



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

FN Projekt GmbH
Herrn Rudi Nettekoven
Jennerstraße 11-13
53332 Bornheim

Per E-Mail:
rn@fn-projekt.de

Köln, 26.02.2016
Unser Zeichen: 00421/16 11/z

Sekretariat: Tel.: +49 221 97 30 02-73
Frau Zapke m.oerder@lenz-johlen.de

Bebauungsplan Me 15.2 **-Öffnungszeiten-**

Sehr geehrter Herr Nettekoven,

in dieser Sache nehme ich Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.02.2016. Ich habe den Vorgang geprüft.

1.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen sind im Bebauungsplan folgende Regelungen zum Thema Öffnungszeiten getroffen worden:

Zum einen enthält der Textteil des Bebauungsplanes unter lit. C „Hinweise“ folgende Ausführung:

„Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind folgende Maßnahmen, die nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Lehmann^{PV}
Martin Hahn^P
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{PVE}
Nick Kockler^V
Béla Gehrken^D
Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Stephan Matzerath
Kristina Knauber
Dr. Meike Kilian
Eva Strauss

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Kaygasse 5 · D 50676 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG Köln
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADEFFXXX

- *Ladenöffnungszeit: Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7.00 Uhr und maximal 20.00 Uhr.*
- *Anlieferung:“*

Des Weiteren ist in dem mir vorliegenden Entwurf des Städtebaulichen Vertrages unter § 15 a) folgende Regelung vorgesehen:

„Der Investor verpflichtet sich, die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Me 15.2 unter Hinweise aufgeführten Öffnungszeiten und Lieferzeiten wie folgt zu beschränken:

- *„Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr.*
- *Die Anlieferung“*

2.

Sie hatten mich um Prüfung gebeten, ob die vorstehenden Regelungen einer Ausdehnung der Öffnungszeit von 7.00 Uhr auf 22.00 Uhr entgegenstehen.

Folgendes kann ich Ihnen hierzu mitteilen:

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH vom 23.06.2011 erstellt worden. Der Gutachter untersucht insgesamt 11 Immissionsorte (IO 1 bis IO 11), die alle den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet bekommen. Die Bezugshöhe ist jeweils das 2. Obergeschoss. Der Gutachter geht ausweislich Ziffer 5 seines Gutachtens von Ladenöffnungszeiten bis 21.30 Uhr und einer Parkplatznutzzeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr aus. Auf dieser Grundlage prognostiziert der Gutachter für die von ihm untersuchten Immissionsorte in der hier allein maßgebenden Tageszeit unter Berücksichtigung aller nach der TA Lärm vorgesehenen Zuschläge einen Beurteilungspegel von 55 dB(A) am IO 5. Alle anderen Beurteilungspegel liegen zum Teil deutlich unter dem vorgenannten Pegel.

Für die Zulässigkeit der Verlängerung der Ladenöffnungszeiten der hier angesprochenen Betriebe ergibt sich Folgendes:

Eine Beschränkung der Ladenöffnungszeiten ist nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan selbst enthält insoweit auch keinerlei Festsetzung, sondern lediglich einen entsprechenden Hinweis. Für die vertragliche Regelung fehlt es an einer sachlichen Begründung. Ziffer 8.8 der Begründung des Bebauungsplanes geht Alternativ von der Möglichkeit der Berücksichtigung der Ladenöffnungszeiten im Baugenehmigungsverfahren oder aber einer entsprechenden Regelung im Städtebaulichen Vertrag aus. Im Baugenehmigungsverfahren können allerdings nur die Schutzansprüche berücksichtigt werden, die der betroffenen Wohnnutzung tatsächlich zustehen. Für eine hiervon abweichende Regelung im Städtebaulichen Vertrag fehlt eine tragfähige Grundlage. Insbesondere ist dem Bebauungsplan nicht zu entnehmen, dass der Plangeber mit einer entsprechenden Regelung im Städtebaulichen Vertrag einen über das gesetzliche Regelwerk hinausgehenden vorbeugenden Umweltschutz betreiben wollen.

Aus alledem folgt, dass gegen die Wirksamkeit der vertraglichen Regelungen durchaus Bedenken bestehen. Jedenfalls kann die Stadt Bornheim, wenn der Nachweis geführt ist, dass die Schutzansprüche der Nachbarschaft hierdurch nicht beeinträchtigt werden, § 15a des Städtebaulichen Vertrages in Abstimmung mit dem Vorhabenträger ändern.

3.

Unabhängig davon besteht jedenfalls dann ein Anspruch auf Anerkennung der Öffnungszeiten, wenn die Firma Aldi selbst den Antrag auf Änderung der offenbar genehmigten Öffnungszeiten stellt. Die Firma Aldi ist nicht Vertragspartner der Stadt Bornheim. Solange nachgewiesen ist, dass hierdurch Schutzansprüche der Nachbarn nicht verletzt werden, hat die Firma Aldi bzw. der jeweilige Betreiber eines betroffenen Marktes einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung für die Änderung der Öffnungszeiten.

Mit meinen Ausführungen hoffe ich Ihnen zunächst gedient zu haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Oerder)

Rechtsanwalt