige Verkaufsflächenobergrenze mit der Verhältniszahl von maximal 0,15 begrenzt. Diese Verhältniszahl ist in Relation zu der Gesamtgröße des zu bebauenden Grundstückes zu setzen. Bei einer Größe des Baugrundstückes von 10.813 m² ist folglich eine Verkaufsfläche bis zu 1.621,95 m² zulässig.

Auf Grund der vorliegenden Bauantragsunterlagen (Verkaufsflächenberechnung) ergibt sich, dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) 1.618,22 m² beträgt. Somit stimmt die beantragte Größe des Einzelhandelsmarktes und der Verkaufsfläche mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

Nach dem vom Rat am 20.10.2008 beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Meckenheim befindet sich das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, innerhalb des festgesetzten Ortsteilzentrums von Merl-Steinbüchel (Tennenplatz), und somit in einem integrierten Standort, so dass die vorliegende Planung mit dem vom Rat der Stadt Meckenheim beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept insgesamt übereinstimmt.

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannt. Weiterhin ist der Begriff mit dem § 24a LEPro in das Landesplanungsrecht eingeführt worden, um eine Verknüpfung mit dem Bauplanungsrecht herzustellen. Die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Meckenheim zur Einzelhandelsentwicklung spiegelt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt wieder.

Das geplante Vorhaben, die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von 1.618,22 m² ist in diesem Fall als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO/1990) einzuordnen, da die vom Bundesverwaltungsgericht aufgestellte Grenze von 800 m² Verkaufsfläche überschritten wurde (Siehe Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 24.11.2005 – 4 C 10/04).

Auf Grund der genannten Gutachten sind keine negativen städtebaulichen Störungen, wie in § 11 Abs. 3 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannt, zu erwarten.

Schädigende Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft sind durch einen Zu- und Abfahrtsverkehr ebenfalls nicht zu erwarten. Die Erschließung des Marktes erfolgt über den Kreisel an der Gudenauer Allee.

Im Ergebnis der planungsrechtlichen Prüfung ergibt sich, dass der Einzelhandelsmarkt nach der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse wird die Festsetzung des Bebauungsplanes beachtet.

Laut vorliegender Bauantragsunterlagen ergibt sich, dass die festgesetzten Baugrenzen nicht beachtet werden. Es wird die festgesetzte süd-westlich verlaufende Baugrenze im Bereich gegenüber vom Regenrückhaltebecken auf einer Länge von ca. 21 m geringfügig um ca. 92,76 m² überschritten. Des Weiteren befindet sich das im südwestlichen Bereich liegende Leergutlager mit ca. 90 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

An der nord-östlich verlaufenden Baugrenze im Bereich des geplanten Eingangs (Windfang) wird die Baugrenze auf einer Länge von ca. 6 m um ca. 25,20 m² überschritten.

Die festgesetzte Wandhöhe (sog. Attikahöhe) wird durch die geplante Ausführung eines Pultdaches an der Vorderseite des Gebäudes (östliche Gebäudeseite) um ca. 1,00 m überschritten. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes (westliche Gebäudeseite) wird die festgesetzte Wandhöhe um 1,0 m unterschritten. Sie beträgt dort 5,0 m.

Aus diesem Grund ergab die planerische Überprüfung, dass das Vorhaben zunächst nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 d "Auf dem Steinbüchel" 15. Änderung Teil 2 entspricht.

Deshalb hat der Bauherr einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht. Sind Ausnahmen weder im Bebauungsplan selbst noch in der BauNVO vorgesehen, oder sind die Ausnahmenvoraussetzungen 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 Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern (§ 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) oder 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) und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB ist also schon kraft ihres Wortlautes nachbarschützend.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann in diesen beiden Fällen befreit werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind.

Die Überschreitung der an der süd-westlichen Seite verlaufenden Baugrenze um rund 92,76 m² sowie das Leergutlager mit rund 90 m² ist im Verhältnis zur Gesamtgröße des Baugrundstückes von 10.813 m² als geringfügig anzusehen und liegen darüber hinaus im Bereich hinter der Böschung und dem Lärmschutzwall. Somit werden keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt, da die nächste Wohnbebauung hinter dem Regenrückhaltebecken liegt. Gleichmaßen ist die Baugrenzenüberschreitung an der nord-östlichen Seite des Gebäudes um rund 25,20 m² ebenfalls als städtebaulich vertretbar zu bezeichnen, da an dieser Seite hinter dem Haupteingang die Parkplätze beginnen. Eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung ist hier ebenfalls nicht gegeben, da der Eingangsbereich hin zum Kundenparkplatz verläuft. Da das Gebäude an seiner östlich verlaufenden Seite fast gänzlich mit seiner ganzen Front um einen Meter hinter die Baugrenze rückt, nutzt es die mögliche überbaubare Fläche an dieser Seite nicht aus. Gleichmaßen wird die südlich verlaufende Baugrenze nicht völlig überbaut, da hier der Anlieferungstrakt mit der Rampe hinter die vorgegebene Baugrenze zurückspringt. Im Ergebnis der Flächenberechnung zu der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) ist ersichtlich, dass das geplante Vorhaben den Wert von 0,8 einhält.

Die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von 6,0 m um ca. 1,0 m, welche hauptsächlich an der östlichen Gebäudeseite (Parkplatz) auftritt, ist ebenfalls als städtebaulich nicht nachteilig anzusehen. Die Errichtung eines Pultdaches in der vorgesehenen Form, ermöglicht es an der rückwärtigen Gebäudeseite (westlicher Bereich) sowie an der rückwärtigen Böschung im Bereich der Fußgängerbrücke eine Reduzierung um einen Meter von der maximal auf 6,0 m festgesetzten Wandhöhe. Die vorgesehene Gestaltung der Dachlandschaft durch ein homogenes Pultdach führt zu einer optischen und architektonischen Aufwertung des Gebäudes.

Da sich die genannten Überschreitungen städtebaulich nicht nachteilig auf den Bebauungsplan sowie die angrenzende Wohnbebauung auswirken, wird deshalb aus planungsrechtlicher Sicht empfohlen, eine Befreiung gemäß von § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Meckenheim, den 22.11.2011

Gerd Gerres
Leiter

Anlagen:

Pläne

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen