

STADT BORNHEIM

1. Änderung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES B0 33 und Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Ortschaft Bornheim

Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB

1. Geltungsbereich und Nachbarnutzungen

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bornheim. Auf der Grundlage des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße wurde hier der vorhandene Verbrauchermarkt um einen Getränkemarkt erweitert, sowie die Möglichkeit zur Errichtung eines Fachmarktes für Textilien, Sport-, und Drogerieartikel geschaffen.

Bei der 1. Änderung des Planes handelt es sich um den Bereich des Textilfachmarktes, Teilgebiet 2 (VEP-TG2), des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bo 33 im Zentrum von Bornheim, an den sich nordwestlich gemischte Bauflächen und südöstlich ein Getränke- und Verbrauchermarkt mit vorhandenem Parkplatz und Zufahrt von der Königstraße anschließen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 580 m². Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung (Gemarkung Bornheim, Flur 30, östliche Teilflächen der Parzellen 474 und 475) ist in der Planzeichnung eindeutig festgelegt.

2. Anlass und Ziel des Planverfahrens

Im Bebauungsplan zulässig ist ein Fachmarkt für Textilien, Drogerie- und Sportartikel mit einer zulässigen Verkaufsfläche (VK) von max. 450 m². Ferner war im Teilgebiet 2 für den östlichen Teil eingeschossige Bebauung und für den westlichen Teilbereich, welcher unmittelbar an die vorhandene zweigeschossige Nachbarbebauung anschließt, laut textlichen Festsetzungen zweigeschossige Bebauung zulässig. Die beiden Bereiche waren im Bebauungsplan durch eine Knotenlinie abgetrennt, jedoch enthielt die Planzeichnung für den westlichen Teilbereich versehentlich keine Nutzungsschablone.

Planungsziel war die Limitierung der Bauhöhen auf ein der Nachbarschaft angepasstes verträgliches Maß.

Der Stellplatzbedarf für den Fachmarkt sollte ursprünglich ausschließlich auf der ausreichend groß dimensionierten und mit ("St") gekennzeichneten Fläche innerhalb des angrenzenden Sondergebietes abgedeckt werden.

Südlich des neu errichteten Fachmarktes wurden vier zusätzliche Stellplätze angelegt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag wurden diese Stellplätze zwar nicht ausgeschlossen, aber auch nicht gesondert benannt. Das zum Planvorhaben erstellte Schalltechnische Gutachten berücksichtigte dementsprechend weder die vier neu angelegten Stellplätze noch die vier dem Gebäude Apostelpfad 20 zuzuordnenden vorhandenen Stellplätze entlang der Zufahrt vom Apostelpfad.

Zwischenzeitlich wurde das Schalltechnische Gutachten überarbeitet und der Nachweis geführt, dass die Anlage der zusätzlichen Stellplätze aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vertretbar ist. Die Planung soll daher entsprechend angepasst werden.

3. Nutzung, planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da seitens des Eigentümers kein Interesse an einem zweigeschossigen Fachmarkt besteht, soll die im westlichen Teilbereich zulässige Zweigeschossigkeit aufgehoben und für den gesamten Bereich des Teilgebietes 2 (VEP-TG2) eingeschossige Bauweise festgesetzt werden. Dies geschieht, indem die Knotenlinie aus der Planzeichnung herausgenommen wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für den Fachmarkt sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird zur Klarstellung analog der Darstellung im SO-Gebiet westlich der überbaubaren Fläche ein Stellplatzbereich für 4 Stellplätze mit der entsprechende Signatur (St) festgesetzt.

Da durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, soll ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein gesonderter Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4. Immissionsschutz

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung war für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bo 33 ein Lärmschutzgutachten erstellt und die notwendigen Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. durchgeführt worden (wie z.B. Be- und Entladeverbot für den betrieblichen Anlieferverkehr, Errichtung einer Lärmschutzwand).

Das ursprünglich am 24.01.2007 erstellte Schalltechnische Prognose-Gutachten des Büros Graner und Partner Ingenieure stellte die immissionsrechtliche Zulässigkeit der erforderlichen 122 Stellplätzen fest.

Um den Nachweis zu führen, dass durch die Anlage 4 zusätzlicher Stellplätze im Teilgebiet 2 keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung entstehen, wurde das Gutachten hinsichtlich der 4 im Bereich des Textilmarktes neu angelegten und der 4 im Bereich Apostelpfad 20 (Mischgebiet) vorhandenen Stellplätze ergänzt.

Dabei gelangt das Büro Graner und Partner Ingenieure in seinem Schalltechnischen Gutachten vom 16.12.2009 zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Messwerte nur an einem Messpunkt (IP1 Süd 1.OG, 55,9 dB(A) um max. 0,9 dB(A) über dem für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Höchstwert (Beurteilungspegel) liegen. Dabei handelt es sich um eine so genannte „worst-case“ Betrachtung, das heißt, es wird stets vom ungünstigsten Betrachtungsfall ausgegangen.

Beim Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um ein Allgemeines Wohngebiet. Aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur und der vorliegenden Nutzungen ist vielmehr von einem Mischgebiet, mindestens aber von einer Gemengelage auszugehen. Der prognostizierte Lärmpegel von 55,9 dB(A) unterschreitet die Immissionswerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60dB(A) deutlich. Sofern man eine Gemengelage annimmt, sind nach der TA-Lärm Zwischenwerte zu bilden, die die Immissionswerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschreiten sollen. Auch diese Werte werden gemäß der vorliegenden, ergänzenden Untersuchung des Schallgutachters eingehalten.

Anhand des rechnerischen Nachweises der Ergänzungen zum Schalltechnischen Gutachten ergibt sich keine Notwendigkeit weitergehende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen treffen zu müssen.

5. Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Apostelpfad über eine einspurige Privatstraße. Über diese Straße ist ausschließlich während der Geschäftszeiten auch eine direkte Anbindung an die Stellplatzflächen des vorhandenen Verbrauchermarktes gegeben.

6. Anlieferung, Ruhender Verkehr

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bo 33 wurde im Teilgebiet 2 zwischenzeitlich ein Textilgeschäft mit ca. 400 m² Verkaufsfläche errichtet. In diesem Zusammenhang wurden neben der Privatstraße (Zufahrt für Pkw ab dem Apostelpfad) vier Stellplätze in Schrägaufstellung angelegt. Das Schallschutzgutachten wurde daher ergänzt, um die Geräuschimmissionen zu untersuchen, die durch die Nutzung der zusätzlichen Stellplätze entstehen.

Für die Nutzung dieser Stellplätze und der 4 vorhandenen Stellplätze des Gebäudes Apostelpfad 20 wird tagsüber ein Mehrverkehr von ca. 60 Pkw-Bewegungen angenommen. Hinzuzurechnen sind noch die Anlieferungen mittels eines Paketdienstes, die im Bereich des Hauptzugangs zum Fachmarkt erfolgen und somit das im Bebauungsplan festgesetzte Verbot der Be- und Entladung für den betrieblichen Anlieferverkehr berücksichtigen. Dies fand im schalltechnischen Gutachten des Büros Graner und Partner Ingenieure Berücksichtigung.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an bestehende, bzw. durch ergänzend noch zu bauende Anlagen gegeben.

8. Umweltbelange

Mit der Herausnahme der Zweigeschossigkeit, sowie der Anlage von 4 zusätzlichen Stellplätzen sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf umweltrelevante Belange verbunden.