

TOP:



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage

63 - Bauordnung, Denkmalpflege

Vorl.Nr.: V/2012/01638

Datum: 03.09.2012

Gremium	Sitzung am		
Hauptausschuss	05.09.2012	öffentlich	Entscheidung

Tagesordnung

Errichtung eines Lebensmittel-Discounters in 53340 Meckenheim, Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück 3373

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen zum Bauantrag vom 23.03.2012 für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 900 m² auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück 3373 im Bereich des „Tennenplatzes“ in Merl-Steinbüchel wird erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Begründung

Vorbemerkung

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB zu einem städtebaulich bedeutsamen Bauvorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 33 BauGB gehört in die Zuständigkeit des Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus (§ 16 der Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse des Stadtrates vom 10.11.1999 i.d.F. der 4. Änderung vom 13.12.2006).

Zum letzten Sitzungstermin dieses Ausschusses am 28.08.2012 lagen jedoch wesentliche Bauvorlagen nicht vor, der nächste Bauausschuss tagt erst am 02.10.2012. Um Zeitverzögerungen bei der Realisierung des Bauvorhabens zu vermeiden, soll das Bauvorhaben daher in der Sitzung des Hauptausschusses am 05.09.2012 behandelt werden.

Antragsinhalt und Projektbeschreibung

Der Antragsteller begehrt die bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 900 m² auf einer Fläche der Gemarkung Meckenheim, Flur 3, Flurstück 3373 im Bereich des „Tennenplatzes“ in Merl-Steinbüchel.

Der Lebensmitteldiscountmarkt soll in unmittelbarer Nähe zum bereits genehmigten Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) errichtet werden. Zum Warenangebot des Discounters gehören laut Betriebsbeschreibung das Kernsortiment Lebensmittel, Drogeriewaren und Getränke. Daneben werden wechselnde Aktionswaren unterschiedlichster, nicht dem Kernsortiment zuzuordnender Art auf 20% der Verkaufsfläche angeboten. Gemäß den Bauvorlagen wurde hierzu ein eingeschossiges Gebäude in einer Größe von ca. 65 m x ca. 29 m mit Traufhöhen von ca. 4 m bis 4,75 m sowie mit einer Firsthöhe von ca. 8 m beantragt. Gegeneinander versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 8,5° und 10,5° prägen die äußere Erscheinungsform des Baukörpers.

Die Erschließung des Lebensmitteldiscounters erfolgt ebenso wie beim angrenzenden Lebensmittelmarkt über den Kreisel an der Gudenauer Allee. Für den Discounter sind 45 Stellplätze erforderlich. Diese werden per Baulasteintragung auf der südlich angrenzenden gemeinsamen Parkplatzanlage nachgewiesen.

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 so genannten „Tennenplatzes“ zu schaffen.

Hierzu wird zur Zeit im Rahmen der 16. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 d – Teil 2 – „Auf dem Steinbüchel“ das Bauleitplanverfahren geführt, um Planungsrecht zu schaffen für die Bildung eines sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (1990) mit der Zweckbestimmung „SO-Lebensmitteldiscountmarkt“ und einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 900 m².

Das Kernsortiment eines Lebensmitteldiscountmarktes wird insbesondere durch Lebensmittel sowie Nahrungs- und Genussmittel bestimmt. Folglich handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment. Lebensmitteldiscountmärkte kennzeichnen sich ferner durch ein ständig wechselndes Randsortiment, welches bis zu 20% ausmachen kann, aus.

Gemäß der vorliegenden Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse für das Plangebiet wird keine Beschränkung der Randsortimente vorgenommen.

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 wohnungsnaher 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.

Da sich das Grundstück nach Lageplan im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanentwurfes Nr. 20d – Teil 2 - „Auf dem Steinbüchel“, 16. Änderung befindet, ist für die stadtplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens § 33 Abs. 1 BauGB maßgeblich.

Gemäß § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst wurde, ein Vorhaben zulässig, wenn

- gemäß Nr. 1 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 2 bis Abs. 5 durchgeführt worden ist,
- gemäß Nr. 2 anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht,
- gemäß Nr. 3 der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
- gemäß Nr. 4 die Erschließung gesichert ist.

Da die Voraussetzungen aus § 33 Abs. 1 Nr. 1 – 4 BauGB vorliegen, ist das Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt nach § 33 BauGB zu prüfen.

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 die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung als ein sonstiges Sondergebiet „SO – Lebensmitteldiscountmarkt“ 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 ihrer Bewertung zu der Schlussfolgerung, dass eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 m² tragfähig wäre. Der bisher genehmigte Vollsortimentmarkt mit rund 1.600 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit der beantragten 900 m² Verkaufsfläche des Discounters stellt nach Einschätzung der Gutachter einen Nahversorgungsstandort mit einer adäquaten und bedarfsgerechten 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.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW wird durch die Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ das Vorhaben eindeutig und hinreichend auch in Bezug auf die zu erwartenden Randsortimente und deren Umfang definiert. Weitergehende Regelungen zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung, mit Ausnahme der Verkaufsflächenbeschränkung, wurden daher im Bebauungsplanverfahren nicht vorgenommen.

Im Bereich der Einzelhandelsfläche wird die maximale Verkaufsfläche begrenzt, um die Einzelhandelsentwicklung vor dem Hintergrund der Sicherung bestehender Einzelhandelseinrichtungen zu reglementieren. Vor diesem Hintergrund ist hier die maximal zulässige Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ auf 900 m² begrenzt. Im sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (1990) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist darüber hinaus lediglich ein Lebensmitteldiscountmarkt zulässig.

Auf Grund der vorliegenden Bauantragsunterlagen und der Verkaufsflächenberechnung ergibt

sich, dass die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarktes ca. 899,96 m² beträgt. Somit stimmt die beantragte Größe der Verkaufsfläche des Einzelhandelsmarktes mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 – „Auf dem Steinbüchel“, 16. Änderung überein.

Im Ergebnis der planungsrechtlichen Prüfung ergibt sich, dass der Lebensmitteldiscountmarkt nach der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig ist. Auch nach dem Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahlen, Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage) und hinsichtlich der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden die betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20d, 16. Änderung beachtet.

Ebenso werden die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung eingehalten.

Die Kundenparkplätze des geplanten Lebensmitteldiscounters werden auf dem in der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 – „Auf dem Steinbüchel“ festgesetzten Sondergebietes mit ausgewiesen. Die Stellplatzanlage liegt auf der südlichen Seite des Lebensmitteldiscounters und wird von der neuen Gebietserschließung aus erschlossen. Für beide Lebensmittelmärkte sind insgesamt rund 150 Stellplätze vorgesehen. Laut vorliegendem Stellplatznachweis des Discounters sind auf dem benachbarten Grundstück rund 45 erforderliche Stellplätze nachgewiesen. Im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 – „Auf dem Steinbüchel“ sind daher weitere Stellplätze nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die verkehrsmäßige Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes findet über einen neuen Anschluss (Kreisel) an die „Gudenauer Allee“ innerhalb des Plangebietes (15. Änderung) statt. Von hier aus wird die zentrale Stellplatzanlage erschlossen.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschemissionen) durch den Lebensmittelmarkt sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen gemäß einer schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt worden. Zwischen der östlich des Plangebietes verlaufenden neuen Erschließungsstraße und dem sonstigen Sondergebiet ist z.B., in dem im Bebauungsplan eingetragenen Bereich, eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Errichtung dieser Lärmschutzwand ist Gegenstand eines separaten Baugenehmigungsverfahrens.

Dem Bauantrag liegt ein Schreiben des Bauherrn bei, wonach er gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB erklärt, die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes zu kennen und diese anzuerkennen.

Abschließend kann festgestellt werden, dass das Bauvorhaben den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 20d – Teil 2 – „Auf dem Steinbüchel“, 16. Änderung entspricht und die Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB erfüllt sind, so dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Meckenheim, den 03.09.2012

Christine Grzesik-Hoenig
Stellv. Leiterin

Abstimmungsergebnis:

Ja

Nein

Enthaltungen