

Ausschuss für Stadtentwicklung	16.03.2022
--------------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	055/2022-7
Stand	08.03.2022

Betreff Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 24.01.2022 betr. Neubau von Supermärkten in Bornheim

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, in Bebauungsplänen für die Neu-Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten,

1. dem Investor die Empfehlung des Baus einer Tiefgarage zu geben.
2. individuell zu prüfen, ob der Bau einer weiteren Etage für Büros/Dienstleistungen oder evtl. eine Wohnnutzung möglich ist.
3. auf den Dachflächen die Installation einer Photovoltaikanlage festzusetzen.
4. auf den Parkplätzen das Pflanzen von hochwachsenden Bäumen festzusetzen.

Sachverhalt

Die Neuansiedlung von Einzelhandelsflächen erfolgt eher selten im Innenbereich. In Bebauungsplänen werden hierfür in der Regel Sonderbauflächen oder auch Gewerbeflächen am Siedlungsrand festgesetzt.

Zu a) eine Tiefgarage unter der Marktfläche festsetzen:

Der Bau einer Tiefgarage erfordert wesentlich höhere Aufwendungen, als der Bau eines ebenerdigen Parkplatzes. Eine Tiefgarage würde somit die Mietpreise verteuern. Höhere Mietpreise sind insbesondere bei Discountern wirtschaftlich kaum darstellbar. Ein Einkaufszentrum wie z.B. das SUTI-Center hat hier ganz andere Möglichkeiten, da eine Vielzahl von Ladenlokalen ein größeres Marktpotenzial darstellen. Der Bau einer Tiefgarage sollte daher als Empfehlung an die Investoren gehen und im Einzelfall geprüft werden.

Zu b) ein bis zwei Etagen mit Miet- oder Eigentumswohnungen (oder Läden) über dem Markt festzusetzen:

Da die Einzelhandelsmärkte in der Regel in den o.g. Gebietsarten (SO, GE) festgesetzt werden, können bei einer Wohnnutzung dort Lärmimmissions-Konflikte mit der Gewerbenutzung auftreten.

Im Bebauungsplangebiet He 28 könnten evtl. Büros / Dienstleister über dem Lidl-Markt angesiedelt werden. Für Ladenlokale ist die obere Etage dagegen nicht günstig. Sogar im SUTI-Center (Einkaufszentrum) sind dort keine Einzelhandelsgeschäfte, sondern nur Büros, eine Arztpraxis, ein Fitnesscenter und eine Fahrschule.

In Kardorf (Ka 02) wird der Lidl-Markt nur erweitert und bietet sich nicht für eine Überbauung an. Im Bebauungsplangebiet Rb 02 ist der Bau von Wohnungen vorstellbar und könnte geprüft werden.

Generell müsste jedes Projekt individuell geprüft werden.

Zu c) die Festsetzung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach festsetzen:

Dies wird auch von der Verwaltung empfohlen. Wenn der Einzelhandelsbetrieb die

Installation der Photovoltaikanlage wirtschaftlich nicht eigenständig umsetzen möchte, könnte die Dachfläche auch an einen Investor vermietet werden, welcher dies übernimmt.

Zu d) hochwachsende Bäume auf dem (kleineren) Parkplatz festsetzen:

Generell wird in Bebauungsplänen bei größeren Stellplatzanlagen je 5 Stellplätze bereits ein Laubbaum festgesetzt. Zukünftig könnte diese Festsetzung konkretisiert werden und nur noch hochwachsende Bauarten den Investoren zur Auswahl gestellt werden.

Die Größe des Parkplatzes hängt von den örtlichen Gegebenheiten und der Bereitschaft/Möglichkeit des Investors ab, eine Tiefgarage zu bauen (s.o.).

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag Bündnis 90/Die Grünen