

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: BM/1699/2023 vom 3. Mai 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	25.05.2023

## **Verkauf eines Gewerbegrundstücks an der Berta-Benz-Straße; Erteilung von Befreiungen**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt den nachfolgenden planungsrechtlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 277, Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott, für das Bauvorhaben – Neubau von zwei Gewerbehallen, Berta-Benz-Straße, Meerbusch-Strümp (Flurstück 217) - für folgende Tatbestände gemäß § 31 (2) BauGB zu:

1. Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe von 12,00 m um 2,50 m auf 14,50 m am Hochpunkt der Dachkonstruktion gemäß Gebäudeentwurf (siehe Anlagen Nr. 4, 6).
2. Überschreitung der Baugrenze durch die Halle im westlichen Bereich sowie Überschreitung der Baugrenze durch Stellplatz- und Fahrflächen (siehe Anlagen Nr. 3, 5).

### **Alternativen:**

Den Befreiungen wird nicht zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Das Gewerbegrundstück liegt im Gewerbegebiet Bundenrott an der Berta-Benz-Straße und hat eine Gesamtgröße von 4.113 qm (siehe Katasterauszug, Anlage Nr. 1 und Lageplan, Anlage Nr. 3).

In den vergangenen Monaten haben intensive Gespräche mit einem Meerbuscher Unternehmen aus der Gesundheitsbranche stattgefunden, das einen dringenden Erweiterungsbedarf angemeldet hat und am Standort expandieren möchte.

Das Unternehmen ist seit über 30 Jahren als Vollsortimentler und Gesundheitshandwerker am Markt tätig und hat seitdem ein kontinuierliches jährliches Unternehmenswachstum verzeichnen können, so dass inzwischen mehrere Filialen in verschiedenen Städten mit ca. 140 Mitarbeitern (davon 48 in Meerbusch) betrieben werden. Das Unternehmen bietet das gesamte Leistungsspektrum eines modernen Sanitätshauses an, wie Kompressionstherapie, komplexe Versorgungen der Orthopädietechnik und Orthopädie-Schuhtechnik, Reha- und Medizintechnik sowie die Pflege zuhause.

Es wurden sukzessive neue Geschäftsfelder mit dem Ziel entwickelt, den Patienten eine ganzheitliche Versorgung anbieten zu können. So wurde kürzlich eine eigene Physiotherapie eröffnet, die nun erweitert werden soll. Ein weiterer Ausbau der Geschäftsfelder ist jedoch nur möglich, wenn ein Erweiterungsbau umgesetzt werden kann. Im Zuge dessen ist auch eine Zentralisierung der Dienstleistungen geplant, so dass zukünftig eine gewerkübergreifende Zusammenarbeit im eigenen Hause am Standort Meerbusch stattfinden kann. Hierdurch werden zunächst 25 zusätzliche Arbeitsplätze in Meerbusch geschaffen. Ziel des Unternehmens ist es, über den Neubau ein Versorgungs-Zentrum mit Analyse-, Therapie-, Lager- und Versorgungsflächen am Standort Berta-Benz-Straße entstehen zu lassen.

Das Unternehmen fühlt sich stark mit Meerbusch verbunden, da bereits seit über 25 Jahren eine Filiale in Meerbusch betrieben wird und im Jahr 2012 ein Neubau mit großen Beratungs- und Büroflächen in Meerbusch errichtet worden ist. Trotz dieses Neubaus sowie zwischenzeitlich erfolgter Erweiterung, ist das Unternehmen dort an seine Kapazitätsgrenze gelangt und benötigt dringend zusätzliche Erweiterungsflächen, da immer mehr Patienten in den Versorgungsmarkt drängen. Zudem werden enge Beziehungen und Kooperationen mit Meerbuscher Geschäftspartnern (Apotheken, Ärzten, Pflegeheimen und anderen Unternehmen) gepflegt.

Das Unternehmen sieht sich für die Zukunft sehr gut gerüstet, da man nicht dem „Online-Druck“ ausgesetzt ist, weil die Versorgung des Patienten immer vor Ort erfolgen wird. Insofern bietet das Unternehmen Perspektivberufe in einer Zukunftsbranche an und möchte nach erfolgter Erweiterung weitere Mitarbeiter einstellen und als anerkannter Ausbildungsbetrieb weiterhin verstärkt eigenes Personal ausbilden.

#### Neubauvorhaben

Das Unternehmen plant einen Neubau von zwei Gewerbehallen mit Büro-, Beratungs- und Lagerflächen. **Hierzu liegt eine Bauvoranfrage vor (Aktenzeichen BV-0425/2023).** Das jetzige Gebäude an der Berta-Benz-Straße 12 würde verstärkt als Bürogebäude genutzt werden können.

Der vordere, dem späteren Einfahrtbereich (Kreisverkehr) in das Gewerbegebiet zugewandte, etwa 671 qm große Baukörper richtet sich mit linear ansteigender Außenkubatur dem Besucher zu. Die freundliche Holzfassade in senkrechter Brettstruktur (siehe Visualisierung) und teilweiser Fassadenbegrünung unterstützt die Portalwirkung und lädt die Bevölkerung in das Gebiet und zugleich zum Besuch des Versorgungs-Zentrums ein. Hier werden multifunktionale Flächen für Werkstatt, Therapie, Beratung und Analyse bzw. Büros auf ca. 1.230 qm (drei Ebenen) entstehen.

Der hintere Hallenkörper, der sich in Bezug auf die Gebäudehöhe dem vorderen Gebäude bewusst unterordnet, wird als Lager- und Versorgungsfläche mit einer Grundfläche von ca. 757 qm konzipiert. Hier befinden sich neben dem Zentrallager zugleich die Hilfsmittel-Reparaturwerkstatt und die hygienische Aufbereitungsstraße. Der tägliche Warenumsatz für die wachsende Anzahl von Standorten wird von hier aus abgewickelt.

Das Unternehmen plant eine harmonische Integration in das Gebiet, die durch eine extensive Dachbegrünung und eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie Bewegungsflächen begünstigt wird. Die insgesamt 33 PKW-Stellplätze werden, angepasst an die Besucher, die oftmals durch Krankheit, Alter, Behinderung oder Unfall eine geringe Eigenmobilität mitbringen, sinnvoll auf dem Gelände verteilt. Die Ausbildung der Bewegungsflächen berücksichtigt die Anforderungen der Hilfsmittelnutzung und erfüllt zugleich nach Möglichkeit eine zeitgemäße Oberflächenentwässerung. Ladestationen für E-Autos sowie E-Bikes sind angrenzend an die PKW-Stellplätze vorgesehen. Beide Gewerbeobjekte werden durch Einbau effizienter Wärmepumpentechnik und Errichtung bedarfsorientierter Photovoltaik dem Anspruch auf Nachhaltigkeit und klimagerechtem Bauen gerecht.

Zu den Befreiungstatbeständen wird wie folgt Stellung genommen:

### **Überschreitung der maximal zulässigen Bauhöhe von 12,00 m um 2,50 m auf 14,50 m.**

Der Bebauungsplan Nr. 277 Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott setzt auf dem Flurstück 217 drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m fest.

Geplant ist ein Hochpunkt, in Form einer besonderen Gestaltung des Daches der Halle, im östlichen Grundstücksteil mit einer Gesamthöhe von 14,50 m. Die Überschreitung um 2,50 m bedarf einer Befreiung und wird vom Antragsteller damit begründet, um hier am südlichen Rand des Gebiets eine besondere gestalterische Qualität am zukünftigen südlichen Eingang zum Gewerbegebiet zu erreichen. Das Grundstück mit dem geplanten Ensemble stellt eine bauliche Landmarke für das Gewerbegebiet Bundenrott dar. Nach Realisierung der neuen Zufahrt durch die geplante K9n begrüßt der Hochpunkt im Süden den Besucher und leitet ihn in das Gebiet.

Eine ähnliche städtebauliche Eingangssituation wurde bereits durch einen ersten architektonischen Hochpunkt am nördlichen Eingang zum Gewerbegebiet genehmigt, auch in diesem Fall wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation und der gelungenen Architektur kann diesem Befreiungstatbestand seitens des FB 4 – Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden.

### **Überschreitung der Baugrenze durch die Halle im westlichen Bereich sowie durch Stellplatz- und Fahrflächen im westlichen und östlichen Bereich**

Geplant ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch die im westlichen Bereich geplante Halle um 7 qm. Der Antragsteller begründet dies mit bautechnischen und betriebslogistischen Notwendigkeiten.

Geplant sind außerdem Stellplatz- und Fahrflächen außerhalb der Baugrenze im westlichen und östlichen Bereich. Der Antragsteller begründet dies mit betriebslogistischen Notwendigkeiten und einer bedarfsgerechten Besucherführung für viele Kunden mit besonderen Bedürfnissen und eingeschränkter Mobilität.

Insgesamt ergibt sich eine versiegelte Fläche außerhalb der Baugrenze von 146 qm (Hallenfläche 7 qm sowie Stell- und Fahrflächen 139 qm). Dem gegenüber steht eine nicht genutzte und zur Begrünung vorgesehene Fläche innerhalb der Baugrenze von 154,5 qm.

Aufgrund der „Ausgleichsfläche“ innerhalb der Baugrenze von 154,5 qm und bereits bestehender Vorbilder für die Genehmigung versiegelter Flächen außerhalb der Baugrenze im Bebauungsplangebiet sowie der insgesamt gelungenen Planung kann diesem Befreiungstatbestand seitens des FB 4 – Stadtplanung und Bauordnung zugestimmt werden.

Die oben genannten Befreiungen werden in Aussicht gestellt.

Die rechtlich verbindliche Befreiung wird im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

### **Weitere Hinweise, Auflagen**

Der Bebauungsplan Nr. 277 setzt eine GRZ von 0,8 fest. Der Architekt hat mit der vorliegenden Planung eine GRZ von 0,79 ermittelt.

Die freizuhaltende Fläche innerhalb des Baufensters wird als Kompensation der Befreiung von der Baugrenze als Auflage im Genehmigungs- und Befreiungsbescheid formuliert.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

keine

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel  
Erster und Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1 Katasterauszug  
Anlage 2 Befreiungsantrag mit Begründungen  
Anlage 3 Lageplan  
Anlage 4 Gebäudeentwurf  
Anlage 5 Lageplan animiert  
Anlage 6 Ansichten animiert