

Beschlussvorlage:

Verbandsgemeindeverwaltung Konz Am Markt, 54329 Konz	Fachbereich 3 / Bauen	54329 Konz, 17.02.2023
<u>Status:</u> öffentlich	Az.: 335-21	Nr.: 3H/6690/2023

Beratungsfolge:

07.03.2023 Bau- und Umweltausschuss Wasserliesch

Bauantrag zur Erteilung einer bestandskräftigen Gesamtbaugenehmigung der bestehenden baulichen Anlagen eines großflächigen Fachmarktes auf dem Grundstück in der Gemarkung Wasserliesch, Flur 13, Flurstück 580/42 (Am Wiesenkreuz)

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag hat zum Gegenstand, den auf dem o. g. Grundstück vorhandenen Gebäudebestand sowie die auf den Außenflächen befindlichen baulichen Anlagen (Stellplätze, Ausstellungs- und Lagerflächen in einer baurechtlichen Gesamtbetrachtung zu bewerten und zu genehmigen. Eine rechtssichere Gesamtbewertung der bestehenden baulichen Anlagen und hier insbesondere des Gebäudebestands ist erforderlich, um den Weiterbetrieb des großflächigen Gewerbebetriebes zu sichern und eine dringend erforderliche brandschutztechnische Ertüchtigung des Gebäudebestands durch den Einbau einer Sprinkleranlage und weiterer brandschutztechnischen Vorkehrungen zu ermöglichen.

Des Weiteren werden im Rahmen des vorliegenden Baugenehmigungsverfahrens der Stellplatzbedarf des großflächigen Gewerbebetriebes geprüft und bewertet. Zudem wird der Versiegelungsgrad des Grundstücks der Antragstellerin einer näheren Betrachtung unterzogen.

Das Objekt der Antragstellerin befindet sich im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes des Zweckverbandes Wirtschaftsförderung im Trierer Tal, „Teilgebiet Wasserliesch, Industrie- und Gewerbegebiet Granahöhe“.

Das Flurstück 580/42 der Antragstellerin ist im genannten Bebauungsplan als Sondergebiet ausgewiesen. In diesem Sondergebiet sind Fachmärkte, ausgenommen sind hiervon nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente, zulässig.

Der bereits ansässige großflächige Fachmarkt entspricht der laut Bebauungsplan zugelassenen Nutzung.

Des Weiteren wird laut der in der Planurkunde des Bebauungsplanes dargestellten Nutzungsschablone hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von maximal 0,8 festgesetzt.

Die zur Entscheidung vorliegende Gesamtmaßnahme der Antragstellerin wurde in Abstimmung mit der Verwaltung mehrfach überarbeitet. Das nunmehr vorliegende Konzept (Planstand 31.01.2023) wurde am 10.02.2023 bzw. am 13.02.2023 ergänzend der Verwaltung zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt.

Insgesamt sind hiernach für den auf dem Flurstück 580/42 ansässigen großflächigen Fachmarkt entsprechend dem von der Verwaltung geprüften Stellplatznachweis 281 Stellplätze erforderlich.

Zur Zeit befinden sich auf diesem Grundstück 152 Stellplätze. Die vorgelegte Konzeption (Planstand 31.01.2023) sieht die Anlegung von weiteren 26 Stellplätzen vor, so dass auf dem Grundstück 580/42 insgesamt 178 Stellplätze für den großflächigen Fachmarkt vorgehalten werden.

Die Grundstücke auf der gegenüber liegenden Straßenseite befinden sich ebenfalls im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt der Antragstellerin. Auf den Flurstücken 189/4 und 186/6 befindet sich eine Stellplatzanlage mit insgesamt 111 Stellplätzen. Diese werden ebenfalls dem großflächigen Fachmarkt laut der vorgelegten Konzeption zur Verfügung gestellt und durch die Eintragung einer entsprechenden Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Insgesamt werden somit 289 Stellplätze, also 8 Stellplätze (289 Stellplätze minus 281 Stellplätze) mehr als erforderlich, für den zu betrachteten großflächigen Fachmarkt auf dem Flurstück 580/42 bereit gestellt.

Auf den weiteren Grundstücken der Antragstellerin auf der gegenüber liegenden Straßenseite befinden sich 2 weitere Gewerbebetriebe. Für diese beiden Gewerbebetriebe sind laut dem geprüften Stellplatznachweis insgesamt 30 Stellplätze erforderlich. Insgesamt werden auf diesen Grundstücken (eine Grundstücksvereinigung wird noch durchgeführt) 49 Stellplätze entsprechend der vorgelegten Konzeption (Planstand 31.01.2023) bereit gestellt, so dass für die beiden dort ansässigen Gewerbebetriebe 19 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung stehen.

Insgesamt stehen in der Gesamtbetrachtung der 3 Gewerbeeinheiten somit (8 zusätzliche Stellplätze für den großflächigen Fachmarkt sowie zusätzliche 19 Stellplätze für die beiden Gewerbebetriebe) ein Überschuss von 27 Stellplätzen zur Verfügung.

Das vorliegende Gesamtkonzept sieht zudem weitere kompensierende Maßnahmen vor. So wurden bereits laut Darstellung der Antragstellerin vorhandene Parkplatzflächen im Umfang von ca. 1650 m² des Fachmarktes auf dem Flurstück 580/4 mit einem Drainpflaster realisiert und ca. 1500 m² PV-Anlage installiert, um die CO² Bilanz zu verbessern. Des Weiteren ist durch den geplanten Rückbau von befestigten Flächen auf dem Flurstück 580/42 (des großflächigen Fachmarktes) sowie auf den ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin befindlichen Grundstücken auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorgesehen, um einen Gesamt-GRZ-Wert von 0,8 zu erreichen.

Da auf dem Grundstück des großflächigen Fachmarktes (Flurstück 580/42) trotz der vorgenannten Rückbaumaßnahmen ein GRZ Wert von 0,94 nicht unterschritten wird, ist auf den Grundstücken auf der gegenüber liegenden Grundstücksseite zur Erreichung einer GRZ in der Gesamtbetrachtung von 0,8 eine Beschränkung der GRZ auf 0,61 auf diesen noch zu vereinigenden Grundstücken erforderlich. Hierzu wird eine entsprechende Baulast eingetragen.

Unter Einhaltung der vorgenannten Punkte ist aus der Sicht der Verwaltung eine Genehmigungsfähigkeit des vorgestellten Gesamtkonzeptes möglich.

Beschlussvorschlag:

„Dem vorliegenden Bauantrag zur Erteilung einer bestandskräftigen Gesamtbaugenehmigung der bestehenden baulichen Anlagen eines großflächigen Fachmarktes wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht auf der Grundlage der vorliegenden Gesamtkonzeption (Planstand 31.01.2023) zugestimmt.

In der Gesamtbetrachtung des Flurstückes 580/42 (großflächiger Fachmarkt) sowie der ebenfalls im Eigentum bzw. Verfügungsgewalt der Antragstellerin befindlichen Grundstücke (Grundstücksvereinigung wird noch durchgeführt) auf der gegenüber liegenden Seite der Erschließungsstraße ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 einzuhalten.

Insgesamt sind für den großflächigen Fachmarkt sowie für die beiden weiteren Gewerbebetriebe

auf der gegenüber liegenden Straßenseite entsprechend dem geprüften Stellplatznachweis 311 Stellplätze vorzuhalten und soweit erforderlich öffentlich-rechtlich zu sichern.

Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB wird erteilt.“