

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4413**

Fachbereich	Datum	
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	15.06.2023	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	26.06.2023	Ö

**Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 -
Koblenzer Straße
hier: Entscheidung über die Zulassung einer Ausnahme von der
Veränderungssperre
gem. § 14 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 36 BauGB**

Sachverhalt

Ein Paket- und Brief-Express-Dienst, der in Deutschland mit rund dreitausend Betriebsstätten vertreten ist, beabsichtigt, Gebäude und Areal eines ehemaligen Lebensmittel-Discountmarkt in der Koblenzer Straße 27-29 als „Zustellstützpunkt“ zu nutzen.

Vorgesehen sind nur wenige bauliche Maßnahmen am Gebäude selbst, die von außen sichtbar sind. Der Parkplatz des Lebensmittel-Discounters bleibt unbebaut. Die bestehende Zufahrt wird als einzige zum Gelände beibehalten (obwohl in früheren Darstellungen und der Schalltechnischen Untersuchung eine zweite Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze enthalten ist).

Ein entsprechender Bauantrag wurde am 17. März 2023 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht.

Zweck des „Zustellstützpunktes“ ist die Sortierung, Zusammenstellung und Auslieferung von Brief- und Paketsendungen.

Der Standort soll über 32.000 Haushalte in neun Briefbezirken und 35 Verbundbezirken nachfolgender Postleitzahlbereiche versorgen: 56076 und 56077 (Koblenz Stadtteile Arenberg, Arzheim, Asterstein, Ehrenbreitstein, Horchheim, Horchheimer Höhe, Immendorf, Niederberg, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe), 56112 (Lahnstein mit Stadtteilen), 56321 (Rhens / Brey), 56322 (Spay), 56323 (Waldesch), 56338 (Braubach), 56340 (Dachsenhausen / Osterspai) und 56341 (Filsen / Kamp-Bornhofen).

Die Anlieferungen der Sendungen zum Zustellstützpunkt erfolgt mittels Lkw; es werden zehn Fahrten am Tag angegeben. Nach Ankunft werden Pakete mit Rollbehälter und Briefe mit Briefbehälterwagen in das Gebäude verbracht. Auch werden Sendungen auf Europaletten angeliefert und mit einem Hubwagen oder sonstigen Flurförderfahrzeugen bewegt.

Die Sortierung, Zusammenstellung und Verteilung auf die einzelnen Zustellbezirke erfolgt manuell innerhalb des Gebäudes. Für die Vorbereitung der Zustellung sind in der Regel zwei bis drei Stunden vorgesehen.

Nach Abschluss der Sortierung werden die Zustellfahrzeuge bzw. -fahräder vom jeweiligen Zusteller mit den Sendungen beladen. Die Briefe werden in Briefbehältern, die Paket lose verladen.

Es können verschiedene Fahrzeugarten zum Einsatz kommen. Es ist erklärtes Ziel des Unternehmens, die gesamte Flotte nach und nach mit Elektrofahrzeugen auszustatten und somit eine CO₂-freie Zustellung zu erreichen (Die Beladeplätze sollen mit Elektroladeinfrastruktur ausgestattet werden. Dies ist nicht Bestandteil der zeichnerischen Darstellung des jetzigen Antrages; es werden keine Angaben über die benötigten technischen Kapazitäten gemacht.)

Nach der erfolgten Beladung verlassen die Zusteller mit ihren Fahrzeugen den Hof. In der Regel kehren sie erst wieder nach Beendigung der Zustellung zum Standort zurück. In Einzelfällen kann es vorkommen, dass Zusteller zwischenzeitlich zurückkehr um weitere Sendungen zu laden,

Nach Beendigung der Zustellung laden die Zusteller die leeren Briefbehälter und mitgebrachten Sendungen aus ihren Fahrzeugen in Behälterwagen, die sie zurück ins Gebäude verziehen.

