



Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

An die
Damen und Herren Mitglieder
des Hauptausschusses des Rates der Stadt
Meckenheim

Dezernat III - Technischer Beigeordneter
Heinz-Peter Witt
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim
Tel.: 02225/917169
Fax: 02225/91766130
heinz-peter.witt@meckenheim.de

nachrichtlich an alle Ratsmitglieder

03.09.2012

13. Sitzung des Hauptausschusses des Rates der Stadt Meckenheim am 05.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 20d -Teil 2- „Auf dem Steinbüchel“, 16. Änderung endete am 23.08.2012. Nach Sichtung der Eingaben kann festgestellt werden, dass keine wesentlichen, dem Projekt entgegenstehenden Einwendungen bei der Stadt eingegangen sind, so dass die Baugenehmigung für die Errichtung des Aldi nach § 33 BauGB kurzfristig erfolgen kann.

Zum letzten Sitzungstermin des zuständigen Ausschusses für Bau, Vergabe, Wirtschaftsförderung und Tourismus am 28.08.2012 lagen wesentliche Bauvorlagen noch nicht vor, der nächste Bauausschuss tagt erst am 02.10.2012.

Damit mit dem Bau kurzfristig begonnen werden kann, schlägt die Verwaltung vor, die Tagesordnung des Hauptausschusses um den Tagesordnungspunkt

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

zu erweitern.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Heinz-Peter Witt
Technischer Beigeordneter

Stadt Meckenheim im Internet: www.meckenheim.de

Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim
 (0 22 25) 917 - 0
 (0 22 25) 917 - 100
 stadt.meckenheim@meckenheim.de

Kreissparkasse Köln
Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel e.G.
Deutsche Bank Meckenheim
Postgiroamt Köln

047 600 267	BLZ (370 502 99)
1 001 216 011	BLZ (370 696 27)
080/1910	BLZ (380 700 59)
21 381-509	BLZ (370 100 50)

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 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.

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 Be-

bauungsplanes 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 Gebieterschließung 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

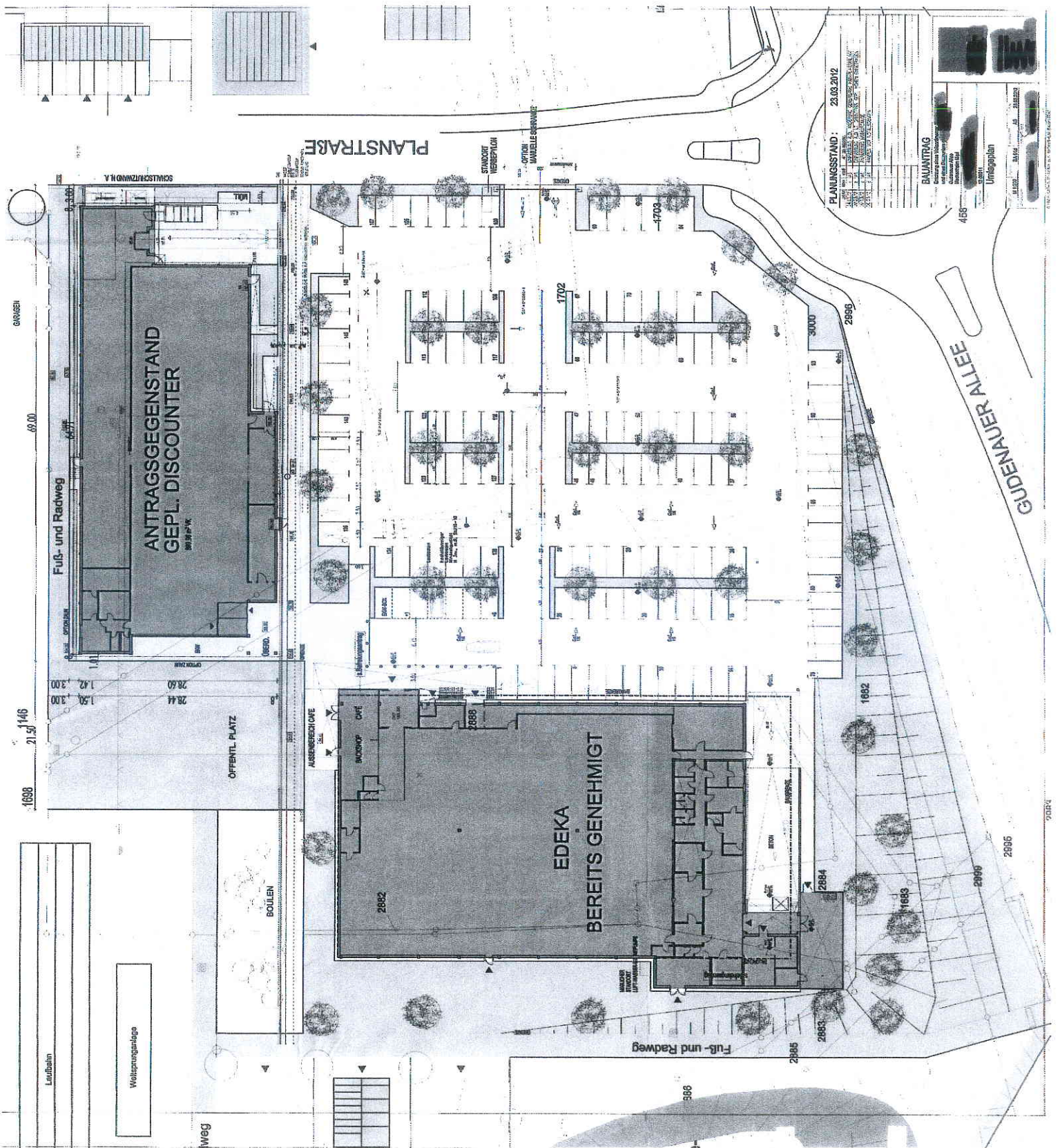
☐

Nein

☐

Enthaltungen

ÜBERSICHTSPLAN (OHNE MAßSTAB)



PLANNINGSSTAND:	23.03.2012
PLAN Nr. 1	2896
PLAN Nr. 2	2897
PLAN Nr. 3	2898
PLAN Nr. 4	2899
PLAN Nr. 5	2900
PLAN Nr. 6	2901
PLAN Nr. 7	2902
PLAN Nr. 8	2903
PLAN Nr. 9	2904
PLAN Nr. 10	2905
PLAN Nr. 11	2906
PLAN Nr. 12	2907
PLAN Nr. 13	2908
PLAN Nr. 14	2909
PLAN Nr. 15	2910
PLAN Nr. 16	2911
PLAN Nr. 17	2912
PLAN Nr. 18	2913
PLAN Nr. 19	2914
PLAN Nr. 20	2915
PLAN Nr. 21	2916
PLAN Nr. 22	2917
PLAN Nr. 23	2918
PLAN Nr. 24	2919
PLAN Nr. 25	2920
PLAN Nr. 26	2921
PLAN Nr. 27	2922
PLAN Nr. 28	2923
PLAN Nr. 29	2924
PLAN Nr. 30	2925
PLAN Nr. 31	2926
PLAN Nr. 32	2927
PLAN Nr. 33	2928
PLAN Nr. 34	2929
PLAN Nr. 35	2930
PLAN Nr. 36	2931
PLAN Nr. 37	2932
PLAN Nr. 38	2933
PLAN Nr. 39	2934
PLAN Nr. 40	2935
PLAN Nr. 41	2936
PLAN Nr. 42	2937
PLAN Nr. 43	2938
PLAN Nr. 44	2939
PLAN Nr. 45	2940
PLAN Nr. 46	2941
PLAN Nr. 47	2942
PLAN Nr. 48	2943
PLAN Nr. 49	2944
PLAN Nr. 50	2945
PLAN Nr. 51	2946
PLAN Nr. 52	2947
PLAN Nr. 53	2948
PLAN Nr. 54	2949
PLAN Nr. 55	2950
PLAN Nr. 56	2951
PLAN Nr. 57	2952
PLAN Nr. 58	2953
PLAN Nr. 59	2954
PLAN Nr. 60	2955
PLAN Nr. 61	2956
PLAN Nr. 62	2957
PLAN Nr. 63	2958
PLAN Nr. 64	2959
PLAN Nr. 65	2960
PLAN Nr. 66	2961
PLAN Nr. 67	2962
PLAN Nr. 68	2963
PLAN Nr. 69	2964
PLAN Nr. 70	2965
PLAN Nr. 71	2966
PLAN Nr. 72	2967
PLAN Nr. 73	2968
PLAN Nr. 74	2969
PLAN Nr. 75	2970
PLAN Nr. 76	2971
PLAN Nr. 77	2972
PLAN Nr. 78	2973
PLAN Nr. 79	2974
PLAN Nr. 80	2975
PLAN Nr. 81	2976
PLAN Nr. 82	2977
PLAN Nr. 83	2978
PLAN Nr. 84	2979
PLAN Nr. 85	2980
PLAN Nr. 86	2981
PLAN Nr. 87	2982
PLAN Nr. 88	2983
PLAN Nr. 89	2984
PLAN Nr. 90	2985
PLAN Nr. 91	2986
PLAN Nr. 92	2987
PLAN Nr. 93	2988
PLAN Nr. 94	2989
PLAN Nr. 95	2990
PLAN Nr. 96	2991
PLAN Nr. 97	2992
PLAN Nr. 98	2993
PLAN Nr. 99	2994
PLAN Nr. 100	2995
PLAN Nr. 101	2996
PLAN Nr. 102	2997
PLAN Nr. 103	2998
PLAN Nr. 104	2999
PLAN Nr. 105	3000

Wellenpränganlage

Laufbahn

weg

BOLLEN

OFFENTL. PLATZ

Fuß- und Radweg

GASSEN

1698 21.50 146

69.00

GUDENAUER ALLEE

Fuß- und Radweg

586

2885

2883

2884

1683

1682

2996

2995

2994

2993

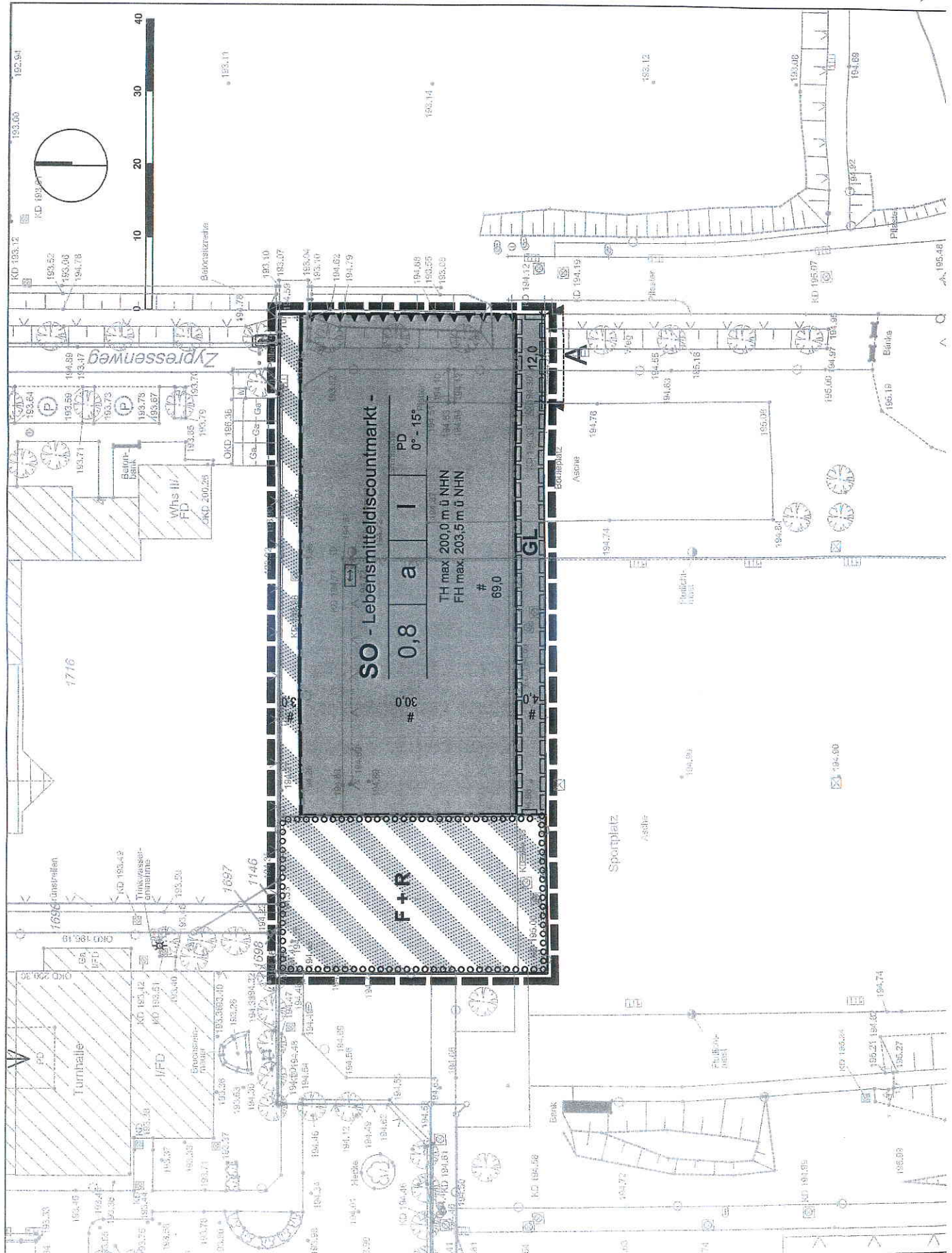
9084

B-PLAN - SATZUNGSENTWURF

NR. 20 D - TEIL 2 - "AUF DEM STEINBÜCHEL"
16. ÄNDERUNG

(VERKLEINERUNG)

Die in der Zeichnung angegebenen Maßangaben sind, dass unter Beachtung der immissionsschutzrechtlichen und Grenzwerte der 16. BImSchV, der DIN 18005 sowie der TA-Lärm für die jeweilige Gebietseinstufung geringere Maßnahmen ausreichen.



PLANUNGSSTAND: 29.08.2012



PLANUNGSSTAND: 23.03.2012

Datum	Nachk	NAME	AN DER FACHS
28.02.02	a	ASE	Markt organisiert, Gerichte und verk. Gerichte eintragen
01.03.02	b	ASE	Wendigkeit im Buchhandel
06.03.02	17		

BAUANTRAG

Entwurf eines Lebensmittel-Documents (LSD)

**Gudermur Allee
Mockenhelm West**

Mathematics

PROCESSES

12-00011
GlobalAnalyst.com

Gleberansichten

DATE	BY	REMARKS
10/10/10	10/10/10	10/10/10

M 1:100	9A02 b	AS	23.03.2012
---------	--------	----	------------

2000

© VDFPCAD - N 12-7011 ALB RECHENHEIMBAU/INTRAG

GIEBEL-ANSICHTEN

(VERKLEINERUNG)

