

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

Dez. II

Vorlagen-Nr. 1072/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss
Rat der Stadt Niederkassel

12.06.2012 öffentlich
03.07.2012 öffentlich

Vorberatung
Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 135 N für den Bereich Spicher Straße/ Hauptstraße im Ortsteil Niederkassel
a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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 am 15.12.2009 zur städtebaulichen Neuordnung und zur Stärkung der Versorgungsfunktion das Entwicklungskonzept für den Ortskern Niederkassel fortgeschrieben und beschlossen.

Innerhalb dieses Konzepts ist das Areal Spicher Straße / Hauptstraße zur Ansiedlung eines ergänzenden zentralen Angebots am besten geeignet. Lage, Zuschnitt und Größe des Gebiets erlauben die Ansiedlung eines SB-Marktes sowie kleinteiliger Einzelhandels- und Gastronomieangebote.

Die Entwicklung dieses Bereichs soll dazu beitragen, private Investitionen zu initiieren, um den Abbau zentraler Funktionen zu beenden und die Wirtschaftsstruktur zu verbessern, entsprechend den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, den Ortskern zu erhalten und fortzuentwickeln sowie das Ortsbild zu verbessern.

Die Maßnahme wird mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes NRW bezuschusst, da nach gutachterlicher Beurteilung unrentierliche Kosten bei der Aktivierung des Areals entstehen.

Die Stadt hat die benötigten Grundstücke erworben.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat am 12.07.2011 beschlossen, eine Grundstücksausschreibung als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb zur Vermarktung der Grundstücke des Areals Spicher Straße / Hauptstraße durchzuführen. Mit gleichem Beschluss wurden Ausschreibungskriterien und die Besetzung einer Auswahlkommission festgelegt.

Das Auswahlverfahren wurde durchgeführt, in einer ersten Sitzung am 16.03.2012 hat die Auswahlkommission einen Beschluss gefasst, mit einem Investor auf der Grundlage seines vorgelegten Konzepts zu verhandeln. Das Konzept wurde überarbeitet sowie die

Verhandlungen durchgeführt und in der Sitzung der Auswahlkommission am 15.05.2012 akzeptiert.

Die Auswahlkommission hat eine einstimmige Vergabeempfehlung ausgesprochen. Hierzu erfolgt eine gesonderte Sitzungsvorlage.

Zur Umsetzung des von der Auswahlkommission empfohlenen Konzepts sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Der für das Areal bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 N ist für die Flächen an der Spicher Straße / Hauptstraße zu überarbeiten. Aus Gründen des Planungserfordernisses für den konkreten Bereich der städtischen Grundstücke bzw. der durch den Investor gebundenen Grundstücke soll ein neuer Bebauungsplan für diesen Bereich aufgestellt werden, der den bisherigen Bebauungsplan überlagert. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 21 N bleibt für seinen restlichen Geltungsbereich rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Nr. 135 N erfüllt die Kriterien zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Er zielt ab auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und die Neugestaltung innerörtlicher Bereiche. Seine Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m² (im Sinne der zulässigen Grundfläche nach § 19 (2) Baunutzungsverordnung), er betrifft kein FFH-Gebiet oder Vogelschutzgebiet. Zur Sicherstellung, dass kein Vorhaben begründet wird, das eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern würde, wird eine Vorprüfung durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB erfordert keine formale Umweltprüfung (Umweltbericht). Darauf ist im Aufstellungsbeschluss hinzuweisen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB ist im Verfahren nicht zwingend erforderlich, soll aber zur umfassenden Information der BürgerInnen Niederkassels dennoch durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 N für den Bereich Spicher Straße / Hauptstraße im Ortsteil Niederkassel als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne formale Umweltprüfung. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Anlage zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 135 N