Nach den abschließenden Arbeiten im Gebäude verlassen die Mitarbeiter die Arbeitsstätte.

In den Betriebsräumen sollen keinerlei lärmende Maschinen oder Geräte betrieben werden.

Eine vom Antragsteller beauftragte Schalltechnische Untersuchung belegt die Verträglichkeit des Vorhabens durch Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Tages- und Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten. Das Gutachten gesteht aus Lärmschuttgründen nur der nördlichen Zufahrt (s.o.) eine Nutzung tagsüber zu.

Das Außengelände dient fast ausschließlich als Fläche für das Abstellen und Beladen der Zustellfahrzeuge:

Lkw Andienung / 1 Lkw Stellplatz

48 Beladeplätze für Kleintransporter

10-15 Beladeplätze für Lastenräder (im Gebäude)

19 Pkw Stellplätze für Mitarbeiter (plus die Option auf 20 weitere im nahen Umfeld)

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße“.

Der Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet (SO-4) mit der Zweckbestimmung Einzelhandel fest. Das Sondergebiet (SO-4) dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauN-

VO) in einem Zentralen Versorgungsbereich mit der Zweckbestimmung Nahversorgung.

Allgemein zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit allen nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten aus der Lahnsteiner Liste, in der Summe mit einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,3 - mindestens jedoch VK = 375 Quadratmeter, aber nicht mehr als VK = 1.690 Quadratmeter; die VKZ gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche (VK) je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Das Vorhaben widerspricht der Festsetzung der allgemein zulässigen Nutzung des Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze; öffentliche Betriebe; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude; Anlagen für (gewerblich betriebene) sportliche Zwecke; Anlage für kulturelle und gesundheitliche Zwecke; Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Unzulässig sind insbesondere: Sonstige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungs- und Genussmitteln (innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment gemäß Lahnsteiner Liste); Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke; Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Bordellbetriebe; Tankstellen; Vergnügungsstätten.

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hatte sich Anfang dieses Jahres angesichts der stagnierenden Entwicklung an der Koblenzer Straße für eine neue Zielsetzung in diesem Gebiet entschieden und ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 beschlossen. Mit einher ging der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung. In der öffentlichen Bekanntmachung im Rhein-Lahn-Kurier vom 10. Februar 2023 wurde dies zusammengefasst wiedergegeben (siehe nachfolgende Seite).

Nach dem von der Stadt Lahnstein am 17. Dezember 2012 beschlossenen Einzelhandelskonzept ist das Gebiet an der Koblenzer Straße als „Zentraler Versorgungsbereich“ festgelegt. Der Neubau des Lebensmitteldiscounters L. außerhalb dieses Bereiches stellte ein raumbedeutsames Vorhaben dar, das auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überprüfen und mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter den Gesichtspunkten der Raumordnung abzustimmen war. Dementsprechend wurde die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung beantragt und - nach einer auferlegten Anpassung - von der SGD genehmigt.

Ein besonderes Thema im Rahmen der raumordnerischen Prüfung war der Umstand, dass sich die Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Sortimente in der Summe nicht erhöhen durften. Die „Verlagerung“ des Lebensmitteldiscounters als solche musste mit einer Änderung der Festsetzungen des Altstandortes einhergehen.

Der Altstandort des Lebensmitteldiscounters SO 4 (Sonstiges Sondergebiet... mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“) ist daher seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 17Ä3/39 am 2. November 2018 mit einschränkenden Festsetzungen belegt (nachzusehen in den Unterlagen auf der Homepage der Stadt Lahnstein).

Knapp fünf Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes hatte sich auf der Grundlage dieser Festsetzungen noch keine Nachnutzung etablieren können.

In den letzten beiden Jahren wurden mehrfach Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt, in den städtischen Gremien (öffentlich) beraten und schließlich erteilt. Dabei waren geringfügige Abweichungen von der Sortimentsbeschränkung gewünscht, die Ansiedlung von freien Berufen (Ärzte) sowie einer Apotheke geplant. Auch gastronomische Betriebe waren angedacht, wurden aber trotz erteilter Befreiungen letztlich nicht umgesetzt.

Die grundsätzliche Vorgabe („Das Sondergebiet SO-4 dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in einem Zentralen Versorgungsbereich“) muss sichergestellt bleiben.

Die Gewährung der im Bebauungsplan unter den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung möglichen Ausnahmen können nur in untergeordnetem Maße neben der grundsätzlichen Hauptnutzung zum Tragen kommen.

Der Zentrale Versorgungsbereich Koblenzer Straße soll in seiner Attraktivität erhalten und weiterentwickelt werden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche ist ein wesentlicher Bestandteil des landesplanerisch zugestandenen Flächenkontingents für großflächigen Einzelhandel - und damit auch von wesentlicher Bedeutung nicht nur für die städtebauliche Entwicklung im Norden Niederlahnsteins, sondern auch für die Gesamtstadt. Insofern ist es trotz der durch die Genehmigungsvorbehalte der Aufsichtsbehörde zwangsläufig eingeschränkten Nutzungsarten im Sortimentsbereich nach wie vor ein durch Flächennutzungsplan und Einzelhandelskonzept vorgegebenes und beschlossenes Entwicklungsziel der Stadt Lahnstein, den Zentralen Versorgungsbereich „Koblenzer Straße“ bestmöglich auszustatten.

Es hat sich gezeigt, dass die vor mehr als zehn Jahren im Einzelhandelskonzept 2012 manifestierten Zentralen Versorgungsbereiche mit den darin enthaltenen Sortimenten nicht zukunftsfähig sind. In vielen Umlandgemeinden, insbesondere in den südlich und südöstlich gelegenen Orten, haben großflächige Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittel- und Drogeriebereich neue Standorte gefunden und zum Teil auch rechnerisch nachgewiesene Kaufkraft aus Lahnstein abgezogen.

Umso mehr ist es geboten, dass Lahnstein als festgelegtes Mittelzentrum im Zentrale-Orte-Konzept des Regionalen Raumordnungsplanes seine Aufgaben erfüllt, wonach der Bevölkerung auch Waren und Dienstleistungen des gehobenen, über die Grundversorgung hinausgehenden Bedarfs anzubieten sind. Die Ausgestaltung der - trotz des Status eines Mittelzentrums - raumordnerisch nur begrenzt zugestandenen Sonderbauflächen ist daher ein besonderes Anliegen der gesamtheitlichen Stadtentwicklung.

Im Vorgriff auf ein überarbeitetes bzw. eigenständiges neues Einzelhandelskonzept soll auch der freie Standort an der Koblenzer Straße neu bewertet werden. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtzeitig anzuzeigen und gegebenenfalls durch den Erlass einer Veränderungssperre zu sichern.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird im Weiteren mit den üblichen Schritten (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) im „Vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB durchgeführt.

Für Fragen steht Ihnen als Ansprechpartner Herr Hoß unter der Telefonnummer 02621/914163 zur Verfügung.

Lahnstein, 8. Februar 2023
Stadtverwaltung Lahnstein

I.V. Adalbert Dornbusch
Bürgermeister

Öffentliche Bekanntmachungen

■ Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 - Koblenzer Straße

(gemäß § 1 Absatz 3 in Verbindung mit § 2 Absatz 1 BauGB)
Der Stadtrat der Stadt Lahnstein hat in öffentlicher Sitzung am 7. Februar 2023 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) den Beschluss gefasst, die textlichen Festsetzungen für das Sondergebiet SO-4 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17Ä3/39 zu ändern, weil es für die dortige städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 und seinen nachfolgenden Änderungen wurde Ende der Achtzigerjahre des letzten Jahrhunderts eine neue Entwicklung im Norden von Niederlahnstein eingeleitet.

Das Plangebiet war in der Vergangenheit fast ausschließlich industriell bzw. gewerblich genutzt worden. Nach schrittweiser Verkleinerung des Drahtwerkes waren Teilbereiche brach gefallen, die frei gewordenen Flächen im Norden und Nordosten wurden nach Durchführung eines Bauleitplanverfahrens und Anpassung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Einzelhandel (Baumarkt) ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 17 wurde am 14. Oktober 1994 rechtskräftig.

Aufgrund der hohen Nachfrage bot sich die weitere Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel an. In den Folgejahren wurde das Gebiet durch entsprechende Bauleitplanverfahren auch auf die westliche Seite der Koblenzer Straße ausgedehnt. Die Eignung des Gebietes ergibt sich allein aus der Tatsache, dass entlang der Koblenzer Straße bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Die Lage und die Erschließung des Gebietes sprechen auch heute noch - trotz des gestiegenen Verkehrsaufkommens - für diesen Standort. Ende 2016 suchte der Lebensmitteldiscounter L. einen neuen Standort für seinen zu erweiternden Markt und fand ihn östlich der Koblenzer Straße auf dem Gelände des Drahtwerkes. Der bestehende Markt sollte dann aufgegeben werden.



Die geltende Veränderungssperre verhindert im Wortlaut des § 3, dass das beantragte Vorhaben durchgeführt werden darf.

Nach § 14 Abs 2 Satz 2 BauGB kann die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegen stehen. Damit wird eine Regelung für solche Fälle getroffen, in denen der Sicherungszweck der generellen Veränderungssperre die mit ihr verbundenen Verbote nicht rechtfertigt..

Öffentliche Belange stehen dementsprechend der Zulassung einer Ausnahme entgegen, wenn zu befürchten ist, dass die durch die Bebauungsplan-Änderung beabsichtigte neue Planung für das Gebiet durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Die zu ändernde Planung sollte insbesondere auf eine Öffnung der bisherigen Sortimentsbeschränkung für den Einzelhandel hinwirken. Dies kann nur mittels einer Überarbeitung des städtischen Einzelhandelskonzeptes und gutachterlich belegten Neufassung der „Lahnsteiner Liste“ erfolgen.

Eine Entscheidung, ob die Bebauungsplan-Änderung auch die bisher nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten unverändert übernimmt oder der neuen Zielsetzung entsprechend anpasst, wurde bis dato noch nicht getroffen. Dies wäre im Zuge der Neuplanung zu konkretisieren und festzulegen. Die Änderung des Bebauungsplanes sollte bis zum Ablauf der Veränderungssperre (max. vier Jahre) abgeschlossen sein.

Angesichts der anstehenden Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme von der Veränderungssperre ist es allerdings durchaus möglich, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im Februar 2023 beschlossene Zielsetzung dahingehend zu überdenken, dass die bisherigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten als solche durch die Änderung unberührt bleiben (d.h., auch weiterhin in dieser Form gelten).

**In diesem Fall wäre der Sicherungszweck der generellen Veränderungssperre und die mit ihr verbundenen Verbote nicht gerechtfertigt.
Das beantragte Vorhaben würde auch die durch die Bebauungsplan-Änderung beabsichtigte neue Planung für das Gebiet nicht unmöglich machen oder wesentlich erschweren.**

Auch wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ist die Bauaufsichtsbehörde nicht verpflichtet, eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen. Das Gesetz stellt die Entscheidung hierüber vielmehr in ihr Ermessen. Die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre führt nicht unmittelbar zur Zulässigkeit des Vorhabens, sondern beseitigt nur das mit der Veränderungssperre verbundene Verbot. Ob das Vorhaben im Übrigen genehmigt werden kann, ist am Maßstab der §§ 30 ff. zu beurteilen.

Beschlussvorschlag:

Nach dem Ergebnis der Beratung über die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister