

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4297**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	04.01.2023	

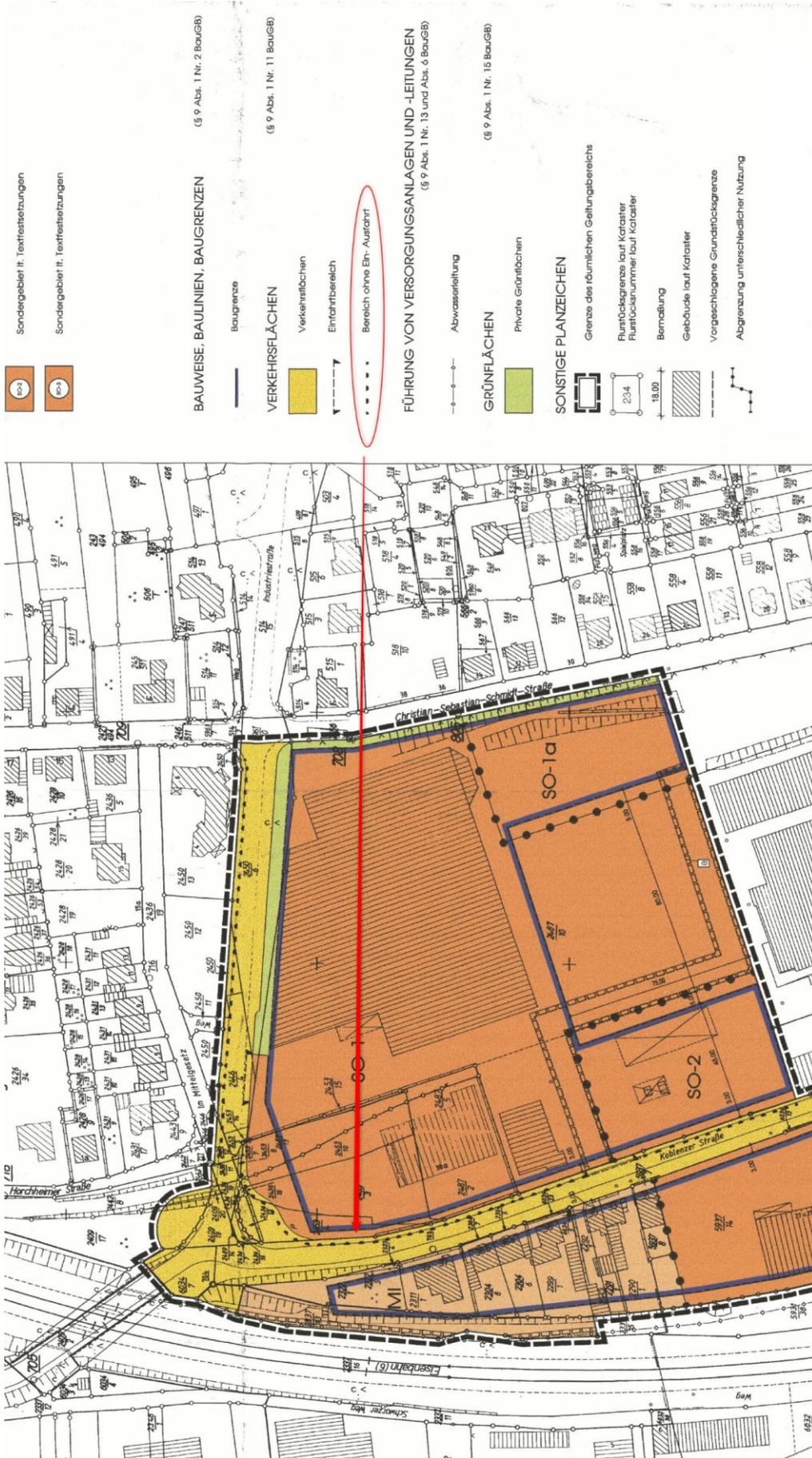
Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	16.01.2023	Ö

Beteiligung der Gemeinde gem. § 36 BauGB, hier Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 BauGB

Sachverhalt:

Seit einiger Zeit wird die Anlieferung des Baumarktes in der Koblenzer Straße auch als Warenausgabe für Kunden genutzt. Kunden hatten so, insbesondere während der Pandemie, die Möglichkeit online bestellte Waren abzuholen. Während der Kunde mit seinem Kfz auf den Aufstellflächen für wartende Anliefer-Fahrzeuge wartet, kümmert sich das Personal des Baumarktes um die Bestellung. Der Kunde fährt nach Abholung der Ware wieder auf die Koblenzer Straße aus.

