

STADT NIEDERKASSEL

Stadtteil Lülsdorf

3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L

Begründung zum Entwurf

Stand: 05. August 2021

Vorhabenträgerin:

KRE ProjektEntwicklung GmbH & Co. KG
Luitpoldstraße 53
96052 Bamberg

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase (Stadtplaner AKNW); Mara Frohn (M. Sc. Raumplanung)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Lage des Plangebietes | 3 |
| 2. Planungsanlass und Planungsziele..... | 3 |
| 3. Planungsrechtliche Situation..... | 3 |
| 4. Bestandssituation | 4 |
| 5. Beschreibung des Vorhabens | 4 |
| 6. Begründung der Festsetzungen..... | 5 |
| 7. Hinweise | 7 |
| 8. Umweltbelange | 7 |
| 9. Durchführung..... | 9 |

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet zur Erweiterung des Netto- Marktes an der Lenaustraße liegt im zentralen Ortsbereich des Niederkasseler Stadtteils Lülsdorf. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Wegeverbindung zwischen der Lenaustraße und der Arnsberger Straße,
- im Osten durch die Lenaustraße selbst,
- im Süden durch die bestehende Geschäftsbebauung am Kreisel Langeler Straße Rheinstraße/Lenaustraße und
- im Westen wiederum durch die Langeler Straße (K22) selbst.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan und der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L entnommen werden.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Die Vorhabenträgerin möchte den bestehenden Netto- Markt an der Lenaustraße in Niederkassel- Lülsdorf insb. von ca. 690 qm auf ca. 960 qm Verkaufsfläche erweitern. Außerdem muss der Stellplatznachweis neu geführt werden. Dazu liegt eine Planung des Architekturbüros Booke aus Gelsenkirchen vor, die in der mit der Stadt Niederkassel abgestimmten Fassung die Grundlage für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren bildet.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Die Stadt Niederkassel ist der Ansicht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet werden kann, da die u.g. Atypik von der Bezirksregierung Köln bestätigt wurde und eine UVP-Pflicht nach Anlage 1, Nr. 18.6.2 UVPG nicht vorliegt. Außerdem liegt das Vorhaben knapp außerhalb des angemessenen Abstandes gemäß der Seveso III- Richtlinie bzgl. des Störfallbetriebes Evonik. Die übrigen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher berücksichtigt.

Die Bezirksregierung Köln hat auf Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens der BBE aus Köln (siehe Anlage) mit Schreiben vom 22.06.2021 nochmals bestätigt, dass eine städtebauliche Atypik bzgl. der Einzelhandelsentwicklung vorliegt. Daher braucht der Flächennutzungsplan (FNP), der gemischte Bauflächen darstellt, nicht geändert zu werden. Die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist demnach aus dem FNP entwickelt.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel vom November 2009, Seite 32 wird der Netto- Markt an der Lenaustraße erwähnt. Er stellt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches in Ranzel an der Porzer Straße, der auch die Funktion eines Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Lülsdorf übernimmt, eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnungsnahe Deckung des täglichen Bedarfs dar.

Für das Plangebiet besteht die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L, die am 30.07.2003 Rechtskraft erlangt hat. Die 2. Änderung des Planes tangiert das Plangebiet nicht. In der 1. Änderung ist das Plangebiet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2, maximal 3 zulässigen Vollgeschossen, einer Sockelhöhe von 0,6 m sowie einer maximalen Firsthöhe von 14,0 m beides über einer Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Außerdem wurde der Ein- und Ausfahrtsbereich auf das Grundstück sowie die Bereiche festgesetzt, wo keine Ein- und Ausfahrten zulässig sind. Der Rest des Plangebietes wurde als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Einige Standorte von neu zu pflanzenden Bäumen sichern die Grüngestaltung der Stellplatz- und Vorgartenflächen.

4. Bestandssituation

Das topographisch kaum bewegte Plangebiet wird durch den bestehenden, 1- geschossigen Baukörper des Netto- Marktes sowie die Stellplatzanlage davor bestimmt.

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich in Form von Geschäftshäusern und Mehrfamilienhäusern auf der West- und Südseite des Plangebietes sowie Reihenhäusern auf der Nord- und Ostseite des Plangebietes dar.

Das Plangebiet ist über den überörtlichen Straßenzug Langeler Straße/Rheinstraße/Berliner Straße erschlossen. Die Zu- und Abfahrt zum Plangebiet erfolgt nördlich des dortigen Kreisverkehrsplatzes über die Lenastraße.

Die nächstgelegene Bushaltestelle (Lülsdorf Kirche) des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt an der Rheinstraße. Dort verkehren die Buslinie 501 (Siegburg Bahnhof/Stahlenstraße, 20 min- Regeltakt), 504 (Spich Busbahnhof/Lülsdorf, unterschiedliche Taktfolge) und SB55 (Bonn Hauptbahnhof/Lülsdorf Nord, bis zu 10 min- Regeltakt). Demnach ist das Plangebiet auch sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Die Erschließung des Plangebietes mit den Medien der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) wird bei den Versorgungsträgern im Zuge der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgefragt. Aufgrund der Bestandsnutzung kann aber von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden.

5. Beschreibung des Vorhabens

Der bestehende Netto- Markt wird jeweils nach Westen und nach Süden erweitert. Die heutige Verkaufsfläche wird um ca. 270 qm vergrößert, so dass das Sortiment in einem großzügigeren Rahmen präsentiert werden kann. Zusätzlich wird die Eingangssituation über einen neuen Windfang gestaltet und mehr Platz für die Leergutannahme geschaffen.

An der eingeschossigen Bauweise des Marktes mit Satteldach wird generell festgehalten. Lediglich der Bereich der Erweiterungen wird als Flachdach mit begrünten extensiv Dächern ausgeführt.

Die bestehende Stellplatzanlage umfasst insgesamt 82 Stellplätze. Sie dient sowohl dem Netto- Markt als auch dem benachbarten Geschäftshaus mit Kleingewerbe (wie zum Beispiel Friseur, Imbiss und Optiker) am Kreisverkehrsplatz. Auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Niederkassel wurde der Stellplatznachweis vom Architekturbüro Booke neu berechnet. Demnach müssen für die o.g. Nutzungen 58 Stellplätze nachgewiesen werden. Dennoch können nach der Erweiterung des Marktes 65 Stellplätze verbleiben, so dass weiterhin eine Überkompensation des Stellplatzangebotes erfolgt.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein vorhabenbezogenes Baugebiet „Einzelhandel“ nach § 12 BauGB mit folgenden zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von bis zu 960 qm,
- Anlieferungszone, Lagerflächen und sonstige Außenflächen, wobei Außenverkaufsflächen in die o.g. Verkaufsflächen einzurechnen sind und
- Stellplätze mit deren Zufahrten.

Die Festsetzung eines vorhabenbezogenen Baugebietes „Einzelhandel“ ist möglich, da eine Änderung eines vorhabenbezogener Bebauungsplanes aufgestellt wird und somit keine Bindung an die Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) besteht. Die Definition folgt vielmehr dem vorgesehenen, vorhabenbezogenen Nutzungsspektrum.

Das festgesetzte Baugebiet setzt eine für ein bestehendes Ortszentrum typische Nutzung aus Einzelhandel fest. Dadurch soll die wohnungsnah Einzelhandelssituation in Lülsdorf durch die Erweiterung des bestehenden Discounters verbessert, um eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu gewährleisten.

Die Verträglichkeit der Erweiterung des bestehenden Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 960 qm wurde in einer Auswirkungsanalyse (siehe Anlage: BBE, 2016) selbst für eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm bestätigt. In der Zwischenzeit hat sich die Einwohnerzahl im Einzugsgebietes des Marktes zusätzlich auf rund 9.800 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht, so dass von einer weitergehenden Verträglichkeit des Marktes auszugehen ist. Zusammenfassend können laut dem o.g. Gutachten negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnah Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe definiert. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl (GFZ) wird nicht aus dem vorliegenden Planungsrecht übernommen, da auch ohne sie die bauliche Entwicklung eindeutig vorgegeben werden kann.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die BauNVO sieht in § 17 BauNVO für die GRZ in Mischgebieten (siehe Darstellung im FNP), mit denen das vorhabenbezogene Baugebiet vergleichbar ist, eine Obergrenze von 0,6 vor. Diese wird im vorliegenden Vorhaben im Sinne einer kompakten Baustruktur ausgeschöpft.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das Plangebiet die Möglichkeit, eine Gesamtversiegelung der Bauflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln. In diesem Zusammenhang wird das Maß von 0,9 für die Anlage von Stellplätze mit Ihren Zufahrten aus der rechtskräftigen 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. Die ausgleichenden Umstände und Maßnahmen liegen in der Erhalt der

bestehenden Grünflächen sowie Einzelbäume im Bereich der Stellplatz- und Vorgartenflächen und in der Neuanlage von extensiv begrünten Flachdächern.

Maximale Gebäudehöhe

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt bei geneigten Dächern die Oberkante Firststein und bei Flachdächern die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN). Damit ist für das Bauantragsverfahren eine eindeutige Regelung vorgegeben.

Da eine Festsetzung von absoluten Gebäudehöhen in Bezug auf die nicht geregelte Erdgeschossfußbodenhöhe im derzeit rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht eindeutig genug erscheint, wird im Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 62,5 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Damit ist ein Einfügen des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild der Umgebung gewährleistet.

Um einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Bauausführung zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe, durch die dem Dach untergeordneten, technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie), um bis zu 1,5 m zugelassen. Da diese Anlagen von untergeordneter, städtebaulichen Bedeutung sind und das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht maßgeblich beeinträchtigen, sind solche geringfügigen Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen städtebaulich vertretbar.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Gebäudetypologie des Netto- Marktes mit seinen Erweiterungen macht es notwendig, auch längere Gebäude über die offene Bauweise hinaus zuzulassen. Daher wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise vorgegeben, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt.

Ansonsten soll die offene Bauweise gelten, so dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Baugrundstück bzw. bis zur Mitte der anliegenden, öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird eine auskömmliche, überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb der das Gebäude errichtet werden muss. Dadurch wird der Gestaltungsspielraum im weiteren Verlauf der Hochbauplanung nicht zu weit eingeschränkt und trotzdem der Grad der Bebaubarkeit im Verhältnis zur umgebenden Nachbarschaft geregelt.

6.4 Verkehrliche Festsetzungen

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche an der Lenastraße sollen beibehalten werden und werden daher aus dem rechtskräftigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung schließt weitere Ein- und Ausfahrten an der Langeler Straße und der Lenastraße aus, so dass sich weitergehende Festsetzungen an diesen Straßenzügen erübrigen.

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise werden Regelungen zur Lage der Stellplätze als zeichnerische Festsetzung in der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen. Im Plangebiet ist eine zusammenhängende Fläche für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, so dass die Planung der Stellplätze im Rahmen der Ausführungsplanung variabel bleibt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die im Bereich der Stellplatzanlage und im Vorgartenbereich zur Lenaustraße bestehenden Bäume werden zum Erhalt und im Falle eines Wegfalles zum Ersatz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird die bestehende Grünkulisse im Plangebiet dauerhaft gesichert.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wasserrückhaltung wird festgesetzt, dass Flachdächer mit einer mindestens 8 cm hohen Substratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht extensiv zu begrünen sind. Hiervon ausgenommen sind z.B. Lichtkuppeln, Glasdächer und technische Aufbauten. Außerdem dürfen der Dachbegrünung keine brandschutztechnischen Bestimmungen entgegenstehen.

7. Hinweise

Es werden Hinweise gegeben, auf die im Hinblick auf das Bauantragsverfahren eingegangen werden soll und im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind:

Der Hinweis auf das Beseitigen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar dient dem Erhalt von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von im Plangebiet möglicherweise vorkommenden Tierarten, insbesondere dem Schutz während des Zeitraums der Brut und der Aufzucht der Jungen. Ausnahmen sind nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis zulässig.

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes sind schnell wachsende Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr, bei langsam wachsenden Bäumen 60 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm geschützt.

Weitere Hinweise beziehen auf den Umgang mit Abfall- und Recyclingbaustoffen sowie deren möglichen Entsorgung.

8. Umweltbelange

Wenngleich ein Verfahren nach § 13a BauGB gestaltet wird, wird auch auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens eingegangen. Dabei wird der derzeitige bauliche Zustand mit der Neuplanung des Marktes verglichen:

Schutzgut Mensch

Neue schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wie zum Beispiel Büroräume sind innerhalb des Marktes nicht vorgesehen. Damit erübrigen sich passive Schallschutzmaßnahmen am Erweiterungsbau.

Die Anlieferung des Marktes über eine Rampe entlang der Lenaustraße wird sich nicht ändern. Außerdem soll die dortige Lärmschutzwand beibehalten werden. Eine Neubewertung nach TA

Lärm ist im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die bestehende Wohnnachbarschaft daher nicht angezeigt.

Schutzgut Klima

Der Klimaschutz nimmt in der gesellschaftlichen Diskussion einen immer höheren Stellenwert ein. Daher ist zur Verbesserung bzw. zum Entgegenwirken der thermischen Situation eine extensive Dachbegrünung von Flachdächern vorgesehen.

Schutzgut Natur und Landschaft

Schutzgebiete (Natura 2000-, FFH-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a, Abs. 2, Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a, Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der rechtskräftige, vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits einen Versiegelungsgrad von 90 % ermöglicht.

Es wird eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 (ASP 1) erstellt werden, die bewertet, inwiefern im Plangebiet Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG auftreten könnten. Es wird zunächst aufgrund des hohen anthropogenen Einflusses und der stark eingeschränkten Habitatqualitäten im Plangebiet davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtliche Konflikte auftreten werden. Dies wird im Rahmen einer noch zu erstellenden ASP 1 überprüft, die den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beigelegt wird.

Bzgl. der Bauzeitenregelung gilt aufgrund der Regelungen des Bundesnaturschutzgebietes, dass im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. keine Rodungsarbeiten und Bauaufreimungen erfolgen dürfen, um Konflikte mit Vogelbruten zu vermeiden. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen bereits aufgenommen.

Auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Niederkassel wurde ebenfalls hinweislich im Textteil der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingegangen.

Schutzgut Boden

Es liegen keine Informationen über Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) oder schädliche Bodenveränderungen vor. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis wird im Rahmen der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt.

Hinweise zum Umgang mit Abfall- und Recyclingbaustoffen sowie deren möglichen Entsorgung wurden in die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb von Wasserschutzzonen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nicht in Betracht, da das Plangebiet im heutigen Zustand bereits weitestgehend versiegelt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Sonstige Schutzgüter

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bodendenkmälern bzw. sonstigen Kulturgütern liegen derzeit nicht vor. Die entsprechenden Behörden, die diese Belange vertreten, werden im Rahmen der Offenlage der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beteiligt.

9. Durchführung

Die Grundstücke im Plangebiet stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin. Daher ist die Aufstellung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L möglich.

Bis zum Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Niederkassel und der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der insb. die zeitliche Umsetzung des Vorhabens regelt.

Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Kosten, die sich aus der Aufstellung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 111L ergeben.

Der Stadt Niederkassel entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 05.08.2021
Gez. Stefan Haase

Bestandteil der Begründung sind:

- BBE Handelsberatung GmbH: Erweiterung des Netto- Discoutmarktes, Niederkassel-Lülsdorf, Lenaustraße, Köln im April 2016