

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 0338/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

05.03.2015

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

25.03.2015

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 139 Ra für den Bereich südlich der Gierslinger Straße und westlich der Porzer Straße im Ortsteil Ranzel
hier: Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses

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 01.07.2014 die am 28.05.2014 öffentlich bekanntgemachte Dringlichkeitsentscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 139 Ra für den Bereich südlich der Gierslinger Straße und westlich der Porzer Straße im Ortsteil Ranzel genehmigt. Vor der Bekanntmachung wurde der Beschluss im Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss am 15.05.2014 beraten und dem Rat zur Beschlussfassung empfohlen. Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan 100 Ra.

Zur rechtssicheren Steuerung des Einzelhandels und Sicherung der Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplangebiet sollen die bestehenden Festsetzungen überarbeitet werden. Dabei entspricht es den städtebaulichen Zielen der Stadt Niederkassel zur Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des im nördlichen Plangebiet vorhandenen Lidl-Marktes zu schaffen.

Die Inhalte des Bebauungsplans – insbesondere die Zulässigkeit großflächigen Lebensmittel-Einzelhandels - wurden unter Beteiligung der BBE Handelsberatung GmbH und der Firma Lidl mit der Bezirksregierung Köln vorab abgestimmt. In diesem Zusammenhang hat das Büro BBE mit Datum vom 30. September 2014 eine Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Niederkassel zur Einzelhandelsentwicklung in Niederkassel- Ranzel vorgelegt. Das Gutachten empfiehlt, den Einzelhandelsstandort an der Porzer Straße/Gierslinger Straße insgesamt in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs des Ortsteils Ranzel einzubeziehen.

Beschleunigtes Bauleitplanverfahren

Parallel zu dieser Abstimmung wurde die Möglichkeit geprüft, das Bauleitplanverfahren

beschleunigt durchzuführen. Hierzu kommt die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch in Betracht. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben, da die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und das mit dem Bebauungsplan abgesicherte bzw. vorbereitete Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt.

Frühzeitige Beteiligung am Planverfahren

Da die beiden Lebensmittelmärkte im Plangebiet bereits bestehen und die geplante Erweiterung des Lidl- Marktes mit 200 m² lediglich rund 5 % der bereits bestehenden Verkaufsfläche umfasst, ist nicht mit zusätzlichen Informationen und Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu rechnen. Entsprechende Erfahrungen ergeben sich u.a. aus der Beteiligung der 1. Änderung des Bebauungsplans 100 Ra für den südlich angrenzenden Bereich. Auch der Informationsbedarf zu den Zielen und Zwecken der Planung erscheint bisher gering.

Wird der Beschluss, den Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen unter Hinweis darauf bekannt gemacht, dass von einer frühzeitigen Erörterung und Unterrichtung abgesehen wird, so ist gleichzeitig bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung äußern kann und dass sie sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Damit steht der interessierten Öffentlichkeit weiterhin die Möglichkeit zur frühzeitigen Beteiligung an der Planung offen, auch wenn von einem förmlichen Verfahren abgesehen wird.

Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB

Weiter kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer formalen Umweltprüfung durchgeführt werden. Dies ist für den geplanten Bebauungsplan sinnvoll, da gegenüber der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen vorgesehen sind. Auch die geplante Erweiterung des Lidl- Marktes dient nicht der Gewinnung zusätzlicher Kunden, sondern der Anpassung des Flächenangebots an die gestiegene Kundenerwartung. Daher ist beispielsweise kein zusätzlicher Liefer- oder Kundenverkehr zu berücksichtigen.

Innerhalb der städtebaulichen Planung sowie im Rahmen der Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange unter- und gegeneinander sind die Belange des Umweltschutzes gleichwohl umfassend zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig hiervon entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen bereits auf Grund der Bestandssituation und der bisherigen planerischen Ausweisung.

Da mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB insbesondere bei Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligung eine Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung zwingend erforderlich ist und für diese Bekanntmachung zusätzliche Inhalte über die bereits erfolgte Bekanntmachung vom 28.05.2014 hinaus vorgeschrieben sind, ist der Beschluss des Rates angezeigt.

Hinsichtlich des Beschlusses zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bebauungsplan Nr. 139 Ra für den Bereich der Märkte an der Porzer Straße im Ortsteil Ranzel entsprechend dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufzustellen und dabei von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch sowie einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) Baugesetzbuch abzusehen.

Dieser Beschluss ergänzt insofern den Beschluss des Rates vom 01.07.2014 auf der Grundlage der Dringlichkeitsentscheidung vom 28.05.2014.

Anlagen:

1. Übersichtsplan