

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Manheller

**Vorlagen-Nr. 2242/2014-2020**

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

11.09.2019

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

09.10.2019

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Bebauungsplan 116 Rh im Bereich Bahnhofstraße/Mondorfer Straße des Ortsteils Rheidt - 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:  
Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## **Sachverhalt:**

### Ziel der Planung:

Die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Koblenz plant, den bestehenden Lidl-Markt an der Bahnhofstraße zwischen der Mondorfer Straße und dem Kabelweg in Niederkassel-Rheidt zu modernisieren und auf rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern, um ihn an die geänderten Anforderungen der Kunden an die Warenpräsentation und die Abläufe innerhalb des Marktes anzupassen. Der geltende vorhabenbezogene Bebauungsplan 116 Rh in der Fassung der 1. Vereinfachten Änderung sowie der zugehörige Durchführungsvertrag aus dem Jahr 2006 stehen diesem Vorhaben jedoch entgegen. Dies betrifft maßgeblich die derzeit festgesetzte Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> und die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Dementsprechend hat die Firma Lidl mit Datum vom 22.08.2019 den Antrag gestellt, den Bebauungsplan 116 Rh mit dem Ziel zu ändern, die zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmitteldiscountmarkt auf 1.200 m<sup>2</sup> anzuheben und die Grenze für die Bruttogeschossfläche zu streichen.

Ziel der Planung ist es, eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes in Richtung der Mondorfer Straße zu ermöglichen. Nach Umbau der Filiale werden insgesamt 105 Stellplätze zur Verfügung stehen (siehe Anlage Baustrukturplan).

Die Antragstellerin übernimmt die Kosten des Planverfahrens und der ggf. erforderlichen Fachgutachten.

Das Vorhaben wird im Ausschuss vom beauftragten Planer vorgestellt.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG erfolgt vor dem Hintergrund der derzeit allenthalben zu beobachtenden Veränderungen der Discountmärkte. Diese sind gekennzeichnet durch Ausweitungen des Sortiments sowie die Verstärkung von Frische-, Marken- und Premium-Produkten. Damit gewinnen Größe und Gestaltung der Verkaufsfläche an Bedeutung. Gleichzeitig wächst die Funktion der Lebensmitteldiscounter für die Nahversorgung.

Bei Vergrößerungen von Verkaufsflächen dieser Art ist stets deren Auswirkung auf den bereits etablierten Standort und die umliegenden Versorger zu prüfen. Wie sich aus einer bereits erstellten Auswirkungsanalyse ergibt, ist im Falle der Lidl-Filiale in Rheidt nicht mit Kaufkraftabflüssen zu rechnen. Diese Auswirkungsanalyse wird den Gremien und der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

Die Planänderung kann aus folgenden Gründen **im vereinfachten Verfahren** nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden:

1. Durch die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche um 300 m<sup>2</sup> werden die Grundzüge der Planung nicht berührt,
2. das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete.

Darüber hinaus ermöglicht § 13 BauGB, dass im vereinfachten Bebauungsplanverfahren

- auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden kann,
- die Möglichkeit besteht, von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Hiervon wird im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes 116 Rh Gebrauch gemacht.

Die Darstellung des **Flächennutzungsplans** der Stadt Niederkassel entspricht der geplanten Änderung. Sie weist die betreffende Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus, weshalb aus städtebaulicher Sicht nichts gegen das beantragte Vorhaben spricht.

Das bestehende Sondergebiet an der Bahnhofstraße liegt nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Rheidt. In einem solchen Fall empfiehlt das **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept** der Stadt Niederkassel aus dem Jahr 2009, am Standort des heutigen Lidl-Marktes auf weitere Ansiedlungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe zu verzichten. Der bestehende Markt wird in diesem Gutachten jedoch bereits als Bestand berücksichtigt und ist daher keine „weitere Ansiedlung“, auf die zu verzichten wäre. Somit spricht auch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept nicht gegen die geplante Erweiterung.

### **Beschlussvorschlag Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss:**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

## **Beschlussvorschlag Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel

1. beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 und § 13 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung der  
2. Änderung des Bebauungsplanes 116 Rh (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel), in der Ortschaft Rheidt im Bereich Bahnhofstraße Ecke Mondorfer Straße, im vereinfachten Verfahren,
2. beschließt, gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen,
3. beauftragt die Verwaltung, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorzubereiten.

## **Anlagen:**

Übersichtplan  
Baustrukturplan