Der Bebauungsplan Nr. 17 Ä2/39 - Industriestraße / Koblenzer Straße - setzt allerdings, beginnend hinter der bestehenden Ein- und Ausfahrt zum Baumarkt in der Koblenzer Straße bis zur bestehenden Ausfahrt der Anlieferung in der Industriestraße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Nach der ursprünglichen Planung aus den Neunzigerjahren, als der Baumarkt errichtet und eröffnet wurde, sollte die Warenanlieferung ausschließlich über die Zufahrt an der Industriestraße abgewickelt werden.



SO-1 Sondergebiet lt. Textfestsetzungen
SO-2 Sondergebiet lt. Textfestsetzungen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

VERKEHRSELÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrselächen

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Einr.-Ausfahrt

FÜHRUNG VON VERSORGENS-ANLAGEN UND -LEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Abwasserleitung

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurstücksgrenze laut Kataster

Flurstücknummer laut Kataster

Bemessung

Gebäude laut Kataster

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nachzulesen:

2.9.6 Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Wie bereits zuvor erläutert, ist es ein besonderes Anliegen des Bebauungsplanes, die Zufahrtsbereiche im SO-3 zu beschränken und die Zufahrt zu unmittelbar von der Erschließungsstraße ausgehenden Stellplätzen unmöglich zu machen. Hierzu dienen die getroffenen Festsetzungen als auch die gesondert festgesetzten Einfahrtbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. Aufgrund des Bestandes werden im Mischgebiet keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

Nach wie vor unzulässig bleiben auch Zufahrten von der Industriestraße zum Baumarktgelände, mit Ausnahme der künftig nur für den Andienungsverkehr vorgesehene Einfahrt. Verbunden wird dies mit der Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Einmündungsbereich mit der Koblenzer Straße, wo der Bebauungsplan eine entsprechende Fläche vorsieht.

In der Beratung über die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde in den städtischen Gremien immer wieder dafür plädiert, die verkehrsmäßig kritische Zufahrtsituation des „alten Aldi“ auf die Koblenzer Straße zu schließen. Im leichten Innenkurvenbereich gelegen, hatte diese Unübersichtlichkeit von jeher zu Problemen geführt. Insoweit war es ein politisches Anliegen, mit der Festsetzung einer neuen Nutzung zu erreichen, dass künftig über diese Zufahrt kein Verkehr mehr fließt; unter anderem war dies auch ein Argument dagegen, die Fläche des früheren Discountmarktes auch künftig mit einer solchen Nutzung zu belegen. Unter dieser Prämisse hat der Bebauungsplan für das Gelände des Sondergebietes SO-1 definitiv von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den „Anschluss der Flächen an die Verkehrsflächen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu regeln und über die Zeichen 6.4. der Planzeichenverordnung (PlanzV'90) Ein- und Ausfahrten bzw. deren Verbote zeichnerisch festzulegen.

Eine Befreiung von dieser Festsetzung des Bebauungsplans war allerdings im Januar 2005 erteilt worden. Bedingung war, dass die damals noch vorhandene sog. Zufahrt „Aldi-alt“ (das Gebäude des Lebensmitteldiscounters ist im Bebauungsplan noch zu erkennen) ausschließlich zur Anlieferung genutzt wird.

