

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 0782/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

14.09.2011 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung für den Bereich Marktstraße, Mühlenstraße und Schinksgäßchen im Ortsteil Rheidt

a) Kenntnisnahme über die vorgebrachten Anregungen während der Bürgeranhörung

b) Beschlussfassung über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 01.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh, 3. Änderung gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die Verwaltung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 die Bürgeranhörung durchgeführt. Während dieser Zeit sind sechs Anregungen schriftlich bei der Verwaltung eingegangen, die der Sitzungsvorlage (Anlage 2) beigelegt sind.

### a) Kenntnisnahme über die vorgebrachten Anregungen

#### **1. Schreiben vom 23.05.2011 sowie vom 12.08.2011 eines Bürgers**

Die Einwender haben sich Anfang 2010 dazu entschlossen, ein Einfamilienhaus in Niederkassel-Rheidt, Schink's Gäßchen zu bauen.

Der Gedanke, dass die Stadt Niederkassel, neben dem neu geschaffenen Baugrund für ein und Mehrfamilienhäuser, eine Änderung des Bebauungsplanes vornimmt, um in dieses Wohngebiet ein Lebensmittelzentrum zu bauen, wäre den Einwendern nie in den Sinn gekommen.

Wäre dieses bewusst gewesen, hätten die Einwender sich für ein anderes Grundstück entschieden. Durch die angestrebte Maßnahme wird der Wert des Hauses erheblich gemindert.

#### Weitere Gründe für die Ablehnung:

Es ist eine Schande in den Ortskern von Rheidt einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Die Mitte des Ortes sollte für die Bürger reserviert sein.

Es gibt keinen Bedarf für einen weiteren Lebensmitteldiscounter in Niederkassel.  
Im Umkreis von wenigen Kilometern gibt es eine Fülle von Lebensmittelläden.

Derzeit herrscht unter den Lebensmitteldiscountern eine Marktverdrängung. Ein neuer Markt wird keinen zusätzlichen Absatz generieren, sondern nur Umsatz von umliegenden Discountern abziehen. Dies wird zur Folge haben, dass in Niederkassel und seinen Stadtteilen große Läden leer stehen, die nicht mehr so einfach weiter vermietet werden können.

Es sollte daher sorgfältig abgewogen werden, ob es tatsächlich noch Bedarf an zusätzlichen Lebensmittelgeschäften gibt.

Für die Einzelhändler vor Ort wird es zu Umsatzverlusten kommen. Weitere Leerstände sind zu erwarten.

Discounters werden in erster Linie mit dem Pkw angefahren. Dies setzt eine entsprechende Infrastruktur mit großzügigen Zufahrtswegen voraus. Die vorhandenen Zufahrtswegen können einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht standhalten. Schon jetzt haben nicht nur Busse Mühe die Straßen zu befahren. Nicht ohne Grund werden Einkaufszentren und Discounters außerorts in Gewerbegebieten angesiedelt.

Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Herzen von Rheidt, wird sich negativ auf das Erscheinungsbild und die Lebensqualität in Rheidt auswirken.

### **Abwägung:**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Rh 72 beschlossen, mit dem Ziel im Bereich „Am Alten Pfarrhof“ einen Lebensmittel-Einzelhandelsplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Standort „Am Alten Pfarrhof“ wird bereits im Stadtentwicklungskonzept 2002 und im Einzelhandelskonzept (am 01.03.2011 im Rat beschlossen) als integrierter Standort für eine Einzelhandelsansiedlung benannt.

Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist die Stadt Niederkassel ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachgekommen, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern. Gemäß dem Einzelhandelsplanungsrecht NRW sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der Rechtsprechung räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebietes – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind.

Dies bedeutet, dass Einzelhandelsnutzungen, hier Lebensmitteleinzelhandel vorrangig nur in Ortszentren zulässig sind. Das Plangebiet stellt die einzige Entwicklungsfläche für größere Einzelhandelsbetriebe in Rheidt dar. Gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept besteht für Rheidt derzeit ein Ausstattungsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Mit der vorliegenden Planung soll diesem Defizit entgegen gewirkt werden.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereit im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht prognostiziert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rh 72 lässt für das Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit

einer Firsthöhe von 9,5 m zu. Demgegenüber steht die vorliegende Planung eines eingeschossigen Gebäudes. Eine Bebauung der Fläche ist somit bereits planungsrechtlich zulässig, so dass die Einwender bereits bei der Kaufentscheidung für ihr Grundstück von einer Bebauung der heutigen Freifläche ausgehen mussten.

## **2. Schreiben vom 26.05.2011 mehrere Bürger**

Die Einwender sind zu Anfang des Jahres nach Rheidt, Schink's Gäßchen gezogen. Für die Einwender war es ein Schock, als sie von den Plänen hörten, ausgerechnet in das Wohngebiet einen Lebensmitteldiscounter zu setzen.

Für die Anwohner bedeutet dies, dass sie auf die Rückseite eines riesigen Gebäudes mit Lüftungsanlagen, Kühlaggregaten und Anlieferung schauen müssen.

Gerade Discounter sind nicht bekannt dafür, dass beim Bau auf Ästhetik und das gewachsene Umfeld Rücksicht genommen wird. So ein Gebäude kann man in ein gesichtsloses Industriegebiet am Ortsrand setzen, aber nicht in den Kern eines so kleinen Ortes.

Am Ortsrand von Rheidt sind schon andere Discounter vorhanden. Wer braucht noch einen Discounter in der Region. Noch ein großes leer stehendes Gebäude mitten im Ort? Hier geht es von Konzernseite um einen reinen Verdrängungswettkampf. Die Märkte im Umkreis sind jetzt schon nicht ausgelastet.

Wie stellen sie sich die Verkehrsregelung im Bereich Marktstraße / Oberstraße vor, die als Zufahrt zum Gelände dienen. Die schmalen Gehweg lassen ein nebeneinander Gehen von 2 Personen teilweise nicht zu. Für Schulkinder ist es jetzt schon lebensgefährlich.

Von einer Wertminderung der Gebäude ist auszugehen.

### **Abwägung:**

Gemäß den Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, welches vom Rat der Stadt Niederkassel am 01.03.2011 beschlossen wurde, besteht für den Ortsteil Rheidt ein Versorgungsdefizit. Der Standort „Am Alten Pfarrhof“ wird in diesem Konzept als integrierter Standort und einzige Entwicklungsfläche für eine Einzelhandelsansiedlung benannt. Nach Beurteilung der beteiligten Fachbehörden wird dieser Bereich ebenfalls als integrierter Standort betrachtet.

Mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist die Stadt Niederkassel ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachgekommen, die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Um das ermittelte Ausstattungsdefizit für Niederkassel im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zu reduzieren, ist die geplante Einzelhandelsansiedlung im Zentrum von Rheidt geplant. Gemäß dem Einzelhandelserlass NRW sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Versorgungsbereichen, also in den Ortszentren zulässig. Eine Ansiedlung auf der so genannten „grünen“ Wiese ist daher planungsrechtlich nicht möglich.

Gerade im Hinblick auf die demographische Entwicklung ist eine Stärkung des Ortszentrums, insbesondere durch die Ansiedlung von Einzelhandel notwendig. Gerade ältere Bürger haben oft keine Möglichkeit, weite Wege zum Einkauf zurück zu legen und wünschen sich eine ortsnahe Versorgung. Dies soll durch das Planvorhaben gesichert werden.

Die Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens einschließlich der Parkplatznutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden gutachterlich untersucht. Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen sind schalltechnische Voraussetzungen erforderlich die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden, so dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereit im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht prognostiziert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rh 72 lässt für das Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,5 m zu. Demgegenüber steht die vorliegende Planung eines eingeschossigen Gebäudes. Eine Bebauung der Fläche ist somit bereits planungsrechtlich zulässig, so dass die Einwender bereits bei der Entscheidung, nach Rheidt zu ziehen von einer Bebauung der heutigen Freifläche ausgehen mussten.

### **3. Schreiben vom 02.06.2011 einer Bürgerin**

Die Planung verstößt gegen das baurechtlich zu beachtende Gebot der Rücksichtnahme. Das Grundstück der Einwenderin wird durch die vorgesehene Bebauung, die für einen Einzelhandelsbetrieb notwendigen An- und Abfahrten sowie die daraus entstehenden Immissionen abgewertet. Insbesondere ist die vorgesehene Anlieferungszone direkt an dem Grundstück der Einwenderin geplant. Die hierbei unweigerlich auftretenden Auf- und Abladegeräusche sind störend, zumal der Warenverkehr typischer Weise vor der normalen Geschäftszeit vorgenommen wird. Jetzt noch im Mischgebiet, wäre es dann neben einer intensiven gewerblichen Nutzung gelegen.

Diese Beeinträchtigung des Grundstücks ist nicht notwendig. Der geplante Discounter mit 1.440 qm NNF sowie 1.000 qm VK ist zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung überdimensioniert. Die Größe der Verkaufsfläche lässt darauf schließen, dass ein Warenangebot präsentiert werden soll, das über die Verbrauchernahe Versorgung der angrenzenden Bevölkerung hinausgeht.

Außerdem gibt es keinen Bedarf, da in ca. 600 m Entfernung bereits ein Netto-Markt existiert. Weitere Märkte gibt es in ca. 1 km Entfernung.

Die Planung schneidet die hinteren Teile des Grundstücks ab und entwertet sie dadurch. Das angebotene Wegerecht kann die Entwertung nicht kompensieren.

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen, dürfte sich die Situation auf der Marktstraße und damit unmittelbar vor dem Haus der Einwenderin unhaltbar entwickeln. Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen so, dass es oftmals zu Stockungen und Stauungen führt. Bei Bedarf können aussagekräftige Verkehrszählungen vorgelegt werden.

#### **Abwägung:**

Das Grundstück der Einwenderin grenzt, wie dargelegt, unmittelbar an die geplante Einzelhandelsnutzung an. Die Bebauungsplanänderung sieht für den Bereich die Festsetzung als Mischgebiet vor, so dass auch für das Grundstück der Einwenderin eine gewerbliche bzw. Einzelhandelsnutzung denkbar ist.

Die Erschließung des Grundstücks wird über den Parkplatz mit einem Wegerecht gesichert.

Die Anlieferungszone muss aus logistischen Gründen an der Westseite des Gebäudes angeordnet werden. Das inzwischen vorliegende schalltechnische Gutachten, empfiehlt entlang der Anlieferung eine Schallschutzwand zu errichten, so dass die Immissionsrichtwerte bei dem angrenzenden Grundstücke eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Anlieferung selbst wird nur zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr stattfinden.

Aus städtebaulicher und architektonischer Betrachtung, ist die Errichtung einer Schallschutzwand zum Grundstück der Einwenderin nicht zu befürworten. Um Beeinträchtigungen durch den Anlieferverkehr zu vermeiden, wird daher die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für den Erdgeschossbereich vorgeschlagen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in der Erdgeschosszone kann zudem das Grundstück intensiver genutzt werden. Im Obergeschoss sind die gemäß BauONRW erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten, so dass eine gute Belichtung- und Besonnung gewährleistet ist.

Die Stadt Niederkassel hat ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgestellt, um die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich zu steuern. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde die vorhandene Einzelhandelssituation vor Ort untersucht und es wurde festgestellt, dass für Niederkassel bzw. Rheidt ein Ausstattungsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht. Der Bereich „Am Alten Pfarrhof“ stellt die einzige Entwicklungsfläche für größere Einzelhandelsbetriebe in Rheidt dar. Die geplante Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm für den Discounter, entspricht den heutigen Ansprüchen an einen modernen Einkaufsmarkt. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll der im Ort vorhandene Discounter ins Plangebiet verlagert werden, da er am bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereit im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht prognostiziert.

Das Gutachten kann im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte bei der Verwaltung eingesehen werden.

#### **4. Schreiben vom 30.05.2012 eines Bürgers**

Bau einer Sicht- und Lärmschutzmauer entlang den 285 und 286 sowie dem weiteren Grenzverlauf bis zur Marktstraße.

Sicherstellung der Anlieferung des Discounters und des Gartenfachmarktes nicht vor 7.00 Uhr morgens.

Sicherstellung der Sonntagsruhe, keine Öffnung des Backshops an Sonntagen.

Information darüber, ob eine Umwandlung der Parzellen 358, 359 und 286 in Bauland möglich wäre und mit welchen Erschließungs- und Kanalbaukosten die für die Besitzer verbunden wäre.

Erweiterung der bebaubaren Fläche auf Parzelle 279, soweit dies möglich ist.

#### **Abwägung:**

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist in diesem Bereich keine Schallschutzwand o.ä. erforderlich. Als Sichtschutz soll jedoch eine 2 m hohe Wand entlang der östlichen Grenze des zukünftigen Einzelhandelsstandort errichtet werden. Der Investor wird sich dazu vertraglich verpflichten.

Gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung darf eine Anlieferung lediglich zur Tagzeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr stattfinden. Die schalltechnische Untersuchung und deren Empfehlungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin werden die notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz in der Baugenehmigung verankert.

Einer Umwandlung der als Gartenland festgesetzten Parzellen 358, 359 und 286 in Bauland mit der Konsequenz, an dieser Stelle überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen wird nicht gefolgt. Die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen würde eine Erschließung vom Parkplatz des Einzelhandelsstandortes erfordern. Dies würde den Verlust weiterer Stellplätze nach sich ziehen und im weiteren zu einer hohen Verdichtung des Gesamtbereiches führen.

Eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf Parzelle 279 kann zugestimmt werden, wobei aber die erforderlichen Abstandsflächen zu den östlich vorhandenen baulichen Anlagen, die auf der Grenze stehen, zu berücksichtigen sind.

#### **5. Schreiben vom 07.07.2011 eines Bürgers**

Der Einwender ist sehr verärgert über die Pläne Am Alten Pfarrhof einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Es wird nach einem verkehrstechnischen Gutachten für die Marktstraße gefragt.

In der Informationsschrift wird geschrieben, dass ältere Bürger den Lebensmitteleinzelhandel zu Fuß erreichen können. Es stellt sich nur die Frage, wie ältere Menschen oder junge Menschen mit

Kinderwagen den Lebensmittelmarkt über die Marktstraße, ohne entsprechenden Bürgersteig, gefahrlos erreichen.

Frage nach den Anlieferungszeiten.

Welche Lärmbelästigung müssen die Anwohner Schink's Gäßchen dulden.

Mieter drohen mit Mietminderung oder Auszug, wenn der Anblick einer hohen Mauer oder die Lärmbelästigung unerträglich wird.

Von dem Vorhaben sollte Abstand genommen werden.

### **Abwägung:**

Für die Marktstraße / Mühlenstraße wurde bereits im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung der Verkehrssituation durchgeführt. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht prognostiziert.

Diese gutachterliche Bewertung kann im weiteren Verfahren bei der Verwaltung eingesehen werden.

Gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung darf eine Anlieferung lediglich zur Tagzeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr stattfinden. Die schalltechnische Untersuchung und deren Empfehlungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Weiterhin werden die notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz in der Baugenehmigung verankert.

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete im Bereich Schink's Gäßchen sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten.

Der geplante Nahversorgungsstandort wird entlang des Schink's Gäßchen mit einer immergrünen Hecke (Kirschlorbeer) eingegrünt. Die Hecke soll eine Höhe von 1,80 m bis 2,20 m erreichen.

## **6. Ergebnis der Beteiligung der Fachbereiche der Verwaltung der Stadt Niederkassel**

Um der Notwendigkeit vergrößerter Stellplätze für größere Einsatzwagen gerecht zu werden, hat die Stadt Niederkassel das Grundstück 356 für einen Erweiterungsbau des bestehenden Feuerwehrgerätehauses erworben.

Die vorgesehene Bebauung sieht die Zufahrt, sowohl des Bestandsgebäudes wie auch des Erweiterungsbaus, über die bestehende asphaltierte Fläche vor. Eine Zufahrt über das Schink's Gäßchen lässt sich unter Einbeziehung des Bestandsgrundstücks nur schwer realisieren und würde eine zusätzliche Belastung für die Anwohner darstellen. Es wird um Berücksichtigung des Baukonzeptes und die Erweiterung der Baugrenzen gebeten.

### **Abwägung:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baugrenzen werden entsprechend erweitert.

Aufgrund der Empfehlung des Schallgutachten zu Punkt 3, eine Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferungsrampe zu errichten und des vorgebrachten Einwandes der Bürgerin wurde dort die geschlossene Bauweise festgesetzt, die u.a. die Deckelung der Rampe ermöglicht ( siehe auch Begründung zum Bebauungsplan).

Den Einwendungen zu Punkt 4 wurde hinsichtlich der Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf der Parzelle 279 Rechnung getragen.

Darüber hinaus wurde die überbaubare Fläche innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) zu Punkt 6 vergrößert.

Unter Punkt 7.3. der Begründung des Bebauungsplanes steht noch das entsprechende Gutachten aus, das Bestandteil des Bebauungsplanes werden wird.

Das Gutachten wird derzeit erstellt.

Die Offenlage des Bebauungsplanes wird erst nach Vorlage und Einarbeitung des Gutachtens erfolgen.

Die Anregungen werden dem Ausschuss zur Kenntnis vorgelegt.

#### **b) Beschlussfassung über die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Verwaltung schlägt vor, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Hierzu ergeht folgender Beschlussvorschlag:

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung den Rechtsplanentwurf des Bebauungsplan Nr. 72. Rh, 3. Änderung, gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offenzulegen.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Anregungen 1 – 6
3. Begründung und textliche Festsetzungen
4. Artenschutzrechtliche Beurteilung
5. Schalltechnische Untersuchung
6. Verkehrsgutachten von Januar 2010