

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 22/4081**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	28.01.2022	
Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Stadtrat	10.02.2022	Ö

Beteiligung der Gemeinde gem. § 36 BauGB, hier Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 31 BauGB

Sachverhalt:

Für den ehemaligen Lebensmitteldiscountermarkt an der Koblenzer Straße 27-29 ist ein Antrag auf Bauvorbescheid zwecks Erweiterung und Nutzungsänderung gestellt worden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße - und ist, was die baulichen Maßnahmen betrifft - grundsätzlich zulässig, da es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt, das Gebäude in drei Teilbereiche aufzugliedern.

In einem der vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe sollen auf einer Verkaufsfläche von 270 qm innenstadtrelevante Sortimente (davon 150 qm Gardinen und Zubehör; des weiteren Heimtextilien, Haushalt, Deko, Bilderrahmen, Badzubehör, Küchenbedarf) angeboten werden.

Das entspricht einem Drittel der vorgesehenen Gesamtverkaufsfläche, wobei hier nicht der Anteil, sondern die absolute Flächengröße zu bewerten ist.

Diese Sortimente widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der getroffenen Art der Nutzung. Erlaubt sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten aus der „Lahnsteiner Liste“.

Die „Lahnsteiner Liste“ wurde am 17. Dezember 2012 im Zuge des (damals fortgeschriebenen) Einzelhandelskonzeptes durch den Stadtrat beschlossen. Dort sind die innenstadtrelevanten Sortimente über entsprechende Nummern aus der WZ 2008, der „Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen

Bundesamtes“, angegeben; deren Gliederung dient als rechtsichere Definition über die Bezeichnung aller Sortimente des Einzelhandels.

Nach der „Lahnsteiner Liste“ sind als innenstadtrelevant, und damit für das beantragte Vorhaben nicht zulässig, aufgeführt:

- aus Nr. 47.59.2: Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren;
- aus Nr. 47.51: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche;
- aus Nr. 47.53: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen;
- Aus. Nr. 45.51: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.ä.;
- aus Nr. 47.59.9: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren.

Der Bebauungsplan Nr. 17Ä3/39 und das Einzelhandelskonzept 2012 können über die Homepage der Stadt Lahnstein heruntergeladen werden.

Der Bauherr hatte sich in Kenntnis des Lahnsteiner Einzelhandelskonzeptes seinerseits an das Büro Stadt+Handel gewandt, das dieses im Jahr 2011, dessen Fortschreibung 2012 sowie gutachterlichen Untersuchungen zu ein Einzelvorhaben 2013 und 2015 erarbeitet hatte.

Das Büro hat im Auftrag des Bauherrn eine „Fachexpertise“ abgegeben, die als Fazit zu folgendem Ergebnis kommt:

6

Fazit

In Lahnstein steht die Nachnutzung des ehemaligen Lidl-Marktes an der Koblenzer Straße 27 – 29 in der Diskussion. Der Standort befindet sich nach dem EHK Lahnstein 2012 im ZVB Koblenzer Straße. Nach dem gültigen Bebauungsplan Nr. 17 Ä3/39 Koblenzer Straße sind am Altstandort Lidl, dem SO-4 (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ des Bebauungsplans, nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste zulässig.

Im Rahmen der Bemühungen um eine Nachnutzung des ehemaligen Lidl-Marktes an der Koblenzer Straße 27 – 29 wurde Stadt + Handel angefragt, zu prüfen, ob Aspekte dafür vorliegen, dass einige der in der Lahnsteiner Liste als innenstadtrelevant definierten Sortimente vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen in Lahnstein und den aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel ggf. perspektivisch als nicht innenstadtrelevant eingeordnet werden könnten. Konkret wurden folgende, gemäß Lahnsteiner Sortimentsliste als innenstadtrelevant definierte Sortimente geprüft und bewertet:

- Fahrräder und Zubehör
- Haus- Bett -Tischwäsche
- Heimtextilien, Gardinen
- Kurzwaren, Schneidereibedarf
- Schuhe

Zur Klärung der Frage, ob für die voranstehenden Sortimente eine entsprechende Einordnung aus heutiger Sicht weiterhin begründbar ist, wurden folgende Bewertungsschritte vorgenommen:

- Bestandsanalyse der untersuchungsrelevanten Sortimente in ZVB Lahnsteins sowie strukturprägender Betriebe.
- Bewertung der Entwicklungsperspektiven der untersuchungsrelevanten Sortimente in den ZVB von Lahnstein vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen im Einzelhandel / in den Sortimenten sowie den landesplanerischen Vorgaben (Sortimentsliste LEP IV Rheinland-Pfalz).

Zusammenfassen kann konstatiert werden, dass für die untersuchungsrelevanten Sortimente

- Fahrräder und Zubehör,
- Heimtextilien, Gardinen und
- Kurzwaren, Schneidereibedarf

aus fachgutachterlicher Perspektive Anhaltspunkte dafür bestehen, dass diese perspektivisch als nicht innenstadtrelevant in Lahnstein eingeordnet werden könnten.

Die untersuchungsrelevanten Sortimente

- Haus-, Bett, Tischwäsche
- Schuhe

sollten aus fachgutachterlicher Perspektive weiterhin als innenstadtrelevant eingeordnet werden.

Die „fachgutachterliche Perspektive“ begründet zwar keine Änderung der „Lahnsteiner Liste“, die nach wie vor in der Form gilt, wie sie 2012 mit Abschluss des Einzelhandelskonzeptes zustande gekommen ist.

Das Einzelhandelskonzept ist nach einem vorgeschriebenen Verfahren unter Beteiligung der umliegenden Städte und Gemeinden sowie der Aufsichtsbehörde erarbeitet worden.

Änderungen oder eine möglicherweise nach zehn Jahren anstehende Gesamtfortschreibung können nur auf diesem Weg eingebracht werden.

Für das Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39, der die „Lahnsteiner Liste“ umsetzen soll, könnte im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen eine Zulässigkeit der vorgenannten Sortimente aus WZ 2008,

- aus Nr. 47.53: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen und
- aus Nr. 45.51: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.

auf einer bestimmten Flächengröße (z.B. 200 qm) erreicht werden.

Über die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB ist nach § 36 Abs. 1 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden.

Beschlussvorschlag:

Nach dem Ergebnis der Beratung.

Die Befreiung wird gemäß § 36 Abs. 1 i.V.m: § 31 Abs. 2 BauGB erteilt / nicht erteilt.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister