

Sitzungsvorlage Nr. V/2011/0396

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Walter Fleige



Ahaus, 24.06.2011

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	14.07.2011	TOP: 12	öffentlich
---	-------------------	----------------	-------------------

Beratungsgegenstand

Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Fuistingstraße

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr beschließt:

Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes an der Fuistingstraße wird in der vorgesehenen Form gebilligt.

Sachdarstellung

Die Merlotte Duitsland B. V. beabsichtigt, den Einzelhandelsstandort Fuistingstraße/Graser Straße umfassend umzustrukturieren. Der Einzelhandelsstandort mit seinem L-förmigen Zuschnitt ist sowohl von der Fuistingstraße als auch von der Graeser Straße erschlossen. Auf dem Grundstück Fuistingstraße 66 befindet sich z. Zt. ein Getränkemarkt (Dursty), das Grundstück Graeser Straße 4 wird von einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) genutzt. Die Märkte gruppieren sich um eine gemeinsame Stellplatzanlage, die sich im Inneren des Geländes befindet.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Fuistingstraße 66 (Gemarkung Ahaus Flur 6 Flurstück 637) einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 799 m² zu errichten. Der Bauantrag wird bei der Stadt Ahaus unter dem Aktenzeichen 630 B 0140/11 geführt. Als Betreiber ist der Lebensmitteldiscounter Aldi im Gespräch. Das in Rede stehende Grundstück wird z. Zt. von dem Getränkemarkt Dursty genutzt. Das bestehende Geschäftsgebäude soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Gegenzug soll das Geschäftsgebäude Graeser Straße 4, dass z. Zt. von dem Lebensmitteldiscounter Aldi genutzt wird, als Getränkemarkt umgenutzt werden. Mit der Umnutzung sind keine städtebaulich relevanten Änderungen verbunden. Das Vorhaben, das bei der Stadt Ahaus unter dem Aktenzeichen 630 B 0141/11 geführt wird, ist zwischenzeitlich genehmigt.

Bei dem Neubau für den Lebensmittelmarkt handelt es sich um ein für Lebensmitteldiscounter typisches Geschäftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach. Die Fassaden werden als rotes Ziegelsichtmauerwerk hergestellt, die Giebel mit Kupfer verkleidet. Das Satteldach wird mit roten Dachziegeln eingedeckt.

Die Märkte gruppieren sich wie bisher um eine gemeinsame Stellplatzanlage mit insgesamt 56 Stellplätzen. Der Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes ist der Stellplatzanlage, die Warenanlieferung der Fuistingstraße zugewandt.

Das in Rede stehende Gelände liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8b – Zieglers Weiden -, der am 20. August 1986 in Kraft getreten ist. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind als MI-Gebiet i. S. der BauNVO 1977 festgesetzt. Um den Lebensmittelmarkt in der vorgesehenen Form zu realisieren, ist eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Die Abweichung betrifft insbesondere die Überschreitung der westlichen Baugrenze bis an die benachbarten Grundstücksgrenzen sowie eine Überschreitung der südlichen, zur Fuistingstraße orientierten Baugrenze um ca. 5,50 m. Die Überschreitung der südlichen Baugrenze betrifft nicht den Hauptbaukörper, sondern ausschließlich die Warenanlieferung. Nach Angaben des Vorhabenträgers ist die Überschreitung der Baugrenzen mit den betroffenen Nachbarn abgestimmt. Dies betrifft auch die Übertragung von Abstandsflächen auf die benachbarten Grundstücke und deren öffentlich-rechtliche Sicherung durch Baulast.

Die Verwaltung hat im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens darauf gedrängt, den geplanten Lebensmittelmarkt zur Fuistingstraße hin zu öffnen und die Warenanlieferung seitlich bzw. rückwärtig anzuordnen. Dies wurde vom Vorhabenträger abgelehnt, weil, so die Begründung, die Kundenakzeptanz eines Lebensmittelmarktes maßgeblich von der optimalen Zuordnung von Stellplatzanlage und Eingangsbereich abhängt. Diese optimale Zuordnung sei nicht mehr gegeben, wenn der Haupteingang zur Fuistingstraße hin orientiert sei. Als Kompromiss wurde zunächst angeboten, die Warenanlieferung parallel zur Fuistingstraße mit einer 2 m hohen Sichtschutzmauer einzufrieden. Diese Lösung wurde von der Verwaltung als städtebaulich unbefriedigend abgelehnt.

Nunmehr ist vorgesehen, entlang der Fuistingstraße einen schmalen eingeschossigen Gebäuderiegel mit flach geneigten Pultdach zu errichten, der zum einen als Sichtschutz für die Warenanlieferung dient, zum anderen eine von dem Lebensmittelmarkt unabhängige Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzung aufnehmen kann, die zur Fuistingstraße hin orientiert ist. Die äußere Gestaltung des Gebäuderiegels erfolgt in Anlehnung an den Lebensmittelmarkt. Die notwendigen 3 Stellplätze sind seitlich angeordnet. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt nicht unmittelbar über die Fuistingstraße, sondern mittelbar über die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt. Die Flächen vor dem Gebäude werden gärtnerisch angelegt.

Das Vorhaben wird in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt und erläutert.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Anlagen

Anlage 01 – Übersichtsplan