

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Florin

Vorlagen-Nr. 1051/2009-2014

Zur Sitzung

Rat der Stadt Niederkassel

03.07.2012 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 100 Ra, 1. Änderung für den Bereich Porzer Straße, Sonnenberger Weg und Karl-Hass-Straße im Stadtteil Ranzel
a) Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage
b) Satzungsbeschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 15.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 Ra, 1. Änderung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 100 Ra, 1. Änderung der Stadt Niederkassel hat in der Zeit vom 06.10.2011 bis einschließlich 07.11.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegen. Gleichzeitig wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05. bis zum 24.06.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 21.11.2011 war die Beratung und die Beschlussfassung über die Anregungen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gegenstand der Sitzung.

Aufgrund von Problemen bei der Umsetzung der Planungsziele wurde der Beschluss über die Satzung vertagt.

Nunmehr konnte zwischen den Beteiligten hinsichtlich der Umsetzung der verkehrlichen-funktionalen Planungsziele ein Konsens hergestellt werden, so dass die angedachten Verbindungen der verschiedenen Parkplatzflächen zwischen den einzelnen privaten Grundstücken realisierbar ist und somit ein wesentlicher Grundzug der Planung umgesetzt werden kann.

Die Beratungen über die Anregungen aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Punkt a) wurden bereits in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 21.11.2011 geführt. Die Beschlussvorschläge an den Rat wurden einstimmig gefasst.

Über den Satzungsbeschluss (Punkt b) wurde in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 29.03.2012 beraten. Der Beschlussvorschlag an den Rat wurde ebenfalls einstimmig gefasst.

a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Offenlage eingegangenen Anregungen

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 6 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

Zu 1.- 7.

1. Where2dig Fernleitungsauskunft, Anfrage vom 20.04.2011
2. Landesbetrieb Straßenbau, Rhein-Berg, Außenstelle Köln, mit Schreiben vom 14.06.2011
3. Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg mit Schreiben vom 30.05.2011
4. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 Landeskultur & -entwicklung mit Schreiben vom 07.06.2011
5. Stadt Troisdorf mit Schreiben vom 06.06.2011
6. Stadt Köln mit email vom 16.06.2011
7. Rhein-Sieg-Kreis vom 17.06.2011

1. Where2dig Fernleitungsauskunft, Anfrage vom 20.04.2011

Die Leitungsauskunft hat für das Plangebiet keine Betroffenheit durch Fernleitung zum Gastransport erbracht.

Stellungnahme:

Die Auskunft wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

2. Landesbetrieb Straßenbau, Rhein-Berg, Außenstelle Köln, mit Schreiben vom 14.06.2011

Der Landesbetrieb ist als Baulastträger der L82, Porzer Straße, von der Planung berührt. Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Der Straßenbaulastträger wendet sich aber gegen eine neue Zufahrt/ Anbindung an die L82. Er weist darauf hin, dass gegebenenfalls erforderliche Umbaumaßnahmen der Einmündung Sonnenberger Weg/ L82 auf Grund einer erhöhten Verkehrsbelastung zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Mit dem Vertreter der Außenstelle Köln wurde darauf hin erörtert, dass der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine Zu- und eine Abfahrt auf die Porzer Straße enthält. Unter dieser Voraussetzung stimmt der Landesbetrieb der Zusammenlegung von Zu- und Abfahrt gegenüber der Ohmstraße zu. Der Hinweis zur Kostentragung bei notwendigen Umbaumaßnahmen bezieht sich damit auf die Aufweitung im Bereich der Einmündung Ohmstraße/ Zufahrt Fachmarktzentrum

Stellungnahme:

Durch die Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrt der Fachmärkte mit der Einmündung der Ohmstraße wird die Verkehrssituation gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung klarer geordnet und verbessert. Die Herstellung der hierzu notwendigen Abbiegespuren geht zu Lasten der Firma Lidl als Planveranlasserin. Diese Kostenübernahme tritt an Stelle der ansonsten bestehenden Beitragspflicht nach dem BauGB.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Hinweise zu den Ausbaukosten der L82 zur Kenntnis. Die Kosten sind durch vertragliche Vereinbarung an die Planveranlasserin zu übertragen.

3. Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg mit Schreiben vom 30.05.2011

Die Industrie- und Handelskammer gibt zu bedenken, dass durch die Öffnung des Bebauungsplans für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet Flächen für die gewerbliche Wirtschaft verloren gehen. Sie möchte der vorliegenden Planung nur zustimmen, wenn an anderer Stelle Ersatz für die zukünftig durch Einzelhandel belegten Flächen geschaffen wird.

Sie stimmt dem Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente zu, regt aber an, den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von 15 % auf das übliche Maß von 10 % abzusenken.

Stellungnahme:

Mit der Kontingentierung der Schallemissionen zur Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung sind die Flächen an der Porzer Straße nur sehr eingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Außerdem ist ein grundsätzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich nicht hinreichend begründbar. Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet bleibt zulässig. Sie soll im vorliegenden Konzept der Planveranlasserin im südlichen Teil auch umgesetzt werden. Kleinteilig strukturierte und zugeschnittene Gewerbeflächen sind in der Stadt Niederkassel auch noch an anderer Stelle vorhanden, ohne, dass auf diesen Flächen ein besonderer Druck lastet. Daher können die Flächen an der Porzer Straße auch ohne eine Flächenkompensation in anderen Teilen des Gemeindegebietes für die nicht zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung geöffnet werden.

Die im Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung gesetzte Obergrenze von 15 % für die Randsortimente folgte dem Vorschlag der Planveranlasserin. Die Industrie- und Handelskammer weist hier zu Recht darauf hin, dass der gängige Grenzwert bei 10 % liegt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass an der Öffnung des Bebauungsplans für Einzelhandelsbetriebe ohne eine Flächenkompensation festgehalten wird. Die Grenze für die Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente wird auf den eingeführten Anteil von 10 % der Verkaufsfläche herabgesetzt.

4. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 Landeskultur & -entwicklung mit Schreiben vom 07.06.2011

Die Landesplanung trägt keine Bedenken hinsichtlich der Planung vor.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

5. Stadt Troisdorf mit Schreiben vom 06.06.2011

- keine Anregungen und Bedenken -

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

6. Stadt Köln mit Schreiben vom 16.06.2011

Gegen die Änderung des Bebauungsplans und die Zulassung von 6.000 m² BGF für den nicht- zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bestehen keine Bedenken.

Bei Zusammenlegung der verfügbaren Fläche zu einem einzelnen Handelsbetrieb erwartet die Stadt Köln hingegen schädliche Auswirkungen.

Stellungnahme:

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind so angelegt, dass sich sinnvolle Einheiten zwischen 400 m² und 1.400 m² bilden lassen. Bei Bautiefen von jeweils rund 30 m bis 40 m lassen sich Einheiten über 2.000 m² kaum mehr wirtschaftlich betreiben. Auch die Teilung der überbaubaren Fläche in einen größeren und einen kleineren Teil steht einer Nutzung durch einen einzelnen Betrieb wirksam entgegen.

Bereits die 2.000 m² Hallenfläche des Fliesenlege- und -handelsbetriebes am südlichen Rand des Plangebiets ist in drei Teile geteilt vorgesehen, die jeweils Werkstatt, Lager und Verkaufsraum aufnehmen.

Sofern sich grundsätzlich vom vorliegenden Konzept abweichende Nutzungen abzeichnen, ist die Stadt Niederkassel zur Sicherung einer wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung und einer Stärkung der vorhandenen Versorgungszentren ihres Gemeindegebietes wie dem der Nachbargemeinden auch in der Lage, die Planung zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass an der beteiligten Planung festgehalten

wird. Es ist im Rahmen der mit der Planveranlasserin zu schließenden Verträge sicher zu stellen, dass der südliche Teil des Plangebiets der im Konzept vorgesehenen gewerblichen Nutzung zugeführt wird.

7. Rhein-Sieg-Kreis vom 17.06.2011

Der Rhein-Sieg-Kreis trägt keine Bedenken gegen die Planung vor.

Stellungnahme:

Die Auskunft wird zur Kenntnis genommen

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht werden.

b) Satzungsbeschluss

Hinsichtlich des Satzungsbeschlusses ergeht folgender Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung von Oktober 2011 mit textlichen Festsetzungen und Planzeichnung zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan Nr. 100 Ra, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Satzung ist als Anlage 4 beigefügt und Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Anregungen der Träger von 2.1 bis 2.7
3. Begründung und textliche Festsetzungen einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung
4. Satzungsbeschluss