

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB8-Man

Vorlagen-Nr. 1981/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

31.01.2019

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

26.02.2019

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 139 Ra - 1. vereinfachte Änderung, im Bereich
Gierslinger Straße/ Porzer Straße in Ranzel - hier: Aufstellungsbeschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Koblenz plant, den bestehenden Lidl- Markt an der Porzer Straße in Niederkassel Ranzel durch einen Neubau mit rund 1.390 m² Verkaufsfläche zu ersetzen. Der seit seiner Bekanntmachung am 04.07.2015 rechtskräftige Bebauungsplan 139 Ra lässt in dem für das Grundstück ausgewiesenen Sondergebiet SO 1 jedoch ausschließlich einen Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zu. Eine entsprechende Erweiterung wurde im Jahr 2015 zwar genehmigt, jedoch bisher nicht ausgeführt.

Mit Datum vom 15.01.2019 hat die Firma Lidl den Antrag gestellt, den Bebauungsplan 139 Ra mit dem Ziel zu ändern, die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.390 m² anzuheben. Ziel der Neubauplanung ist es, den bestehenden Standort mit bisher rund 1.000 m² Verkaufsfläche baulich an die geänderten Anforderungen an die Warenpräsentation und die Abläufe innerhalb des Marktes anzupassen. Die Antragstellerin übernimmt die Kosten des Planverfahrens und der ggf. erforderlichen Fachgutachten.

Bereits mit der 2015 vorgenommenen Aufstellung des Bebauungsplans 139 Ra wurden die bestehenden Märkte an der Porzer Straße neu überplant, um die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscountmarkts von 1.000 m² auf 1.200 m² zu erweitern. Die seinerzeit hierzu vorgenommene Wirkungsanalyse hatte ergeben, dass sich die Erweiterung des bereits etablierten Standortes weder auf die Kaufkraftflüsse noch auf die Verkehrsabläufe wesentlich auswirken würde (Beschlussvorlage 0477/2014-2020).

Die nunmehr darüber hinaus beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche um 190 m² berührt die Grundzüge der Planung nicht, weshalb das Vorhaben auch nicht der Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Es bestehen keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete. Daher kann die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt und auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird in diesem Verfahren abgesehen.

Das Sondergebiet an der Ecke Gierslinger Straße/ Porzer Straße liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Ranzel. Die derzeit zulässige Verkaufsfläche beträgt nach dem Bebauungsplan 124 Ra insgesamt 3.000 m² (hiervon 1.200 m² Bekleidung) und nach dem Bebauungsplan 139 Ra insgesamt 3.925 m² (hiervon Shopzone des Verbrauchermarkts- REWE 325 m²). Entsprechend beträgt der Anteil der mit dem Vorhaben zusätzlich beantragten Verkaufsfläche an den auf jeden Fall nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen $190 \text{ m}^2 / (1.800 \text{ m}^2 + 3.600 \text{ m}^2) = 3,5 \%$.

Die bereits 2015 genehmigte aber bisher nicht umgesetzte Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts von 1.000 m² auf 1.200 m² war als Anbau an der Ostseite des bestehenden Gebäudes geplant. Hierdurch hätte sich die Anzahl der Kundenstellplätze auf 101 Stellplätze zzgl. 2 Behindertenstellplätze reduziert.

Das nunmehr (2019) geplante Vorhaben sieht einen Ersatzneubau für den bestehenden Lidl-Markt vor. Damit kann ein neues Gebäude innerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen so in Richtung der Gierslinger Straße verschoben platziert werden, dass die Anzahl der Stellplätze, trotz Erhöhung der Stellplatzbreite von 2,50 m auf 2,70 m und Ergänzung von 6 Eltern & Kind-Stellplätzen wieder 116 Stellplätze beträgt.

Zur Verbesserung der Stellplatzsituation auf dem Gelände zwischen REWE und Lidl ist nicht nur die topografische Angleichung der bislang durch einen Höhenunterschied gekennzeichneten Fläche, sondern auch die Anlage von zusätzlichen ca. 33 Stellplätzen südlich des REWE-Gebäudes (Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 100 RA) angedacht. Hierdurch können die heute von Mitarbeitern ganztägig belegten Stellplätze den Einkäuferinnen und Einkäufern zur Verfügung gestellt werden und zu einer Entspannung der Stellplatzsituation, insbesondere freitags und samstags beitragen. Eine Umsetzung bedarf jedoch noch weitergehender Gespräche, insbesondere mit dem Eigentümer des REWE-Marktes.

Da sich durch die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche an der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes nichts ändert, ist auch eine Änderung des Plandokumentes nicht erforderlich. Entsprechend ist ausschließlich die Änderung eines Textbebauungsplans erforderlich.

Dem Antrag ist zur Darstellung der geplanten Änderungen des Baukörpers ein Baustrukturplan des Vorhabens beigelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel

1. beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 139 Ra in der Ortschaft Ranzel. Das Plangebiet liegt südlich der Ortschaft Ranzel an der Ecke Gierslinger Straße/ Porzer Straße,

2. beschließt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen sowie
3. beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage auf der Grundlage des beantragten Vorhabens.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Baustrukturplan