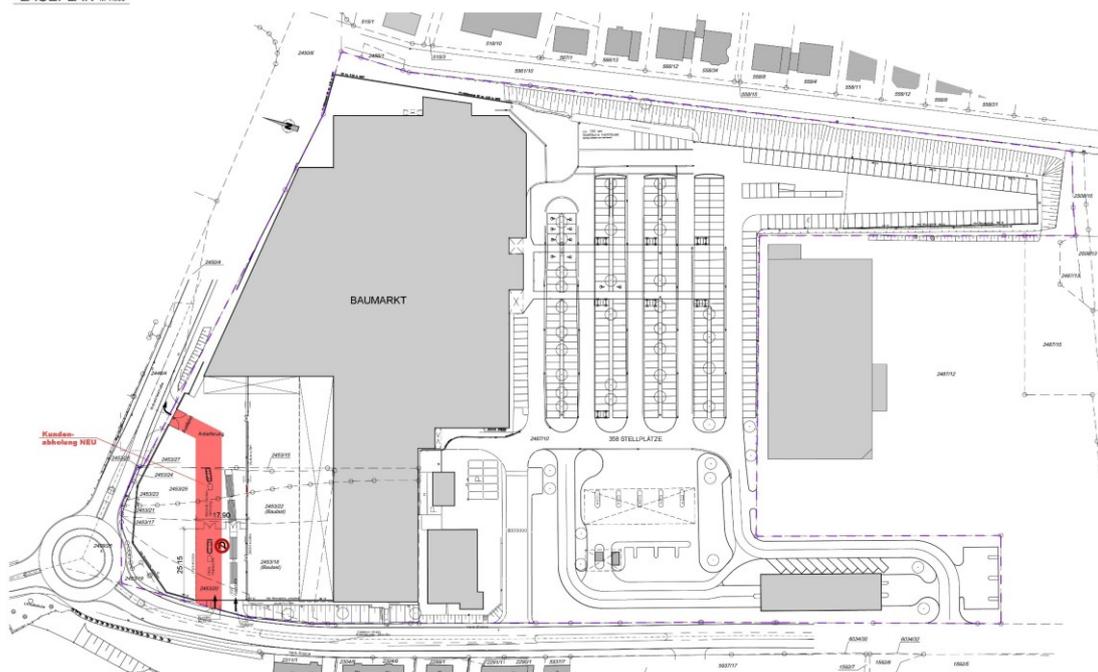
Von dem Verbot der Ausfahrt wurde keine Befreiung erteilt, sondern gefordert, dass auf das Verbot der Ausfahrt durch Verkehrszeichen analog VZ-Nr. 267 hinzuweisen ist. Die Ausfahrt hat über die Industriestraße zu erfolgen.

Bereits die gestattete Einfahrt von Anlieferfahrzeugen führte in der Praxis zu einem Rückstau von Fahrzeugen bis in den Kreisverkehr, wenn ankommende Fahrzeuge infolge bereits wartender nicht nachrücken können. Anliefernde Fahrzeuge stehen daher oftmals auf dem gegenüberliegenden Gehweg und behindern dort den Fußgänger- und Radverkehr.

Ein zusätzlicher Ein- und Ausfahrtsverkehr von Kunden würde diese Situation an sich verschärfen. Kunden müssten auf der Aufstellfläche für wartende Anlieferfahrzeuge wenden, was zur Folge hat, dass die Wartefläche nicht mehr in ausreichendem Maße zur Verfügung steht.

Der Antragsteller möchte dies nun umfassend neu regeln und begehrt daher eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17Ä2/39, um die Anlieferungs-Einfahrt über den Wareneingangshof (WE) auch für Kunden zu öffnen, die dort bestellte Waren abholen. Beschrieben und begründet wird dies wie folgt:

LAGEPLAN M 1:500



Kundenabholung über den Wareneingangshof

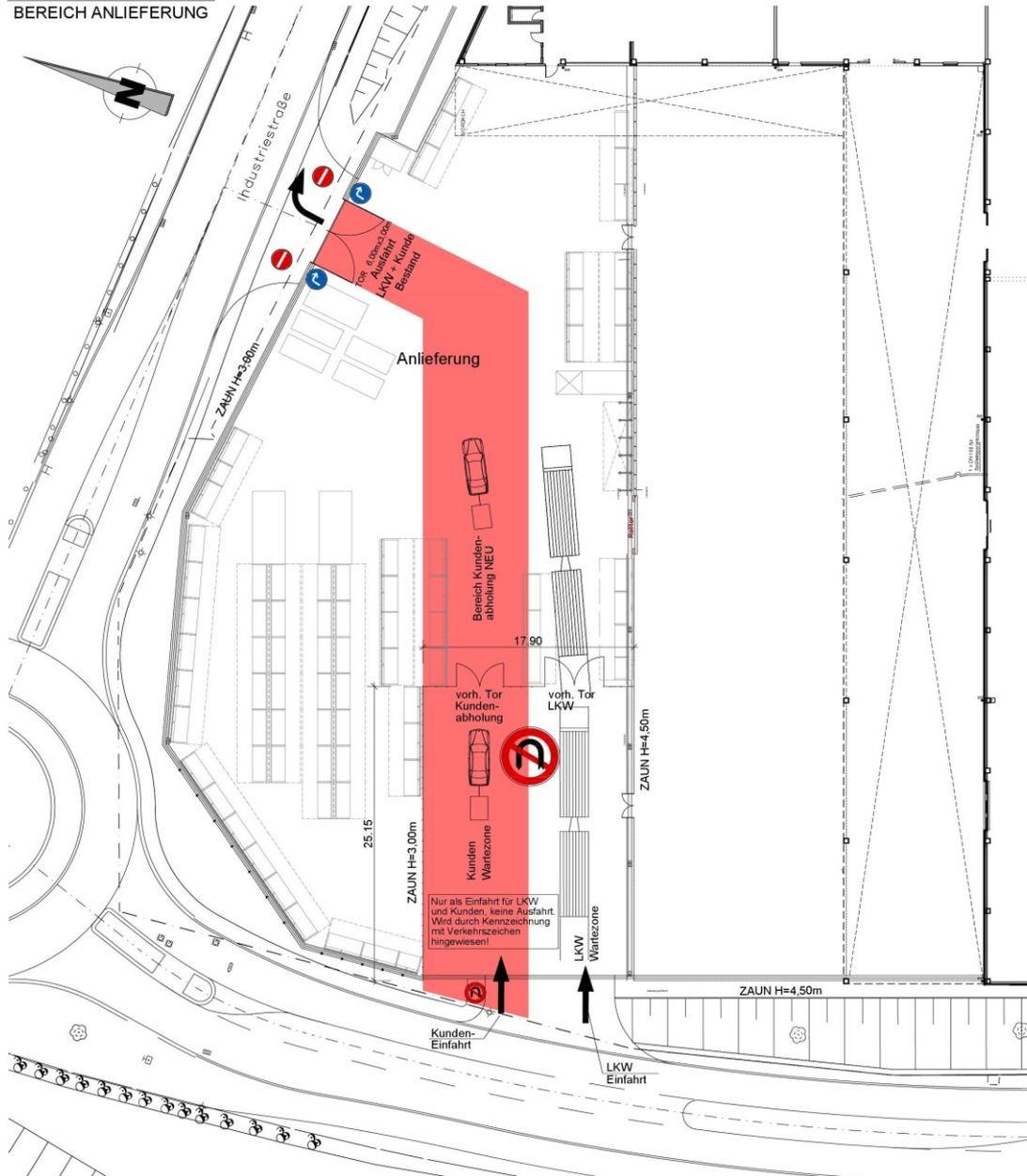
Im rückwärtigen Bereich des Marktes möchte eine Kundenabholung platzieren, um dem Kunden einen Abholservice seiner bestellten Ware zu ermöglichen. Die vorhandene Anlieferung soll für diese Zwecke genutzt werden und der Kunden soll den WE-Hof über die Koblenzer Straße befahren.

Durch die verstärkte Nutzung des Online-Angebotes in der aktuellen Pandemie könnte so dem Kunden eine weitestgehend kontaktlose Übergabe seiner online reservierten Ware gewährleistet werden. Der Kunde müsste den Markt nicht betreten und kann dadurch die Gefahr einer Ansteckung minimieren. Auch müsste reservierte, sperrige Waren nicht durch den gesamten Markt transportiert werden und könnte dem Kunden aus dem Lager direkt in seinen PKW übergeben werden.

Die Kundenabholung würde wie folgt ablaufen:

Der Kunde fährt nach Terminabsprache über die Koblenzer Straße in den Hof vor das entsprechend gekennzeichnete, vorhandene Tor und betätigt dort die vorh. Klingel neben der Toranlage. Dem Kunden wird die Einfahrt in den WE-Hof ermöglicht, in dem er dann seine bestellte Ware erhält und kann diese sofort einladen. Auf der Fläche vor dem WE-Hof ist das Wenden untersagt und es wird durch entsprechende Verkehrszeichen darauf hingewiesen. (siehe Plan BA02). Die Kundenausfahrt soll durch das seitliche Tor über die Industriestraße geschehen und auch hier soll durch bereits installierte Verkehrsbeschilderung nur ein rechts-Abbiegen erlaubt sein, was derzeit schon für den Anlieferverkehr gilt. Die Kundenabholung erfolgt schwerpunktmäßig an Werktagen (Mo. bis Sa.) zwischen 15 und 19 Uhr, der Anlieferverkehr findet i.d.R. von 8 bis 15 Uhr statt. An Samstagen gibt es keine Warenanlieferung. Aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Nutzung ist eine Konfliktsituation dieser beiden Nutzungen sehr gering.

GRUNDRISS M 1:200
BEREICH ANLIEFERUNG



LEGENDE

Neuplanung Kundenabholung

Der Antragsteller hat dazu verschiedene organisatorische Maßnahmen unterbreitet und zum Teil bereits vor Ort durch entsprechende Beschilderung umgesetzt. Diese sollen insbesondere verhindern, dass Anlieferfahrzeuge auf dem Geh- und Radweg gegenüber (Westseite der Koblenzer Straße) halten und auf die Einfahrt warten. Anlieferer sollen bei entsprechender Wartezeit vielmehr auf den Parkplatz des Bauarktes fahren und dort nach telefonischer Anmeldung zur Einfahrt aufgerufen werden.

Mit Blick auf diese Regelung würden auch die negativen Auswirkungen wartender Lkws auf der Koblenzer Straße bzw. dem Rad- und Gehweg entfallen.

In der Praxis wird die neue Vorgabe zwar (noch) nicht von allen Anlieferern beachtet; dies muss daher vom Betreiber des Baumarktes konsequent nachgehalten werden.

Merkmale einer Befreiung, wie sie in § 31 Abs. 2 BauGB als Voraussetzung aufgeführt sind, liegen insoweit vor, als dass nach Erteilung der erstmaligen Befreiung 2005 und seitdem achtzehn Jahre lang praktizierter Zufahrtsregelung an einer Stelle, die der Bebauungsplan ursprünglich nicht dafür vorsah, nicht mehr von einem einzuhaltenden „Grundzug der Planung“ gesprochen werden kann. Die Durchführung des Bebauungsplanes würde daher nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen und wäre nach Nr. 2 auch städtebaulich vertretbar (wobei bereits einer der beiden Tatbestände für die Erteilung einer Befreiung ausreichend ist).

Über die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Anwendung des § 31 BauGB ist gemäß § 36 Abs. 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden.

Auswirkungen Umweltschutz:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die beantragte Befreiung wird hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 17Ä2/39 getroffenen Festsetzung über einen „Bereich ohne Einfahrt“ gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für die ausschließliche Warenausgabe sperriger Güter an Kunden erteilt, wenn die vorbeschriebenen organisatorischen Regelungen konsequent umgesetzt und eingehalten werden.

Eine Befreiung von den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt nicht.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister