

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	14.11.2012
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	05.12.2012

nicht öffentlich

Vorlage Nr.	360/2012-6/2
Stand	10.10.2012

Betreff Anregung nach § 24 GO vom 25.06.2012 betr. Baugenehmigung Netto-Markt auf der Königstraße in Bornheim

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten nimmt den Bericht des Bürgermeisters zur Kenntnis.

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt den Bericht des Bürgermeisters zur Kenntnis.

Sachverhalt

Zum Schreiben vom 25.06.2012:

Schranke:

Der Vorhabenträger wird durch den Städtebaulichen Vertrag verpflichtet die genannten Öffnungszeiten sicher zu stellen. Um auch eine Nutzung des Parkplatzes außerhalb der Öffnungszeiten durch betriebsfremde Fahrzeugbewegungen zu unterbinden, wurde der Vorhabenträger in § 2 des Vertrages verpflichtet die „Grundstückszufahrt durch das Aufstellen einer Schranke zu sperren“.

Zweck der vertraglichen Regelung war die Steuerung des ruhenden Verkehrs auf dem Parkplatz und nicht die Anfahrbarkeit der Rampe.

Die Schranke zum Parkplatz wurde vertragskonform errichtet und schließt eine Nutzung der Stellflächen durch Fremdfahrzeuge vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes wirksam aus.

Zum Zeitpunkt der Vertragsschließung sollte sowohl der Anliefer- wie auch der Kundenverkehr über eine gemeinsame Zufahrt erfolgen. Realisiert und genehmigt wurden jedoch getrennte Einfahrten für den Kunden- und Lieferantenverkehr.

Eine Anlieferung außerhalb der vertraglich fixierten Anlieferungszeiten verstößt gegen den städtebaulichen Vertrag und liegt - anders als eventueller Besucherverkehr auf den Parkflächen - im direkten Einflussbereich des Vorhabenträgers.

Die Errichtung einer Schranke in diesem Bereich ist daher nicht zielführend und somit nicht erforderlich.

Rangierverhalten Anlieferverkehr:

Die in der Sachverhaltendarstellung des Beschwerdeführers dargelegten Rangiertätigkeiten liegen nicht im Einflussbereich der Stadt Bornheim.

Zum Schreiben vom 03.08.2012:

Grundrissänderungen/ Laderampe:

Die erfolgten Grundrissänderungen erfolgten im Wesentlichen vor dem Hintergrund eines Betreiberwechsels. Durch die im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens erfolgte Übernahme bzw. Fusion von Plus- und Netto-Märkten sind Veränderungen im Raumprogramm erforderlich geworden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere in Bezug auf Art- und Maß der baulichen Nutzung - sind trotz Änderungen weiterhin eingehalten worden. Für die nur partielle und geringfügige Überschreitung des Beaufensters wurde eine Befreiung erteilt, da diese nach Maßgabe des § 31 BauGB städtebaulich vertretbar ist. Siehe hierzu Anlage A.

Die Laderampe wurde analog zum Schallschutzgutachten allseitig, bis auf den Bereich der direkten Anlieferung, eingehaust. Gemäß Schallschutzgutachten erfolgt somit bei einem Verfahren der Lieferfahrzeuge eine effektive und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Abschirmung der Verladegeräusche. Ein Rolltor für den Bereich der Andienung war zunächst angedacht, hätte aber – da bei Anlieferung zwangsweise geöffnet – keinen Einfluss auf die Emissionen gehabt und kann rechtlich nicht verlangt werden. Eine Anforderung für ein Rolltor zum Immissionsschutz besteht nicht, so dass eine solche Maßnahme weder im Bebauungsplan festgesetzt wurde, noch von der Bauaufsicht gefordert werden konnte.

Müllsammelplatz:

Der Müllsammelplatz wurde in den Planungen zunächst nicht vorgesehen. Durch das teilweise geänderte Raumprogramm ergab sich im Rahmen der baulichen Realisierung nach Angaben des Investors die Anforderung an der vorhandenen Stelle. Der Müllsammelplatz war nicht Gegenstand der Baugenehmigung und ist ohne Absprache vom Antragsteller errichtet worden. Dies ist bislang bauordnungsrechtlich noch nicht aufgegriffen worden.

Der Raumbedarf ist nur minimal und schränkt die visuelle Abgrenzung des ehemaligen Bürgermeisteramtes nicht ein. Auch das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche wird hierdurch nur sehr geringfügig erhöht und liegt weiterhin deutlich unter dem zulässigen Wert.

Öffnungszeiten:

Die im Städtebaulichen Vertrag fixierten Öffnungszeiten wurden unverändert in der Baugenehmigung übernommen.

Kühlaggregate:

Angrenzend an die Laderampe befindet sich auf der zur Straße zugewandte Gebäudeseite eine Lüftungsöffnung in der Gebäudewand. Die Verwaltung geht davon aus, dass es sich hierbei um eine - in diesem Bereich zulässige und genehmigungsfreie - Anlage zur Kälteerzeugung handelt. Der Betreiber wurde diesbezüglich angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert.

Bodenversiegelung:

Die Bodenversiegelung liegt gemäß amtlichem Lageplan mit 84% deutlich unter dem zulässigen Wert von 90%. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Werbeanlage:

Das genehmigte Werbeschild zur Königstraße hat eine Größe von ca. 3,4 m². Die Festsetzung der maximalen Flächengröße im Bebauungsplan erfolgte maßgeblich vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes zum Baudenkmal des ehemaligen Bürgermeisteramtes. Die Genehmigung der errichteten Werbeanlage erfolgte in Bezug auf Standort und Höhe in Ab-

stimmung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland. Bei dem genehmigten Standort treten - auch bei Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Größe – keine Konflikte zum Baudenkmal auf. Das Benehmen gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz NRW wurde von der Denkmalbehörde erteilt.

Zur Beschwerde vom 20.08.2012

Bäume:

In der Örtlichkeit wurden 60 Stellplätze baulich realisiert. Davon befinden sich 11 Stellplätze in der ersten Stellplatzreihe zur Königstraße und werden somit gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu den zu einer Anpflanzung verpflichtenden Stellplätzen gezählt.

Rein rechnerisch sind folglich für die verbleibenden 49 Stellplätze Anpflanzungen nachzuweisen. Durch die Festsetzung „1 Baum je 5 Stellplätze“ müssen in Folge 10 Bäume gepflanzt werden. In der Örtlichkeit vorhanden sind 12 Bäume.

Die Standorte wurden mehrfach überprüft und sind in der beiliegenden Anlage B dargestellt.

Anlagen zum Sachverhalt

Die Anregung einschl. Ergänzung waren bereits der Ursprungsvorlage 360/2012-6 zum Ausschuss für Bürgerangelegenheiten am 11.09.2012 beigefügt.

Lageplan A

Lageplan B