

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 0947/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

24.01.2012 öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

14.02.2012 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

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

- a) Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Bürgeranhörung
- b) Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der Offenlage
- c) Satzungsbeschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
- nein
- entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh, 3. Änderung, beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 24.01.2012 beraten.

Es wurden folgende Beschlussempfehlungen an den Rat der Stadt Niederkassel getroffen:

a) Kenntnisnahme über die vorgebrachten Anregungen während der Bürgeranhörung

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.

Über diese Stellungnahmen hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 14.09.2011 (Vorlagen-Nr. 782/2009-2014) beraten. Aus formalen Gründen müssen die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen auch dem Rat der Stadt zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt werden. Insofern ergeht nunmehr eine Beschlussempfehlung an den Rat der Stadt.

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 Zufahrtswege 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.

Stellungnahme:

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-Einzelhandel planungsrechtlich 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 Einzelhandelserlass 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.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

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.

Stellungnahme:

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.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

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.

Stellungnahme:

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 Grundstück 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.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

4. Schreiben vom 30.05.2011 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.

Stellungnahme:

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.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück und beauftragt die Verwaltung die überbaubaren Grundstücksflächen auf der Parzelle 279 zu erweitern.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

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.

Stellungnahme:

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.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

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.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baugrenzen werden entsprechend erweitert.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen der Fachbereiche zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Anregungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

b) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen während der Offenlage

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 14.09.2011 die Verwaltung beauftragt, den Rechtsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen zu legen.

Demnach hat die Verwaltung den Bebauungsplan in der Zeit vom 27.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 offen gelegt.

Während der o.g. Offenlage sind insgesamt 10 Anregungen bei der Verwaltung eingegangen, die von 1 bis 10 nummeriert als Anlage der Vorlage beigefügt sind.

1. Schreiben vom 20.09.2011 einer Familie aus Rheidt

Die Einwender haben in diesem Jahr in Schink's Gäßchen gebaut. Sie waren über einen möglichen Bau eines Supermarktes informiert, aber leider ohne entscheidende Details.

1. Die Anlieferzeiten wurden auf 6 – 20 Uhr festgesetzt. Die Einwender sind erstaunt, dass demnächst ab 6 Uhr morgens laute Lkws wenige Meter vor den Kinderzimmern entfernt fahren werden und sehen ihre Ruhe massiv gefährdet. Anlieferungen ab 6 Uhr morgens sind nicht tragbar.
2. Bei dem letzten Besuch fiel auf, dass neben dem Supermarkt auch zwei mehrgeschossige Häuser geplant sind. Diese Häuser waren vorher nicht im Plan enthalten. Außerdem war eine Restriktion bezüglich der Geschosshöhe gegeben, die inzwischen geändert wurde. Der Bau dieser Häuser würde massiv eine Abnahme der Sonneneinstrahlung im Garten bedeuten.

Stellungnahme:

zu 1. Für das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, durchgeführt worden.

Für die Beurteilung der Geräuschsituation wurden die dem geplanten Einzelhandelsstandort nächstgelegenen Gebäude ausgewählt.

Dabei liegen die Wohngebäude an Schink's Gäßchen innerhalb eines Reinen Wohngebietes, d.h. dass dort Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm von nachts 35 dB(A) und tags 50 dB(A) berücksichtigt wurden.

Das Schallgutachten hat die Lärmimmissionen durch den Kundenverkehr und durch die Warenanlieferung betrachtet. Das Gutachten geht von einer Öffnungszeit bei Einzelhandelseinrichtungen in dem Zeitraum von 07.00-20.00 Uhr aus. Die Warenanlieferungen können ab 6.00 Uhr während der Tagzeit bis 20.00 Uhr erfolgen.

Nach den Ermittlungen ergeben sich durch den Betrieb des geplanten Discountmarktes sowie des Backshops und dem Blumenfachmarkt mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten an allen Immissionsorten keine Überschreitungen der Beurteilungspegel.

Da die Erschließung des geplanten Einzelhandels über den vorhandenen Parkplatz zur Marktstraße erfolgen wird, wird die Bebauung Schink's Gäßchen zudem durch den geplanten Baukörper vollständig abgeschirmt.

zu 2. Sowohl der Ursprungsplan als auch der Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung sehen auch eine Bebauung westlich des Einzelhandelsstandortes vor. Gegenüber dem Vorentwurf ist nunmehr für die Erdgeschosszone eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Der Ursprungsplan lässt eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,50 m zu. Die nunmehr getroffenen Höhenfestsetzungen erlauben für den Baukörper westlich des Einzelhandels weiterhin diese Firsthöhe; der Einzelhandel selbst darf eine Traufhöhe von ca. 4,7 m und eine Firsthöhe von 8 m erreichen. Für den Verbindungsbau zwischen Einzelhandel und dem westlichen Baukörper ist

eine Eingeschossigkeit (Traufhöhe ca. 4,0 und Firsthöhe ca. 6,0 m) festgesetzt, so dass die Belichtungsverhältnisse gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans nicht verschlechtert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

2. Schreiben vom 27.11.2011 einer Bürgerin

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen der Einwenderin wird vermisst.

Insbesondere fehlen:

Eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem Gebot der Rücksichtnahme.

Selbstverständlich ist in einem Mischgebiet auch eine Einzelhandelsnutzung denkbar. Zur prüfen wäre aber, ob diese angedachte Nutzung mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist. An- und Abladeverkehr zwischen 6.00 und 20.00 Uhr stellen eine erhebliche Belastung der angrenzenden Wohnbebauung dar. Gleiches gilt für den Kundenverkehr.

Eine Erläuterung, warum eine Verkaufsfläche von 1.000 qm für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung notwendig sein soll. Diesbezüglich fehlt eine Berücksichtigung der bestehenden Einkaufsmöglichkeiten im Rahmen der Abwägung. Das genannte „Ausstattungsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel“ besteht m. E. nicht.

Stellungnahme:

Das Grundstück der Einwenderin (Mischgebiet) grenzt unmittelbar an die geplante Einzelhandelsnutzung an.

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

In der Schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH wurden die Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (hier Wohnen im Mischgebiet) gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: *„..... zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen zur Tages- und Nachtzeit sind durch den Betrieb des geplanten Netto-Marktes und der 2 Fachgeschäfte zwar immissionsrechtlich keine schalltechnischen Minderungsmaßnahmen erforderlich, jedoch wird aber unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Stand der Technik die Errichtung einer Schallschutzwand (entlang der Anlieferzone) empfohlen. Dieser Vorschlag basiert auf dem hier gegebenen geringen Abstand zwischen Verladegeschehen und entsprechenden Immissionsorten sowie der daraus resultierenden akustischen Störeffekten der Impulsbelastungen“.*

Aus städtebaulicher und architektonischer Betrachtung, ist die Errichtung einer Schallschutzwand zum Grundstück der Einwenderin nicht zu befürworten. Um Beeinträchtigungen durch den Anlieferverkehr zu vermeiden, wurde daher die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise für den Erdgeschossbereich vorgeschlagen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in der Erdgeschosszone kann zudem das Grundstück der Einwenderin besser genutzt werden.

Für den Discounter wird eine Verkaufsfläche von 1.000 qm zugelassen, da auf die heutigen Vorgaben an einen modernen Einzelhandel, mit den auch vom Kunden formulierten Flächenansprüchen und einer zeitgemäßen Warenpräsentation reagiert werden soll. D.h. der potentielle Betreiber will sein Sortiment nicht erweitern, sondern das Sortiment großzügiger präsentieren.

Im Weiteren wird auf das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme der Verwaltung zurück.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

**3. Schreiben vom 07.11.2011 der PLEdoc GmbH, Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

Der Planbereich berührt keine Versorgungsleitungen von Leitungsträgern, die von der PLEdoc GmbH betreut werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 2 Stimmenthaltungen

**4. Schreiben vom 07.11.2011 der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst
(KBD)**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigegeführten Karte nicht dargestellt). Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter der KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründung etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert. In den Textteil wurde bereits ein entsprechender Hinweis ausgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

5. Schreiben vom 21.10.2011 der RWE Westfalen-Weser-Netzservice GmbH

Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen. Planungen liegen für diesen Bereich aus heutiger Sicht nicht vor.

Die Stellungnahme betrifft nur die von der RWE betreuten Anlagen des 110-Kv-Netzes.

Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt wurden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungsträger weiterer Versorgungseinrichtungen wurden beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig bei 1 Stimmenthaltung

6. Schreiben vom 27.10.2011 der rhenag, Rheinische Energie AG

Keine Bedenken.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

7. Schreiben vom 27.10.2011 der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG)

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet.

Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Für den geplanten Einzelhandel werden ausreichende und gut erreichbare Stellplätze für Müllcontainer angeordnet, die ordnungsgemäß entsorgt werden können. Für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete ergeben sich keine Änderungen im Straßenraum zum IST-Zustand.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

8. Schreiben vom 8.11.2011 der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Innerhalb des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, daher ist diese am Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Über ggfs. notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Anlagen können erst Angaben gemacht werden, wenn Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Hinweis auf die einschlägigen Normen und Richtlinien bei der Planung von Baumpflanzungen.

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

Stellungnahme:

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH werden berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

9. Schreiben vom 14.11.2011 des Rhein-Sieg-Kreis

Nach den vorliegenden Unterlagen können durch die geplante Änderung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen werden. Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen zur Kenntnis. Die Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10. Schreiben vom 21.10.2011 der Stadt Troisdorf

Keine Anregungen und Bedenken.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Die Gutachten, die Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind, liegen in der Sitzung vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.10.2011
- Hydrologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen vom 21.09.2011
- Schalltechnische Untersuchung vom 04.07.2011

c) Satzungsbeschluss

Hinsichtlich des Satzungsbeschlusses ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom 12.10.2011, ergänzt am 29.11.2011 zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Satzung ist als Anlage 5 beigefügt.

Abstimmungsergebnis: 17 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Anregungen während der Bürgeranhörung von 1 - 6
3. Anregungen während der Offenlage von 1 – 10
4. Begründung und textliche Festsetzungen
5. Satzung