



# Stadt Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Auszug aus der Sitzung vom:</b>	<b>Rat der Stadt Niederkassel</b>	<b>Niederschrift zur Sitzung</b> <b>25.02.2014</b>
------------------------------------	-----------------------------------	---

12. **Bebauungsplan Nr.: 138 M für den Bereich Gottlieb-Daimler-Straße, Am Knippchen im Ortsteil Mondorf**

**hier: Aufstellungsbeschluss**

Vor Beginn der Beratungen berichtete der Ausschussvorsitzende Tilgner (SPD) über das Ergebnis der Vorberatungen im zuständigen Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss.

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Drogeriemarktes (DM) auf dem Grundstück eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Aldi) an der Gottlieb-Daimler-Straße 10, eingegangen am 10.12.2013, vor.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 96 M, für den der Rat der Stadt Niederkassel eine entsprechende Abgrenzung am 10.09.1998 beschlossen hat. Das Bebauungsplanverfahren ist nicht abgeschlossen, der Bebauungsplan ist nicht rechtskräftig.

Ziel der Aufstellung war seinerzeit unter anderem die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes (Aldi). Der Einzelhandelsbetrieb wurde 1998 auf Grundlage des damals anzuwendenden § 33 (2) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt und errichtet. Seitdem wurde der Betrieb zweimal erweitert, zuletzt 2008/2009. Die Verkaufsfläche beträgt zur Zeit ca. 1150 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich somit planungsrechtlich um einen „großflächigen Einzelhandelsbetrieb“, der hier dem Grunde nach nur in einem festgesetzten Sondergebiet gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist.

Da der Bebauungsplan Nr. 96 M, der in dem in infrage kommenden Bereich Mischgebiet festsetzen sollte, nicht rechtskräftig ist, wurde bei dem letzten Antrag auf Erweiterung des Betriebes anwaltlich (nachvollziehbar) die planungsrechtliche Auffassung vertreten, dass



## Stadt Niederkassel

das Grundstück innerhalb eines Mischgebietes (Mi) gem. § 34 (1) BauGB liegt und die beantragte Erweiterung im Hinblick auf die nur im Sondergebiet zulässige Großflächigkeit nicht abgelehnt werden dürfe. Innerhalb eines Mischgebietes nach § 34 Abs. 1 BauGB „reicht“ das Vorhandensein eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ( großflächig ab 800 qm Verkaufsfläche). Die Erweiterung wurde deshalb seinerzeit genehmigt.

Diese planungsrechtliche Beurteilung als Mischgebiet gem. § 34 (1) BauGB gilt nach wie vor. Die Errichtung des „kleinflächigen“ Drogeriemarktes ist deshalb nach § 34 (1) BauGB planungsrechtlich nicht zu verhindern.

Ein anderer Aspekt ist, ob die Ansiedlung eines Drogeriemarkt an dieser Stelle dem Einzelhandels Konzept der Stadt widerspricht und ob eine solche Einschätzung eine Ablehnung nach § 34 (3) BauGB möglich macht.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 01.03.2011 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept mit der „Niederkasseler Liste“ beschlossen.

Die geplante Errichtung des Drogeriemarktes liegt außerhalb des räumlich festgelegten Nahversorgungszentrums Mondorf und verstößt ferner gegen die Niederkasseler Sortimentsliste, aus der hervorgeht, dass das Sortiment eines Drogeriemarktes (nur) in den Nahversorgungsbereich Mondorf gehört.

Die planungsrechtliche Prüfung, ob der Drogeriemarkt auf Grundlage des Konzeptes gem. § 34 (3) BauGB wirksam abgelehnt werden kann, hat ergeben, dass dies eher zu verneinen ist. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist inzwischen geklärt, dass bei der Anwendung von § 34 Abs. 3 BauGB nur **tatsächlich vorhandene zentrale Versorgungsbereiche** zu berücksichtigen sind. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. Einzelhandelskonzept kann also weder einen zentralen Versorgungsbereich, der so (noch) nicht vorhanden ist, begründen noch einen tatsächlich vorhandenen Versorgungsbereich in einer Weise eingrenzen, die in den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten keine Eingrenzung findet.

Die Bedeutung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bzw. eines städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes ist auch bei der Prüfung, ob das Vorhaben **schädliche Auswirkungen** auf einen zentralen Versorgungsbereich hat, eingeschränkt. Sie können zwar die als Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in die Bewertung einbezogen werden, jedoch nicht eigenständig die Schutzwürdigkeit des Versorgungsbereiches begründen oder durch eine durch vorhandene Anlagen begründete Schutzwürdigkeit ausschließen.



## Stadt Niederkassel

Voraussetzung ist vielmehr, dass das Vorhaben tatsächlich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwarten lässt.

Es spricht daher keine überwiegende Wahrscheinlichkeit für eine Versagung einer Baugenehmigung nach § 34 Abs. 3 BauGB. Vielmehr erscheint es notwendig und weniger riskant, die städtebaulichen Planungen der Stadt Niederkassel durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen zu schützen.

In Betracht kommt insoweit die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der u. a. den für das Bauvorhaben vorgesehenen Bereich anderweitig (positiv) überplant und durch die Sicherungsmittel einer Zurückstellung bzw. einer Veränderungssperre geschützt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die infrage kommenden Grundstücke aus dem (zukünftigen) Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 M herauszunehmen und einen neuen Bebauungsplan Nr. 138 M aufzustellen. In diesem Bebauungsplan könnte der vorhandene Einzelhandelsbetrieb planungsrechtlich gesichert und weitere gewerbliche Nutzungen ohne schädliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung und den Nahversorgungsbereich Mondorf festgesetzt werden. Die Festsetzung des Baugebietes als Mischgebietes (Mi) oder Gewerbegebietes (Ge) sollte im Verfahren ausgearbeitet werden.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren zur Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, der Flächennutzungsplan könnte im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Darüber hinaus empfiehlt die Verwaltung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zur Sicherung der Bauleitplanung zu beschließen. Hierzu wird auf einen gesonderten Tagesordnungspunkt verwiesen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 M. Das Plangebiet ist der beigefügten Anlage 1 zu entnehmen. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 138 M werden die entsprechenden Flächen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 96 M ersetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 M erfolgt im



# Stadt Niederkassel

beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0