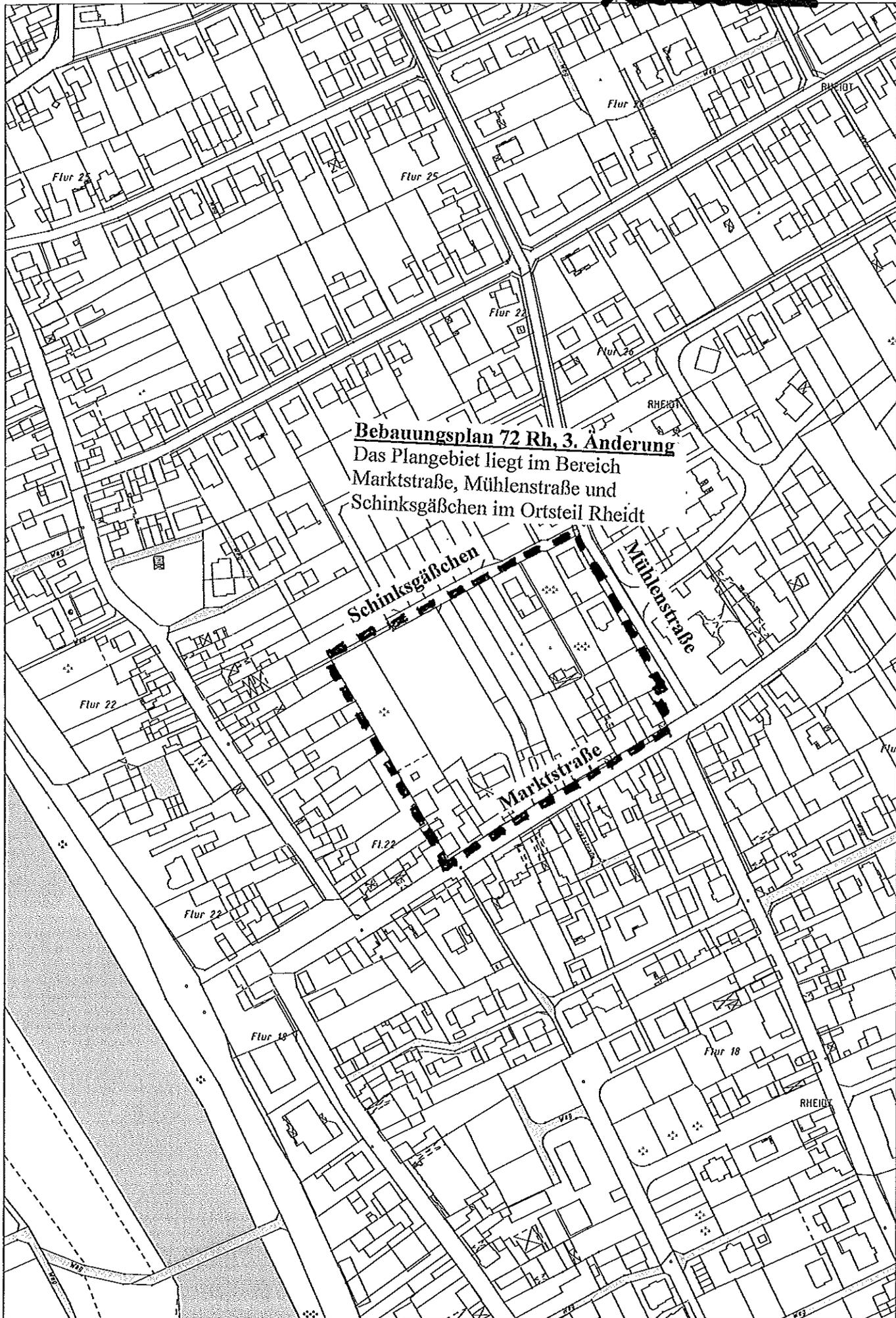


Anlage 1



Bebauungsplan 72 Rh, 3. Änderung

Das Plangebiet liegt im Bereich
Marktstraße, Mühlenstraße und
Schinksgäßchen im Ortsteil Rheidt

Schinksgäßchen

Mühlenstraße

Marktstraße

Flur 25

Flur 25

Flur 25

Flur 22

Flur 26

RHEIDT

Flur 22

Fl. 22

Flur 22

Flur 18

Flur 18

RHEIDT

Anlage 2.1

Bürgermeister der Stadt Niederkassel
Rathausstraße 19

53859 Niederkassel Stadt Niederkassel

E. 26. MAI 2011

Abt.

Stadt Niederkassel

Einc. 25. MAI 2011

Abt.

Niederkassel, 23.05.2011

Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3 Änderung

Sehr geehrter Herr Vehreschild,

mit großem Erstaunen und Entsetzen haben wir aus der Presse erfahren, dass Sie im Bereich der Marktstraße, Mühlenstraße und Schink's Gäßchen, beabsichtigen ein Lebensmittelzentrum anzusiedeln.

Dieses Vorhaben können wir nicht nachvollziehen!

Unsere Familie hat sich Anfang 2010 dazu entschlossen, ein Einfamilienhaus in Niederkassel-Rheidt, Schink's Gäßchen 12 zu bauen.

Seinerzeit kamen für unseren zukünftigen Wohnsitz mehrer Orte infrage. Doch relativ schnell haben wir uns dann für Niederkassel-Rheidt entschieden, da wir uns sofort in den gewachsenen und dörflichen Charakter Rheidt's verliebt haben. Die Erschließung des Baugebietes Schink's Gäßchen für Einfamilienhäuser fanden wir stimmig, weshalb es uns eine große Freude war, uns für diesen Standort zu entscheiden.

Der Gedanke, dass die Stadt Niederkassel, neben dem neu geschaffenen Baugrund für Ein- und Mehrfamilienhäuser, eine Änderung des Bebauungsplanes vornimmt um in dieses neu geschaffene Wohngebiet ein Lebensmittelzentrum zu bauen, wäre uns nie in den Sinn gekommen. Hätten wir dies seinerzeit gewusst, hätten wir uns nicht für Rheidt entschieden und das Grundstück im Schink's Gäßchen nicht erworben. Wie Sie sich sicherlich denken können, haben wir sehr viel Geld in den Bau unseres Hauses investiert. Durch Ihre angestrebte Maßnahme ein Lebensmittelzentrum direkt vor unserem Haus zu bauen, wird der Wert unseres Hauses unmittelbar erheblich abgewertet. Denn niemand hat gerne die Rückwand eines Lebensmittelladens vor seinem Haus. Ganz zu schweigen von der Lärmbelästigung durch Kühlanlagen und Warenlieferungen.

Für uns ist es absolut nicht nachvollziehbar, dass man auf der einen Seite ein Wohngebiet im Schink's Gäßchen erschließt und kurze Zeit später das angrenzende Grundstück als Gewerbefläche umdeklariert. Entweder ich wandle das komplette Gebiet in ein Wohngebiet oder in ein Gewerbegebiet um. Ihr Entschluss ist nicht stimmig!

Neben diesen Einwänden, die uns natürlich als unmittelbar Betroffene betreffen, lehnen wir Ihr Vorhaben auch als zukünftige Bürger Niederkassel-Rheidt's ab.

Für uns ist Rheidt mit seiner natürlich gewachsenen Struktur einer der schönsten Orte im Rhein-Sieg-Kreis.

Daher ist es eine Schande in den Ortskern, in das Herz von Rheidt, einen Lebensmittel-discounter anzusiedeln. Die Mitte des Ortes sollte für die Bürger reserviert sein! Und nicht für einen Lebensmittelgiganten. Sofern eine Bebauung gewünscht wird, sollte man den eingeschlagenen Weg des Schink's Gäßchens mit Baugrund für Familienhäuser weitergehen oder eine Parkanlage mit Parkplatz für die Bürger und Ihre Festivitäten umsetzen.

Unseres Erachtens gibt es keinen Bedarf für einen weiteren Lebensmitteldiscounter in Niederkassel.

Im Umkreis von wenigen Kilometern gibt es eine Fülle von Lebensmittelläden wie Rewe, Edeka und Hit sowie Discountern wie Aldi, Lidl und Netto. Hinzu kommen die alt eingesessenen Metzgereien und Bäckereien im Ort, die ebenfalls Lebensmittel des täglichen Bedarfs vorhalten.

Derzeit herrscht unter den Lebensmitteldiscountern eine Marktverdrängung. Jede Kette versucht sich in einem Verkaufsgebiet durchzusetzen und die Wettbewerber zu verdrängen. Ein neuer Netto-Markt wird keinen zusätzlichen Absatz generieren, sondern nur Umsatz von den umliegenden Discountern und Lebensmittelläden abziehen. Dies geht so lange, bis eine Marktberreinigung eintritt und Lebensmittelmärkte geschlossen werden müssen. Dies wird zur Folge haben, dass in Niederkassel und seinen Stadtteilen große Läden leer stehen, die nicht mehr so einfach weitervermietet werden können.

Solche Objekte, wie von Ihnen geplant, werden von Discountern in der Regel innerhalb weniger Jahre abgeschlossen. Nach dieser Zeit entscheidet der Betreiber ob er dieses Objekt noch in der gewohnten Form weiter betreibt oder aber nicht lukrative Standorte schließt oder anderweitig vermietet.

Ich bin mir sicher, dass es nicht im Interesse der Stadt Niederkassel ist, dass irgendwann solche Gebäude leer stehen oder anderweitig genutzt werden. Daher sollte sorgfältig abgewogen werden, ob es tatsächlich einen Bedarf an zusätzlichen Lebensmittelgeschäften gibt.

Bitte denken Sie auch an die vielen Einzelhändler aller Bereiche in Rheidt.

Ein Lebensmitteldiscounter mit seinem mittlerweile nicht mehr auf klassische Konserven und Lebensmittel ausgerichteten Sortiment, wird all den ansässigen Familienunternehmen massive Konkurrenz machen und ihnen ohne Zweifel Umsatz wegnehmen. Unseres Erachtens ist es dann nur eine Frage der Zeit bis die ersten Geschäfte im Ort zumachen müssen und es zu einem weiteren Leerstand kommt.

Die Bürger decken über Discounter in erster Linie Ihre Vorräte ab. Daher fahren sie diese Geschäfte in erster Linie mit dem PKW an, um ihre Großeinkäufe verstauen zu können. Dies setzt eine entsprechende Infrastruktur mit großzügigen Zufahrtswegen voraus. Wenn wir sehen, wie frequentiert die Marktstraße und die Oberstraße schon jetzt sind, so glauben wir kann jeder ohne Zweifel erkennen, dass die Zufahrtswege einem erhöhten Verkehrsaufkommen nicht standhalten. Schon jetzt haben nicht nur Busse Mühe diese Straßen zu befahren.

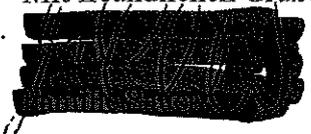
Nicht ohne Grund werden Einkaufszentren und Discounter außerorts in Gewerbegebieten angesiedelt. Diese Entwicklung lässt sich nicht nur deutschlandweit feststellen. Soweit wir richtig informiert sind, ist es in einigen Bundesländern bereits nicht mehr zulässig Großmärkte im Ortszentrum anzusiedeln. Alles andere ist auch nicht mehr zeitgemäß! Da

man eh das Auto für die Einkäufe benutzt macht dies ja auch Sinn. Im Ort sollte jeder ohne Gefährdung mit seinem Fahrrad mobil sein dürfen und auch Platz für Kinder sein.

Ihr Vorhaben einen Lebensmitteldiscounter im Herzen Rheidt's anzusiedeln wird sich unserer Meinung nach negativ auf das Erscheinungsbild und die Lebensqualität in Rheidt auswirken.

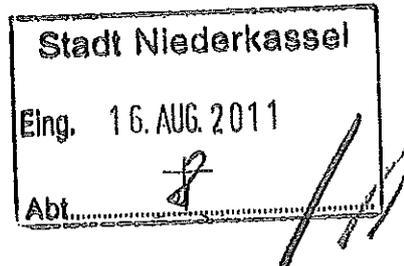
Daher sollten Sie Ihr Vorhaben überdenken und die Interessen der Bürger in Ihren Entschluss einbeziehen. Bei einem solch gravierenden Einschnitt in den Ortscharakter sollten Sie daher über einen Bürgerentscheid nachdenken.

Mit freundlichen Grüßen

A large black rectangular redaction box covering the signature and name of the sender.

[REDACTED]

Rathaus Niederkassel
Herr Esch
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel



Niederkassel, 12.08.2011

**Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3 Änderung
Ihr Schreiben vom 06.06.2011**

Sehr geehrter Herr Esch,

wie Sie in Ihrem Schreiben bereits vermutet haben, konnten Sie unsere Bedenken bezüglich dem geplanten „Lebensmittel-Einzelhandel“ nicht ausräumen.

Aber dies ist ja auch nicht weiter dramatisch, da konträre Ansichten und Meinungen ja durchaus erlaubt sind. Wichtig in diesem Zusammenhang ist ein offener und konstruktiver Austausch, der auch die Interessen der unmittelbar beteiligten berücksichtigt.

Sofern ein Lebensmittelgeschäft unbedingt im Ort angesiedelt werden soll, so sollte dieses von seiner Erscheinung, Größe und Lage auch passend sein. Es ist Ansichtssache ob ein Discounter mit über 1.000 m² Verkaufsfläche besser in den Ortskern oder in ein Gewerbegebiet passt.

Hier bleibt anzumerken:

- Wenn schon ein Einzelhandel in dieser Größe in den Ort soll, sollten erstmal freistehende Objekte diesbezüglich genutzt werden. Was passiert mit dem derzeitigen Netto-Verkaufsraum? Bleibt dieser nach dem Umzug leer?
- Der Standort im Ortskern ist im Rheidter-Norden. Von hier sind Hit als auch Lidl in 2 Minuten zu erreichen. Bewohner vom Rheidter Süden bräuchten über die Oberstraße sicherlich länger. Wo liegt hier die Logik? Um eine zentrale Versorgung aller Bürger Rheidts, wie von Ihnen gewünscht, sicherzustellen, wäre als Standort der Rheidter Süden besser geeignet. Hiervon hätte auch der nicht versorgte Norden von Mondorf etwas.

Wie auch immer, nach Ihrer Erläuterung ist die Lösung auf die durch die demografische Entwicklung erforderliche Nahversorgung ein Discounter. Wir denken, dieser Wandel sollte kreativer und effektiver angegangen werden. Man sollte nicht vergessen das gerade ältere Menschen eine gewohnte Umgebung bevorzugen und sich auch im „Alter“ noch sicher auf der Straße fortbewegen möchten. Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist eine Gefahr!

Dies nur kurz allgemein. Nun zu unserer persönlichen Belastung. Alle die an dieser Entscheidung beteiligten Personen sind von den Bürgern gewählt worden, um deren Interessen zu wahren. Von einem verantwortungsvollen und guten Politiker erwarte ich, dass er nichts beschließt, was er selbst persönlich nicht haben möchte. Ich bin mir sicher, dass alle an

diesem Vorhaben beteiligten keinen Discountmarkt so unmittelbar vor Ihrem Haus haben möchten. In solch einem Fall würden Sie sicherlich Ihre politische Macht nutzen um dies zu verhindern.

Des Weiteren möchte ich Sie an Ihre Verantwortung und Verpflichtung gegenüber den neu angesiedelten Bürgern im Schink's Gäßchen erinnern.

Es kann und darf nicht sein, dass die Interessen eines Investors oder Lebensmittelkonzerns Vorrang haben gegenüber den Belangen der Bürger.

Oder wie darf ich es verstehen, dass der ursprüngliche Bebauungsplan ein Abstand des Lebensmittelgeschäftes von 7,50 m und nunmehr nur noch 3,00 m zur Straße vorsieht. Das ist ein Unding! Am besten Sie genehmigen einen Abstand von 50 cm von unserer Hauswand! Dieses Beispiel zeigt, dass die Interessen der Anwohner in keinster Weise berücksichtigt werden. Hier geht es nur darum, ein möglichst großes Lebensmittelgeschäft zu bauen. Hauptsache der Investor ist zufrieden.

Zufälligerweise hatte ich das Vergnügen in den zurückliegenden Wochen mit potentiellen Investoren für die Immobilie zu sprechen. Diese haben mir offen berichtet, dass Sie eigentlich auch keinen Bedarf für ein Lebensmittelgeschäft in Rheidt sehen und die Zufahrt über Markt- und Oberstraße als nicht geeignet ansehen. Weiters wurde mir gegenüber offen berichtet, dass sich solch ein Objekt in 15 Jahren amortisiert. Alle Investoren waren ferner der Meinung, dass sicherlich nach Ablauf der 15 Jahre eine Marktberreinigung stattgefunden hat und das Objekt leer steht, da kein Bedarf mehr besteht. Eine weitere Verwendung des Gebäudes sieht leider keiner, da man im Ort nicht, wie sonst in einem Gewerbegebiet üblich, einen Multimedia- und Elektrohändler oder Matratzendiscounter als Folgemieter gewinnen kann.

In allen öffentlichen Berichten und Sitzung ist immer zu lesen und zu hören, dass Sie die Bürger in Ihre Entscheidungen einbinden, mitnehmen und deren Interessen oberste Priorität genießen. Hiervon merken wir leider nichts.

Von Ihrer Entscheidung bezüglich der unmittelbaren Bebauung sind nur wenige Bürger betroffen. Wieso ist es nicht möglich mit diesen Betroffenen frühzeitig zu sprechen, deren Bedenken und Wünsche zu eruieren und diese in der Entscheidungsphase von Anfang an zu berücksichtigen. Nochmals, Sie sind von uns gewählt und sollten unsere Interessen wahren.

Wir erwarten daher, dass Sie, wenn es zur Umsetzung Ihres Projektes kommt, mindestens auf den alten Abstand von 7,50 m zur Straße zurückkehren. Eine zeitgemäße Begrünung der Rückwand setzen wir als selbstverständlich voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 2.2

[REDACTED]



[REDACTED]

An den
Bürgermeister der Stadt Niederkassel
Stephan Vehreschild
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Eing. 30. MAI 2011
Ausg. I

BR 2011-046

Neubau eines Discounters in Niederkassel-Rheidt

26.05.2011

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

Anfang dieses Jahres sind wir von Bonn nach Niederkassel-Rheidt gezogen. Wir haben uns erst nach längerer Recherche im Bonner Umland für Rheidt entschieden – und dies aus gutem Grund: Rheidt hat uns allen dreien mit seinen zum Teil noch erhaltenen Fachwerkhäusern in einem lebendigen Ortskern, seinen Geschäften und Restaurants, seiner Vereinskultur und natürlich auch der Nähe zum Rhein auf Anhieb sehr, sehr gut gefallen. Wir haben vorher im Bonner Süden gewohnt. Unsere 11jährige Tochter geht auch weiterhin dort aufs Gymnasium. Wir arbeiten in Köln bzw. in Sankt Augustin und wissen die gute Anbindung zu schätzen. Kurz: Rheidt schien für uns der Ideale Ort zum Leben zu sein.

Mittlerweile wohnen wir also in „Schink's Gäßchen“, in einem kleinen Neubaugebiet - zum Zeitpunkt unsere Entscheidung ein ausgewiesenes WOHN-GEBIET – mitten im alten Zentrum von Rheidt, in fußläufiger Entfernung zu Metzgereien, Bäckereien, Apotheken etc.

Was für ein Schock (und das Wort sei hier mit Bedacht gewählt) war es für uns, als wir von Ihren Plänen hörten, ausgerechnet einen Discounter mitten in dieses kleine neue Wohngebiet zu setzen. Und zwar direkt vor unsere Nase. Unser erster Gedanke war „Was für ein Alptraum! Wir ziehen hier sofort wieder aus!“ Später hegten wir ehrliche Zweifel daran, dass das Projekt, das uns so widersinnig erschien, tatsächlich umgesetzt werden würde. Ein Artikel im Wochenblatt zerstreute diese Zweifel jetzt leider...

Für uns und unsere Nachbarn - die ebenso erzürnt über die nachträglich Umwandlung der Bebauungspläne sind wie wir - würde der Bau des Discounters bedeuten, dass wir auf die Rückseite eines riesigen Gebäudes schauen müssten und uns auf Lüftungsanlagen, Kühlaggregate, Anlieferung durch LKW, Müllpresse und Ähnliches „freuen“ dürfen.

Gerade Discounter sind nicht bekannt dafür beim Bau ihrer Gebäude auf Ästhetik und das gewachsene Umfeld Rücksicht nehmen. Bestes Beispiel ist in Mondorf zu bestaunen: Der Netto-Markt (!) direkt an der Kreuzung. So etwas kann man in ein gesichtsloses Industriegebiet am Ortsrand setzen, aber doch nicht mitten in den Kern einer so kleinen Ortschaft. Allerdings ist in Rheidt der Platz am Ortsausgang ja nun schon von einem anderen Discounter besetzt: Einen HIT-Markt mit angeschlossenen Getränkemarkt, Tankstelle und jeder Menge Parkplatzfläche.... Keine 5 Minuten vom geplanten neuen Standort des NETTO-Marktes entfernt.

Aber es geht ja nicht nur um die direkten Anwohner. Was bedeutet dieser Bau für das Gesicht des Ortes Rheidt? Wie steht es um die städteplanerische Verantwortung? Auf diese Art und Weise macht man einen hübschen Ort mit alteingesessenen Geschäften kaputt! Es erscheint uns leider wie eine Entscheidung ohne Augenmaß und ohne einen Blick in die Zukunft. **Ist die Not so groß?**

Wer braucht NOCH einen Discounter in der Region?

In 5-10 Minuten erreichbar sind Lidl, Aldi und Netto, dazu kommen Hit und REWE - teilweise sogar mehrfach vertreten. Das wissen Sie selbst und wir sparen uns die Standorte in direkter Umgebung alle aufzuzählen. Was passiert, wenn der Netto sich am Standort Rheidt nicht hält? **Noch ein** großes, hässliches, leerstehendes Gebäude mitten im Ort? Es wäre nicht das erste. Hier geht es von Konzernseite



um einen reinen Verdrängungswettkampf. Die Märkte im Umkreis sind doch jetzt schon nicht ausgelastet. Soll bald jede STRASSE ihren eigenen Discounter bekommen? Was für ein Irrsinn.

Wie stellen Sie sich die **Verkehrsregelung im Bereich Marktstraße/Oberstraße** vor, die als Zufahrt zum Gelände dienen!? Hier können jetzt schon keine zwei Personen nebeneinander auf den teilweise extrem schmalen Bürgersteigen gehen. Bei Gegenverkehr muss an manchen Stellen eine Person auf die Fahrbahn ausweichen. Für Schulkinder ist es jetzt schon lebensgefährlich. Haben Sie mal gesehen, was morgens auf den Straßen los ist, wenn die Kinder zu den Bushaltestellen unterwegs sind!?

Es sind nicht nur solche Großprojekte, die Geld in die (Gemeinde-)Kasse bringen, es sind auch Menschen wie wir: Familien mit doppeltem Einkommen, die Niederkasseler Handwerker beschäftigen, die in den „kleinen“ Geschäften vor Ort einkaufen (Metzger, Bäcker, Blumen, Apotheke, Reinigung, Schreibwaren, etc.) und die die lokalen Vereine unterstützen.

Wir haben sogar noch Glück, denn wir sind ‚nur‘ Mieter - wir könnten wegziehen. Richtig leid tun uns die Rheidter Bürger, die Haus und Grund an diesem Standort gekauft haben - dort leben müssen oder Probleme haben, die Häuser zum geplanten Zins zu vermieten und deren Häuser an Wert verlieren. Vom Minderwert für den gesamte Ort ganz abgesehen.

Wir sind überzeugt, dass es erheblichen Widerstand gegen das Projekt geben wird und an diesem werden wir uns voller Überzeugung beteiligen, denn wir lieben den Ort und unser Häuschen mit Garten im Schink's Gäßchen.

In der Hoffnung auf Besinnung der Verantwortlichen verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

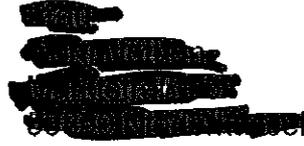
[Redacted signature]

Anlage

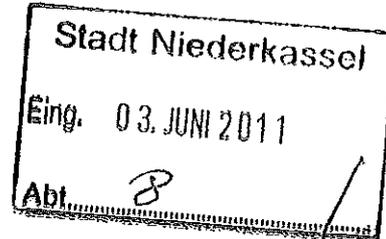
2.3

Vorab per FAX

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
(Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt)
z. Hd. Herrn Bertram
Spicher Straße 32-34
53859 Niederkassel



FAX Nr. 02208 /9466270



Niederkassel, den 02.06.2011

Ihr Schreiben v. 02.03.2011

Bebauungsplan 72 Rh, 3. Änderung

Sehr geehrter Herr Bertram,

in vorbezeichneter Angelegenheit haben Sie mich auf die geplante Änderung des o.g. Bebauungsplanes sowie die Möglichkeit der Stellungnahme hierzu hingewiesen.

Im Kern geht es dabei um die Planung eines Einkaufszentrums mit ca. 1440 qm² NNF sowie 1000 qm² VK. Nach Einsicht in die Planunterlagen mache ich gegen die vorgelegte Planungsabsicht für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb folgende Einwendungen geltend:

- Die Planung verstößt gegen das baurechtlich zu beachtende Gebot der Rücksichtnahme. Mein Grundstück 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 mein Grundstück angrenzend geplant. Die hierbei unweigerlich auftretenden Auf- und Abladergeräusche 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 Beeinträchtigungen meines Grundstückes sind auch nicht notwendig. Der geplante Discounter mit 1440 qm² NNF sowie 1000 qm² VK ist zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung überdimensioniert. Die Größe der Verkaufsfläche lässt darauf schließen, dass hier ein Warenangebot präsentiert werden soll, das über die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung hinausgeht. Außerdem gibt es keinen Bedarf, weil in ca. 600 m Entfernung bereits ein Netto-Markt existiert. Einen HIT-Markt sowie einen Lidl-Markt gibt es in ca. 1 km Entfernung. Der vorgesehene Back-Shop sowie die anderen Geschäfte sind in ähnlicher Ausprägung in Niederkassel-Rheidt vorhanden. Beispielsweise gibt es in fußläufiger Entfernung zwei Bäckereien, Blumenläden und Metzgereien.
- Die Planung schneidet die hinteren Teile meines Grundstückes ab und entwertet sie dadurch. Das angebotene Wegerecht kann diese Entwertung nicht kompensieren.
- Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen dürfte sich die Situation auf der Marktstraße und damit unmittelbar vor meinem Haus unhaltbar entwickeln. Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen so, dass es oftmals zu Stockungen und Stauungen führt. Bei Bedarf können hier von den Anliegern aussagekräftige Verkehrszählungen vorgelegt werden.

Insgesamt handelt es sich somit um einen für mich als Nachbar unzumutbaren Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften. Insbesondere, weil der Bedarf nicht vorhanden ist, muss und werde ich diese Beeinträchtigung nicht hinnehmen.

In Erwartung Ihrer baldigen Rückäußerung verbleibe ich

[REDACTED]

Güterbesitz

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~ Rheidt

Stadt Niederkassel
Eing. 01. JUNI 2011
Abt. 8

30.05.2011

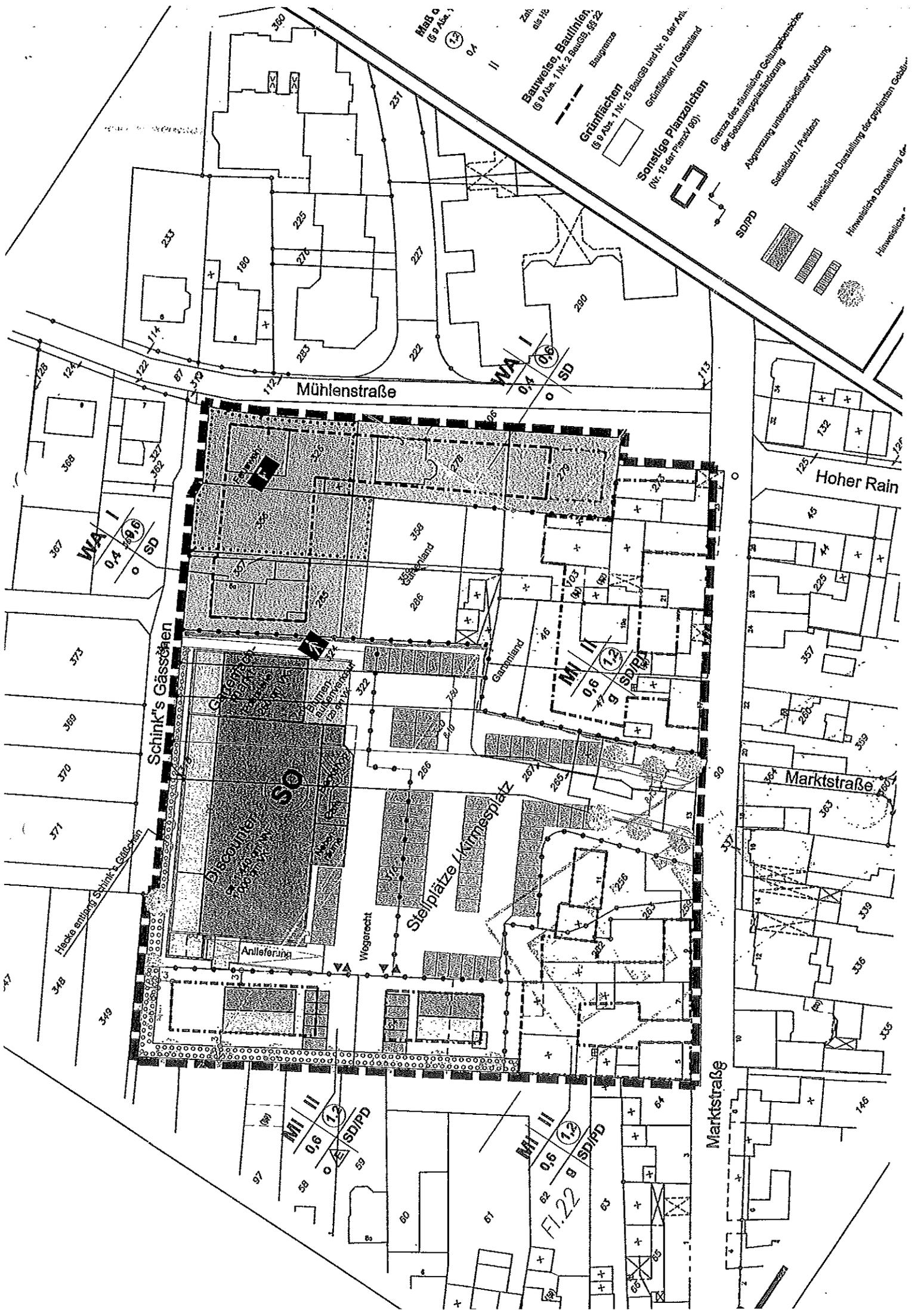
Anlage 2.4

Sehr geehrte Damen u. Herren!

Habei die von uns gewünschten Änderungen/Anregungen zum Bebauungsplan Rh 72 3. Änderung, mit der Bitte um Bearbeitung und Information.

1. Bau einer Sicht- u. Lärmschutzwand entlang den Parzellen 285 u. 286, sowie dem weiteren Grenzverlauf bis zur Marktstraße. (Im Plan rot gekennzeichnet)
2. Sicherstellung der Anlieferung des Discounters und des Gartenfachmarktes nicht vor 7⁰⁰ Uhr morgens.
3. Sicherstellung der Sonntagsruhe, keine Öffnung des Backshops an Sonntagen.
4. Information darüber ob eine Umwandlung der Parzellen 358, 359 und 286 in Bauland möglich wäre und mit welchen Erschließungs- und Kanalbaukosten dies für die Besitzer Ising und Schneider verbunden wäre.
5. Erweiterung der bebaubaren Fläche auf Parzelle 279 soweit dies möglich ist. Die Besitzerin Gertrud Schneider (meine Mutter) ist mit diesem Antrag einverstanden. (Die betreffende Fläche ist ebenso rot gekennzeichnet.)

~~_____~~ ~~_____~~



Maßstab
(1:9 Abs. 1)
0,4

Zahl
als die
Bauteile
Bauteile
Bauteile

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Baupl. 68/22)

Sonstige Pflanzflächen
(Nr. 15 der Planz. 68/22)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sonderfall Freizeitanlage
- Hinweisliche Darstellung der geplanten Gebäudefußprints
- Hinweisliche Darstellung der...

Mühlenstraße

Hoher Rain

Marktstraße

Schink's Gässchen

Stellplätze / Kirmesplatz

Discotheque
Anlieferweg

Wegerecht

WA I
0,4 (0,6)
SD

WA I
0,4 (0,6)
SD

MI II
0,6 (1,2)
SDIPD

MI II
0,6 (1,2)
SDIPD

MI II
0,6 (1,2)
SDIPD

Fl. 22 g

Hecke entlang Schink's Gässchen

Marktstraße

Anlage 2.5

Stadt Niederkassel
Eing. 08. JULI 2011
Abt.

[REDACTED]
Bürgermeister
Stephan Vehreschild
Rathaus
53859 Niederkassel

[REDACTED]
Niederkassel, den 07.07.2011

Sehr geehrter Herr Vehreschild,
ich bin der Eigentümer der Häuser Schink's Gäßchen 8 und 10 und bin sehr verärgert über die Pläne der Stadt, am alten Pfarrhof einen Lebensmittelmarkt zu genehmigen. Erst waren es 800 qm, nach neusten Plänen sind es über 1000 qm. Es gibt doch sicher ein verkehrstechnisches Gutachten der Marktstrasse. Können Sie mir bitte eine Kopie des Gutachtens zuschicken, oder wo kann ich Informationen über dieses Gutachten erhalten.

In ihrer Informationsschrift „Blickpunkt“ schreiben Sie, das ältere Bürger diesen Lebensmitteleinzelhandel von mehr als 1000 qm zu Fuß erreichen können. Ich frage mich nur, wie ältere Menschen oder junge Menschen mit Kinderwagen den Lebensmittelmarkt über die Marktstrasse, ohne entsprechenden Bürgersteig, gefahrlos erreichen.

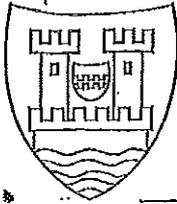
Wie sind die Zuladungszeiten der Geschäfte am alten Pfarrhof? Welche Lärmbelästigung müssen die Anwohner des Schink's Gäßchen dulden. Ich glaube das Ordnungsamt wird sicher das Eine oder Andere noch regeln müssen.

Ärger haben wir schon mit den jetzigen Mietern. Sie drohen mit Mietminderung oder mit Auszug, wenn der Anblick einer hohen Mauer oder die Lärmbelästigung unerträglich wird.

Ich hoffe, das Sie noch zur Einsicht kommen und von dem Vorhaben Abstand nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Eine Kopie des Schreibens
[REDACTED]



**Stadt
Niederkassel
Der Bürgermeister**

Anlage 2.6

Postanschrift: Stadt Niederkassel, Postfach 1220, 53853 Niederkassel
Hausanschrift: Stadt Niederkassel, Rathausstr. 19, 53859 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Rathausstraße 19
FB 8

53859 Niederkassel

Dienststelle: Fachbereich 7	
Auskunft erteilt: Fr. Junkes	Zimmer: 203
Telefon: 0 22 08 / 94 66 - 0	
Durchwahl: 0 22 08 / 94 66 - 326	
Telefax: 0 22 08 / 94 66 29	
Rathaus Niederkassel, Rathausstraße 19	
www.niederkassel.de	
e-mail: a.junkes@niederkassel.de	

01. Juni 2011

Bürgeranhörung – Bebauungsplan, Gemarkung Rheidt, Flur 22, Flurstück 356

Sehr geehrter Herr Semsarha,

anlässlich der Bürgeranhörung zu o. g. Bebauungsplan, erhalten Sie das Bebauungskonzept für den Erweiterungsbau des Feuerwehrgerätehauses Rheidt.

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

Die vorgesehene Bebauung gem. Anlage sieht die Zufahrt, sowohl des Bestandsgebäudes wie auch des Erweiterungsbaus, über die bestehende asphaltierte Fläche vor. Eine Zufahrt über das Schinks Gässchen lässt sich unter Einbeziehung des Bestandsgrundstücks nur schwer realisieren und würde eine zusätzliche Belastung für die Anwohner darstellen.

Ich bitte um Berücksichtigung des beiliegenden Bebauungskonzepts und die notwendige Erweiterung der Baugrenzen in Ihrem Bebauungsplan.

Vorab bedanke ich mich herzlich und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Adriana Junkes

Konten der Stadtkasse:
VR-Bank Rhein-Sieg eG 500 000 015 (BLZ 370 695 20)
BIC GENODE1RST, IBAN DE45 3706 9520 0500 0000 15
Kreissparkasse Köln 062 000 062 (BLZ 370 602 99)
BIC COKSDE33, IBAN DE72 3706 0299 0082 0000 62

Öffentliche Verkehrsmittel
Busse: 601, 603 u. 650
Haltestelle: Rathausplatz

Sprechzeiten: montags bis donnerstags
freitags
donnerstags
Das Sozialamt ist mittwochs ganztägig geschlossen.

8.30 Uhr - 12.00 Uhr
8.30 Uhr - 11.30 Uhr
14.00 Uhr - 17.30 Uhr

28c

112

Mühlenstraße

ZUFAHRT
FEUERWEHRFAHRZEUGE

326

18

19

3

Bestandsgebäude

3

2

1

5

4

5

6

Bestandsgebäude

7

8

11.00

bis 10,00m Länge

bis 10,00m Länge

356
Verlängerung Bestandsgebäude
als Verteilerfur

13.00

~ 3.00

11

10

9

12

13

14

Stellplatz für
Feuerwehrrfahrzeug

Stellplatz für
Feuerwehrrfahrzeug

3.00

358

17

16

15

357

5a

359

286

324

Herr Florian
Kunz

Freitag (23.09.11.)

20.09.2011

Anlage 3.1

Stadt Niederkassel
Eing. 23. SEP. 2011
Abt. 8

Stadt Niederkassel
Bauamt
Spicher Str. 32 - 34
53859 Niederkassel

Anlieferungszeiten Supermarkt und Änderung Bebauungsplan

Sehr geehrter Herr Bertram, sehr geehrter Herr Semsarha, hiermit möchten wir Stellung beziehen zum Bauvorhaben des Supermarktes und der Änderung des Bebauungsplans. Wie Sie wissen haben wir dieses Jahr im Schink's Gäßchen gebaut und stellen im Oktober unser Haus (Hausnummer 11) fertig. Wir waren im Vorfeld des Grundstückskaufs mehrmals bei Hr. Semsarha um uns über das Umfeld des Grundstücks zu informieren. Uns wurde von dem möglichen Bau eines Supermarktes berichtet, aber leider ohne entscheidene Details zu nennen. Wir möchten daher folgende Einsprüche einlegen.

1) Wir haben diese Woche der Zeitung entnommen, dass die Anlieferungszeiten für den Supermarkt von 6-20 Uhr festgesetzt wurden. Bisher wurden uns im Bauamt keine Anlieferungszeiten genannt. Es war immer von "Beschränkungen" und "annehmbaren Zeiten" die Rede. Wir sind deshalb sehr erstaunt darüber, dass demnächst ab 6 Uhr morgens laute LKWs wenige Meter von unseren Kinderzimmern entfernt fahren werden. Wir sind mit diesen Zeiten nicht einverstanden, da wir unsere Ruhe massiv gefährdet sehen. Anlieferungen ab 6 Uhr morgen sind für uns nicht tragbar. Wir verstehen nicht wie die Anlieferungszeiten angrenzend an ein reines Wohngebiet so gestaltet werden können.

2) Bei unserem letzten Besuch fiel uns dann auf, dass neben dem Supermarkt im Bauplan auch zwei mehrgeschossige Häuser (Richtung unserem Garten) aufgetaucht sind. Diese Häuser waren vorher nicht im Plan enthalten. Außerdem war vorher eine Restriktion bezüglich der Geschosshöhe gegeben, die inzwischen geändert wurde. Wir sind mit dieser Änderung des Bauplans und der Errichtung dieser beiden mehrgeschossigen Häuser nicht einverstanden. Wir wurden auch vor Baubeginn (bei den mehrmaligen Besuchen im Bauamt) nicht von diesen beiden Häusern oder der Änderung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Diese beiden Häuser, vor allem das direkt angrenzende, würde massiv eine Abnahme der Sonneneinstrahlung in unseren Garten bedeuten und dadurch den Wert des Grundstücks und der Lebensqualität mindern.

Wir möchten Sie bitten die oben genannten Einsprüche zur Kenntnis zu nehmen und die Situation hinsichtlich der Anlieferungszeiten und der beiden mehrgeschossigen Häuser zu überdenken und uns hierzu Rückmeldung zu geben.

Freundliche Grüße,

[Redacted Signature]

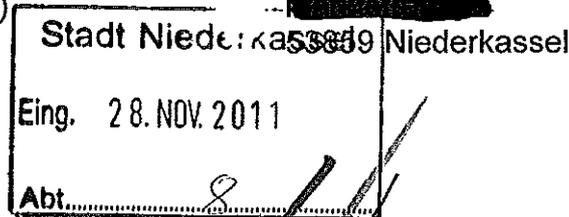
[Redacted Signature]

Anlage 3.2

Vorab per FAX

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
(Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt)
z. Hd. Herrn Bertram
Spicher Straße 32-34
53859 Niederkassel

FAX Nr. 02208 / 9466270



Niederkassel, 27.11.2011

Öffentliche Bekanntmachung Bebauungsplan Nr. 72 Rh. 3. Änderung (Auslegung vom 27.10.11 bis einschl. 28.11.11)

Sehr geehrter Herr Bertram,

in vorbezeichneter Angelegenheit halte ich an meinen Einwänden fest. Insgesamt vermisse ich bei Ihren Ausführungen eine detaillierte Auseinandersetzung mit meinen Argumenten. Aufbau, Stil und Duktus Ihres Schreibens lassen vermuten, dass Sie lediglich Textbausteine zusammengefügt haben.

Insbesondere fehlen:

- eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem Gebot der Rücksichtnahme: Selbstverständlich ist in einem Mischgebiet auch eine Einzelhandelsnutzung „denkbar“. Zu prüfen wäre aber, ob diese angedachte Nutzung mit dem Gebot der Rücksichtnahme vereinbar ist. An- und Abladeverkehr zwischen 6 und 20 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 Ihrer Abwägung. Das in Ihrem Schreiben behauptete „Ausstattungsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel“ besteht m. E. angesichts der in meinem o.g. Schreiben geschilderten Einkaufsmöglichkeiten nicht. Es sieht doch eher so aus, dass ein Überangebot besteht, weshalb bspw. der ehemals in der Südstraße / Ecke Oberstraße vorhandene EDEKA-Markt sowie der Nachfolger geschlossen hat.

Ausdrücklich weise ich darauf hin, dass ich mit der voranschreitenden Planung nicht einverstanden bin und ich mich mit dem sich abzeichnenden Ergebnis nicht abfinden werde.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Anlage 3.3



Stadt Niederkassel
Eing. 08. NOV. 2011
Abt. 8



Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Seit dem 01.09.2010 ist die Betriebsüberwachung von der
E.ON Ruhrgas AG auf die Open Grid Europe GmbH übertragen worden!
PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Stadt Niederkassel
FB 8 - Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
Spicher Straße 32-34
53859 Niederkassel

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201 3659 324

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Samsarha	12.10.2011	E.ON Ruhrgas AG	33502	07.11.2011

Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und nicht die Angabe im Betreff.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

i.A. Thomas Beck

Marcel van der Meulen

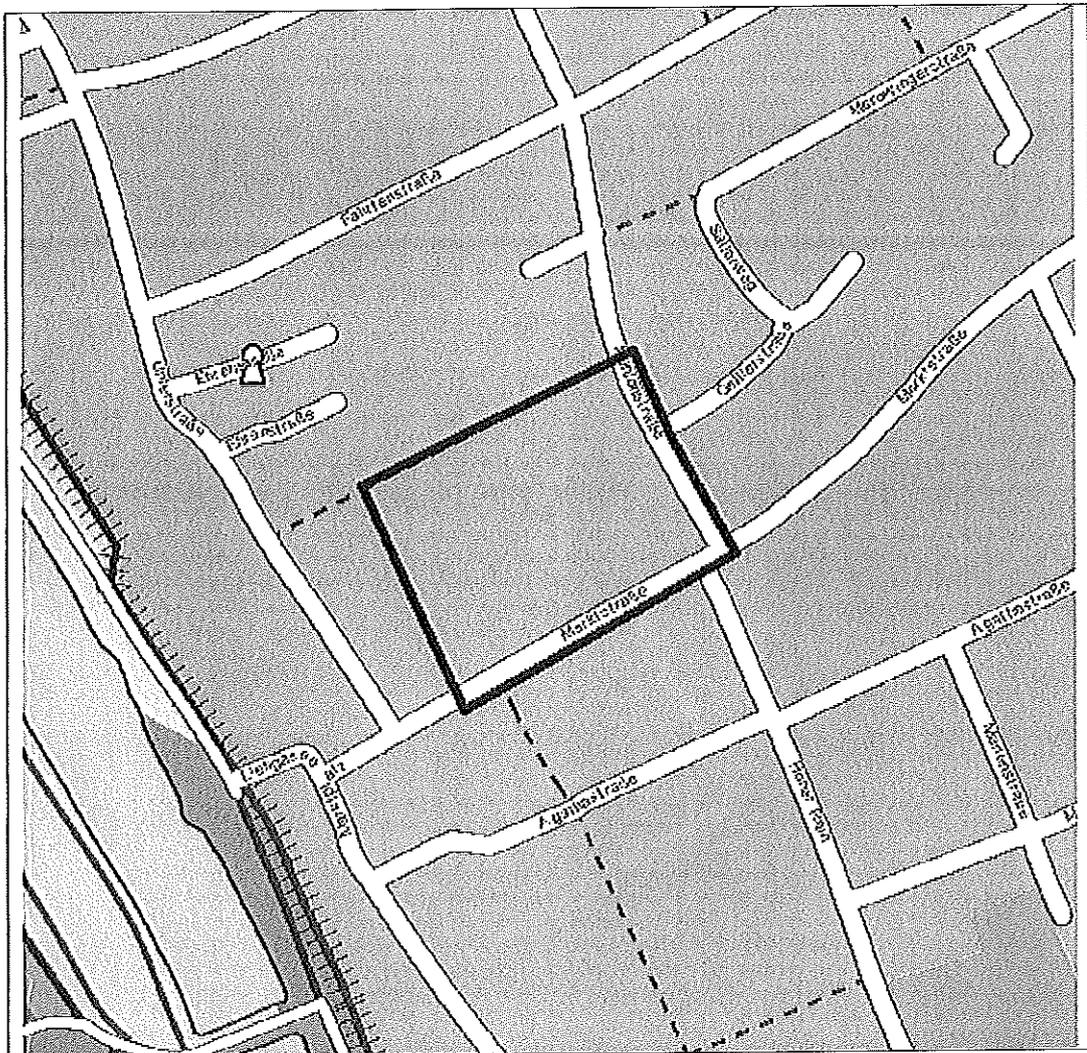
Geschäftsführung: Anne-Kathrin Wirtz, Matthias Lenz

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Deutsche Bank AG Hannover (BLZ 250 700 70) Konto-Nr. 56 109 200

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
50-0001 AU 6020



Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

— Projektbereich

Stand: 07.11.2011

— Ferngas/Produktleitung

— LWL-Kabel

— Nachrichtenkabel

Anlage 3.4

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Niederkassel
Ordnungsamt
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

Datum 07.11.2011
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382044-282/11/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung
Niederkassel, Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung

Ihr Schreiben vom 12.10.2011, Az.: FB 8

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigefügten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau 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 des 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, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Unterrath S Bf
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5382044-282/11



Kartenmaßstab : 1:1.500

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung



Anlage 3.5

Stadt Niederkassel
Eing. 26. OKT. 2011
Abt. 8

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Niederkassel
 FB: 8 - Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
 Spicher Straße 32 - 34
 53859 Niederkassel

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen	Herr Semsarha
Ihre Nachricht	12.10.2011
Unsere Zeichen	WSW-H-LH/X/Id/77.115/Bo/Lw
Name	Herr Iding
Telefon	0231 438-5758
Telefax	0231 438-5708
E-Mail	martin.iding@rwe.com

Dortmund, 21. Oktober 2011

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 hier: Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Freundliche Grüße

RWE Westfalen-Weser-Ems
 Netzservice GmbH

RWE Westfalen-Weser-Ems
 Netzservice GmbH
 Rheinlanddamm 24
 44139 Dortmund
 T +49(0)231/4 38-0 60
 F +49(0)231/4 38-30 60
 I www.rwe.com
 Geschäftsführung:
 Klaus Engelbertz
 Winfried Meens
 Sitz der Gesellschaft:
 Dortmund
 Eingetragen beim
 Amtsgericht Dortmund
 Handelsregister-Nr.
 HR B 16043
 Bankverbindung:
 Commerzbank Dortmund
 BlZ 440 400 37
 Kto.-Nr. 352 0830 00
 BIC: COBADEFF440
 IBAN:
 DE81 4404 0037 0352 0830 00
 Ust.-IdNr. DE 8137 61 31WA

Anlage 3.6



rhenag

EnergieBündel. Seit 1872.

rhenag · Postfach 17 62 · 53707 Siegburg

Stadt Niederkassel
Postfach 12 20
53853 Niederkassel



rhenag
Rheinische Energie
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0
Telefax 02241.107-323

siegburg@rhenag.de
www.rhenag.de

Durchwahl -292

Faxwahl -277

Absender Herr Knieps

Datum 27.10.2011

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh
Ihr Schreiben vom 12.10.2011

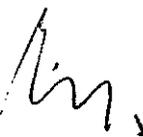
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

rhenag
Rheinische Energie Aktiengesellschaft


i. A. Matthias Wazinski


i. A. Rainer Knieps

Netzservice

Siegburg
Hennef
Eitorf
Königswinter
Mellmann
Betzdorf

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Heinz-Willi Mölders

Vorstand:
Dipl.-Kfm. Ulrich Henkel
Dr. Hans-Jürgen Weck

Handelsregister: AG Köln HRB 35215
USt-ID-Nr. DE 215413400



Anlage 3.7

RSAG

Stadt Niederkassel
Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH
Eing. 31. OKT. 2011
Abt. 8

A
RSAG mbH · 53719 Siegburg

An die
Stadt Niederkassel
z.Hd. Herrn Semsarha
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

Ansprechpartner:
Joh. Spielberg
Geschäftsbereich:
Privatkunden

Tel. 02241 306 210
Fax 02241 306 101
TeamRRH-Nord@rsag.de

27.10.2011

**Bebauungsplan Nr. 72 R, 3. Änderung Niederkassel - Rheidt,
Plangebiet Bereich Marktstraße, Mühlenstraße und Schink's Gäßchen**

Sehr geehrter Herr Semsarha,

zu dem vorliegenden **Bebauungsplan** ist uns leider keine detaillierte Stellungnahme möglich.

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in der oben angegebenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn folgende Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr - auch mit den heute üblicherweise eingesetzten Dreiachser-Großraumwagen - gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder -hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 m.

Des Weiteren können drei Wendehämmertypen Ihrer Auswahl für **Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge** benutzt werden (siehe Beiblatt).

Sollte den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in den Planungen ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Amtsgericht
Siegburg · HRB 1799
Geschäftsführung
Ludgera Decking
Vorsitz Aufsichtsrat
Sebastian Schuster

Unternehmenssitz
Pleiser Hecke 4
53721 Siegburg
Tel. 02241 306 0
Fax 02241 306 101
info@rsag.de
www.rsag.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
Konto 001 002 500 · BLZ 370 502 99
Steuernummer 220/5769/0484



Gesellschaften:
ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH
KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG





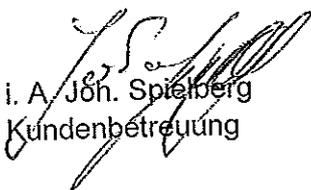
Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern).

Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

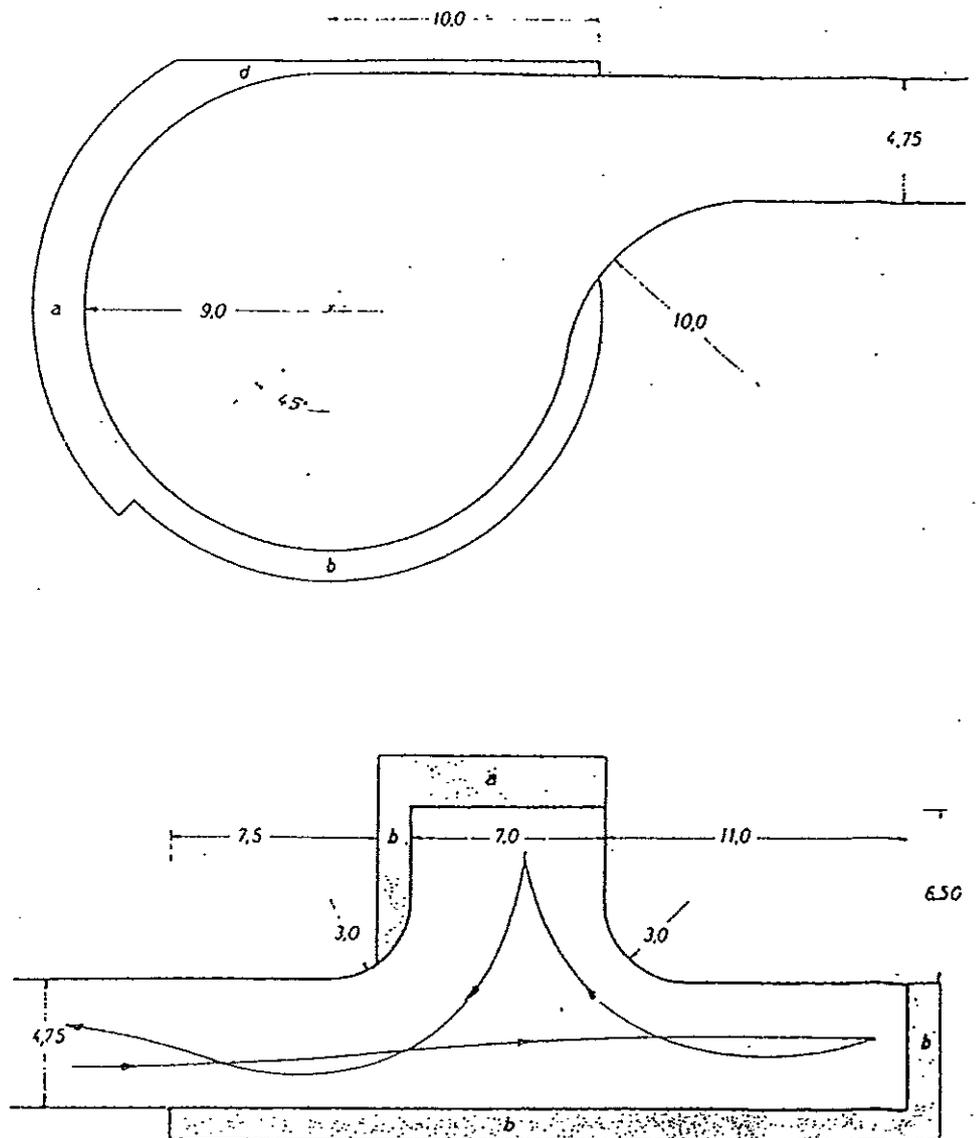
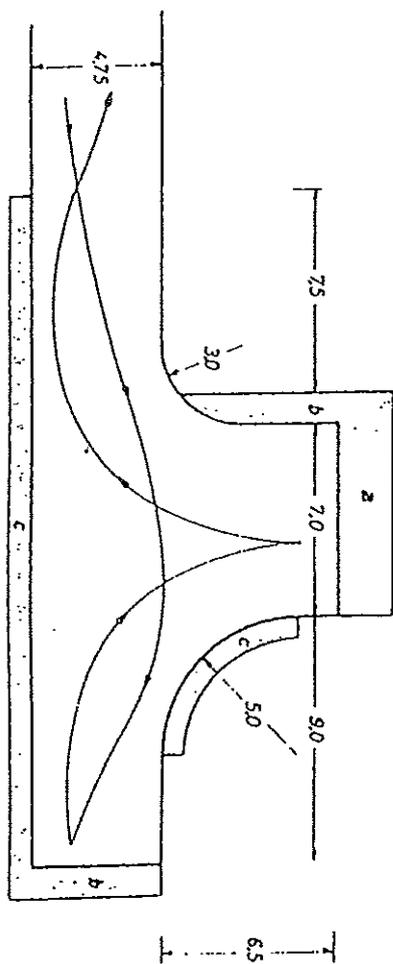
Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

ppa. M. Dahm
Private Haushalte


i. A. Jön. Spielberg
Kundenbetreuung

Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)



Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

Freiflächen für

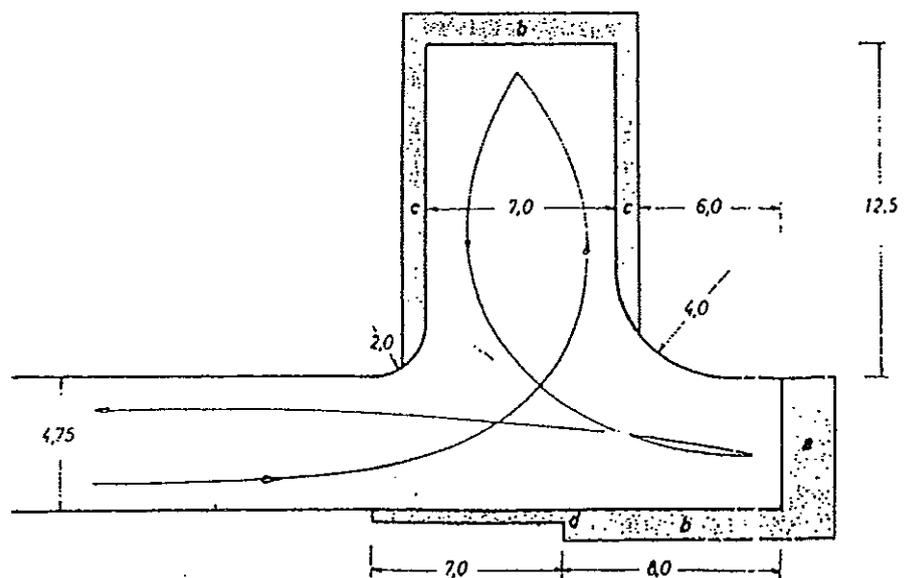
Fahrzeug-Überhänge:

$a = 2,0$ m (Fahrzeugheck)

$b = 1,2$ m (Fahrzeugfront)

$c = 0,8$ m (vorn links/rechts)

$d = 0,4$ m (seitlich links/rechts)



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8

Postfach 1220

53853 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Eing. 10. NOV. 2011
Abt. 8

Ihre Referenzen Hr. Semsarha
Ansprechpartner PTI 22, PB L1, Klaus Treppner
Durchwahl +49 221 575-18130
Datum 08.11.2011
Betrifft Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2
Baugesetzbuch (BauGB)
Hier: Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. a. Änderung haben wir keine Einwände, wir weisen jedoch auf folgendes hin:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Wir bitten daher, an dem Verfahren weiterhin beteiligt zu werden.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen.

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger bitten wir, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672**

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln
Postanschrift Postfach 10 07 09, 44782 Bochum; Pakete: Venloer Str. 156, 50672 Köln
Telekontakte Telefon +49 234 505-0, Telefax +49 234 505-4110, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat Dr. Steffen Roehn (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Datum 08.11.2011
Empfänger
Blatt 2

Köln, so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mitgeteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *Klaus Treppner*

Klaus Treppner

Anlage 3.9

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat 

Stadt Niederkassel
Eing. 17. NOV. 2011
Abt. 8 Anl.

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Niederkassel
Postfach 12 20
53853 Niederkassel

Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
12.10.2011

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
14.11.2011

Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zu vor bezeichneter Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz

Nach den vorliegenden Unterlagen können durch die geplante 3. Änderung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen werden. Aus diesem Grund sollten die in der artenschutzrechtlichen Prüfung dargelegten Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Im Auftrag

D. Klüser



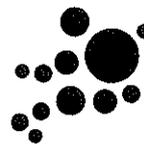
Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

Stadt Niederkassel
Eing. 24. OKT. 2011
Abt. 6

Anlage 3.10



STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

STADT TROISDORF - Der Bürgermeister - Postfach 1761 - 53827 Troisdorf

Stadt Niederkassel
Herr Semsarha
Stadtplanung
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Amt für Stadtplanung und
Geoinformation
Stadtplanung
Bearbeiterin Silvia Groß
Durchwahl (0 22 41) 900-626
Zentrale (0 22 41) 900-0
Telefax (0 22 41) 900-8626
E-Mail GrossS@Troisdorf.de
Zimmer 317

Sprechzeiten

Montag: 7:30 Uhr - 19:00 Uhr
Dienstag-Freitag: 7:30 Uhr - 12:30 Uhr
Beratung nach Vereinbarung auch außerhalb
der Öffnungszeiten

Besuchen Sie uns im Internet:
<http://www.troisdorf.de>

Ihre Nachricht vom 12.10.2011
Mein Zeichen 61.1-gs

Datum 21.10.2011

**Bauleitplanung der Stadt Niederkassel, Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB**

Sehr geehrter Herr Semsarha,

zu dem o.a. Bauleitplangentwurf werden von der Stadt Troisdorf keine Anregungen und
Bedenken vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Silvia Groß
Amt für Stadtplanung und Geoinformation

Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln 006 001 093 (BLZ 370 502 99)
VR-Bank Rhein-Sieg eG 110 1695 014 (BLZ 370 695 20)

Öffentliche Verkehrsmittel

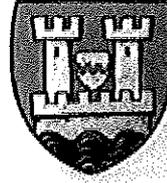
Buslinien 501, 503, 507, 508 und 551
Bahnhof Troisdorf (ca. 5 Gehminuten):
S-Bahn-Linien 12, 13 und Buslinie 506

Zustelladresse Rathaus

STADT TROISDORF
Kölner Straße 176
53840 Troisdorf

GOGREEN

Der CO₂-neutrale Versand
mit der Deutschen Post



Stadt Niederkassel

Rhein-Sieg-Kreis
Regierungsbezirk Köln

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh für den Bereich Marktstraße, Mühlenstraße und Schink's-Gäßchen im Ortsteil Rheidt

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Bearbeitung:
Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen
Tel.: 02251 62892
Fax: 02251 62823
www.ursula-lanzerath.de

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV.NRW. S. 272).

2.0 Planungsanlass und Ziel der Planung

Die Stadt Niederkassel liegt zwischen den Oberzentren Köln und Bonn im Rhein-Sieg-Kreis. Das Stadtgebiet umfasst insgesamt 7 Ortsteile mit ca. 38.565 Einwohnern (Stand 30.04.2011), wovon Rheidt mit ca. 10.882 Einwohnern der größte Stadtteil der Stadt Niederkassel ist.

Der Einzelhandelsbesatz von Rheidt erstreckt sich entlang der Marktstraße vom Kreuzungsbereich Mühlenstraße über den Marktplatz und der Oberstraße bis zum Bereich der Bahnhofstraße. Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel wurde ein deutliches Ausstattungsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bzw. bei Drogeriewaren festgestellt.

Um die Versorgungssituation mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil Rheidt zu verbessern soll auf dem Gelände des heutigen öffentlichen Parkplatzes „Am Alten Pfarrhof“ ein Lebensmitteldiscounter mit ca. 1.000 qm Verkaufsfläche zuzüglich Bäckerei und Cafe errichtet werden. Darüber hinaus soll der Samen- und Blumenfachhandel (Marktstraße 13) aufgegeben werden. Angegliedert an das Gebäude des Discounters ist dafür ein Gartenfachmarkt mit einer Poststelle (Packstation) geplant. Aufgrund der Lage im zentralen Versorgungsbereich von Rheidt ist die Fläche für die geplante Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung optimal geeignet. Dies ist auch im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel dokumentiert, welches den Bereich als Entwicklungsbereich für Nahversorgung festsetzt.

Die vorgenannten Planungsabsichten erfordern die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh, der für den Bereich öffentliche Verkehrsfläche und Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung angepasst.

Die erforderlichen Planungsleistungen werden durch die Eigentümer / Projektentwickler ohne Kostenbeteiligung der Stadt erarbeitet. Die Verantwortung der Stadt / Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

3.0 Geltungsbereich und Verfahren

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rheidt der Stadt Niederkassel und umfasst die Flurstücke Gemarkung Rheidt, Flur 22, Flurstück Nr. 54, 262, 263, 259, 256, 316, 264, 265, 266, 267, 318, 320, 322, 324, 47, 46, 285, 286, 357, 359, 356, 358, 103, 273, 279, 278 und 326. Das Gelände liegt im Bereich der Marktstraße; Mühlenstraße und Schink's Gäßchen und umfasst im Wesentlichen die Fläche eines öffentlichen Parkplatzes sowie die östlich angrenzenden Grundstücke eines Samen- und Blumenhandelsbetriebes.

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh hat eine Gesamtgröße von ca. 1,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 72 Rh
© Rhein-Sieg-Kreis, Katasteramt

3.2 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13 a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),

3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Das Planvorhaben erfüllt die Punkte 1, 2 und 4. Die Anlage 1 zum UVPG enthält unter der Nummer 18.6 „Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 qm oder mehr“ die UVP-Pflicht und „bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm“ die Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung der UVP-Pflicht.

Die Nummer 18.8 „Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird“, macht deutlich, dass diese Prüfpflicht nicht nur auf den Außenbereich beschränkt ist.

Die vorliegende Planung mit der Festsetzung eines Sondergebietes für Nahversorgung, mit ca. 2.000 qm Nutzfläche erfordert jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles, die zusammenfassend zu nachstehendem Ergebnis kommt:

Aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach den derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten.

Die durch die Bauleitplanung betroffenen Schutzgüter wurden mit folgenden grundsätzlichen Ergebnissen betrachtet:

- *Bei den Menschen beeinträchtigenden Schadwirkungen (Lärm) werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) im Bebauungsplan festgesetzt.*
- *Durch grünordnerische und gestalterische Festsetzungen können Eingriffe minimiert werden.*
- *Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist sichergestellt.*
- *Kulturhistorische Gegebenheiten werden nicht beeinträchtigt bzw. nicht berührt.*

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3c UVPG ergibt, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen.

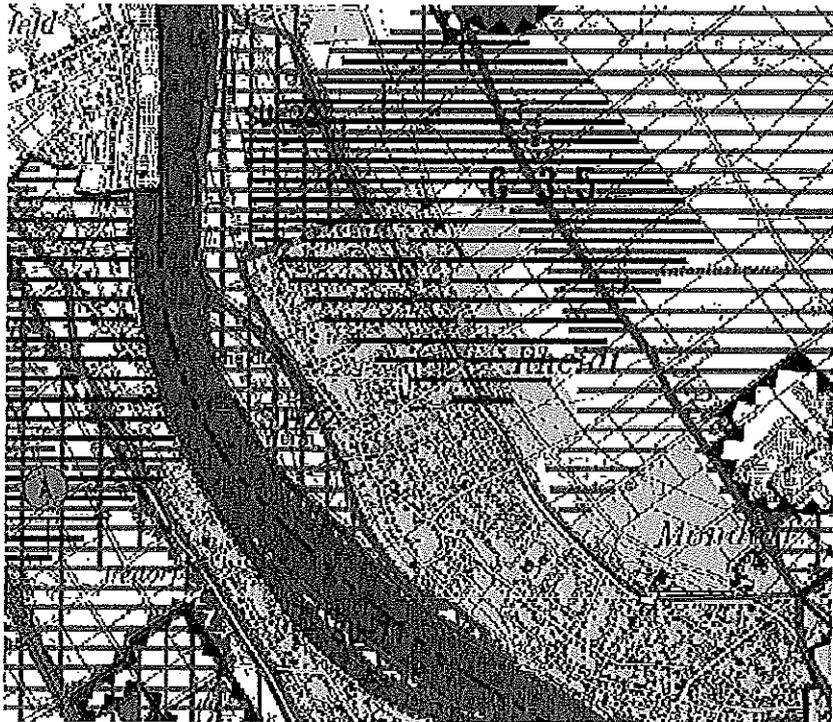
Das beschleunigte Verfahren entsprechend § 13a BauGB kann durchgeführt werden.

4.0 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Danach ist neben Flächen für Wohnen, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen auch wohnverträgliches Gewerbe zulässig.



Auszug aus dem Regionalplan
Bezirksregierung Köln

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Die sind somit **nicht** aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die angestrebte Nutzung erfordert für den geplanten Einzelhandelsstandort die Darstellung eines Sondergebietes (SO).

Da der Bebauungsplan Nr. 72 Rh im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Mit Schreiben vom 26.05.2011 hat die Bezirksregierung keine Bedenken gegen die Aufstellung der Bauleitplanung vorgetragen. Der Rhein-Sieg-Kreis weist auf die potentielle Konfliktsituation durch die entstehende Nähe des Einkaufsmarktes zur vorhandenen Wohnbebauung hin. Er empfiehlt, die Lärmsituation gutachterlich prüfen zu lassen.

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 72 Rh ist seit dem 27.07.1995 rechtskräftig. Dieser setzt für den Änderungsbereich öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) und allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,6 fest. Zulässig ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen mit einer Firsthöhe von 9,5 m. Nördlich des Änderungsbereiches und nördlich der Straße „Schink's Gäßchen“ ist Reines Wohngebiet festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 72 Rh
Stadt Niederkassel

4.4 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt inmitten von Siedlungsflächen und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 Niederkassel, Rhein-Sieg-Kreis. Für das Gebiet sind keine naturschutzfachlichen Festsetzungen getroffen.

4.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

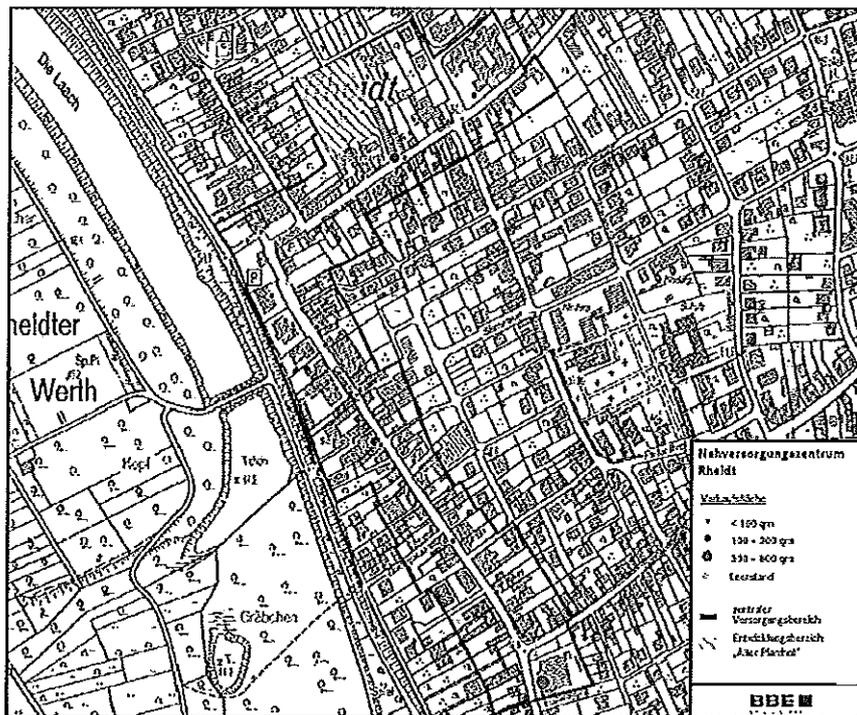
Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel, dass am 01.03.2011 vom Rat beschlossen wurde, sagt zu Rheidt aus:

Zitat: Derzeit verfügt die Ortsmitte von Rheidt mit dem Anbieter Plus über einen nicht mehr marktgerecht aufgestellten Anbieter im nahversorgungsrelevanten Kernsegment Nahrungs- und Genussmittel. Aufgrund der nur sehr geringen Verkaufsfläche in Höhe von rd. 460 m² könnte der Anbieter in dieser Form langfristig nicht wettbewerbsfähig sein. Um den Standortbereich langfristig mit einer Nahversorgungskompetenz auszustatten, die die angestrebte Versorgung der Wohnbevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs sicherstellt, ist eine Erweiterung oder Verlagerung des ansässigen Anbieters Plus innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, alternativ auch die Neuansiedlung eines leistungsfähigen Lebensmittelanbieters anzustreben.

Innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches befindet sich mit dem Areal „Am alten Pfarrhof“ eine potenzielle Entwicklungsfläche, die auch bereits vom Stadtentwicklungskonzept Niederkassel mit dieser Funktionszuweisung versehen wurde.

Einer der Stadt Niederkassel vorliegenden Investorenplanung zufolge können auf dem Pfarrhof-Grundstück bis zu 1.500 m² Einzelhandelsverkaufsflächen realisiert werden. Angedacht ist, den Plus-Discountmarkt an den Pfarrhof zu verlagern und zusätzlich zwei weitere Ladeneinheiten zu errichten.

Diese Planung ist uneingeschränkt zu befürworten. Empfohlen wird, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren mit Priorität zu behandeln und nach einem straffen Zeitplan zu durchlaufen. An sonstigen Standorten außerhalb der Ortsmitte sollte in Rheidt dagegen auf weitere Ansiedlungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe verzichtet werden.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungszentrum in Rheidt

(BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, November 2009)

5.0 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich wird derzeit im Wesentlichen als Parkplatz genutzt. Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich die Gebäude einer Samen- und Blumenhandlung (Marktstraße 13) sowie das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück Marktstraße 15. Diese Gebäude werden zurückgebaut. Künftig soll in diesem Bereich die Zufahrt erfolgen. Das zukünftige Gebäude des Discounters und des Gartenfachmarktes mit Poststelle ist im Norden des Änderungsbereiches geplant.

Konkret geplant sind:

- 1 Lebensmitteldiscounter (Netto) mit 1.440 qm Nutzfläche und ca. 1.000 qm Verkaufsfläche
- 1 Backshop mit 134 qm Nutzfläche und einem Cafe mit 62 qm Fläche

1 Gartenfachmarkt mit 300 qm Nutzfläche (ca. 250 qm Verkaufsfläche) und einer Außenverkaufsfläche von ca. 120 qm
1 Poststelle (Packstation) im Gartenfachmarkt

Die erforderlichen Stellplätze werden vor dem Gebäude angeordnet. Insgesamt sind 74 Stellplätze geplant.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Marktstraße; die Warenannahme befindet sich an der Westseite des geplanten Baukörpers.

Für das westlich angrenzende noch unbebaute Grundstück Gemarkung Rheidt, Flur 22, Flurstück 54 wird über den Stellplatz ein Wegerecht eingeräumt. Auf diesem Grundstück könnten ergänzende Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone angeordnet werden. Die Festsetzung erfolgt als **Mischgebiet (MI)**.

Die südlich angrenzenden Grundstücke entlang der Marktstraße werden ebenfalls entsprechend der vorliegenden Nutzung als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. Die Bereiche entlang der Mühlenstraße und der Eckbereich Schink's Gäßchen / Mühlenstraße werden entsprechend dem Ursprungsplan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** bzw. Fläche für den **Gemeinbedarf** (Feuerwehr) festgesetzt, wobei die Gemeinbedarfsfläche geringfügig erweitert wird.

Der heutige Parkplatz dient gleichzeitig als Kirmesplatz für den Ortsteil Rheidt. Der südliche Abschnitt des Platzbereiches soll auch weiterhin für die jährliche Kirmes zur Verfügung stehen. In der überwiegenden Zeit des Jahres wird die Fläche uneingeschränkt als Stellplatzfläche für die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe dienen. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird sichergestellt, dass der Platz für die entsprechende Festivität nutzbar bleibt.

Der Bereich des bisherigen Parkplatzes incl. der östlich angrenzenden Grundstücke des vorhandenen Gartenfachmarktes soll zukünftig als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) mit der Zweckbestimmung: **Nahversorgung** festgesetzt werden.

Der geplante Nahversorgungsstandort wird entlang des Schink's Gäßchen mit einer Hecke (Kirschlorbeer) eingegrünt. Die Hecke soll eine Höhe von 2,0 m bis 2,20 m erreichen.

6.0 Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend dem Ursprungsplan werden die Bauflächen entlang der Mühlenstraße und östlich des Einzelhandelsstandortes (Flurstück Schink's Gäßchen 285 und 357) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit und der kleinteiligen Bebauung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO für den Bereich ausgeschlossen.

Mischgebiete (MI)

Die bebauten Bereich entlang der Marktstraße und das noch unbebaute Flurstück Nr. 54, Gemarkung Rheidt, Flur 22 werden entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In den Mischgebiet werden aufgrund der ebenfalls kleinteiligen Struktur Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß BauNVO § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche liegt bei 800 m².

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Für den geplanten Einzelhandelsstandort wird als Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: **Nahversorgung** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche (VK) von 1.000 qm. Weiterhin sind ergänzende Einrichtungen und Fachmärkte (Bäckerei, Cafe, Gartenfachmarkt o.ä.) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 600 qm zulässig.

Der Standort übernimmt Nahversorgungsfunktion für die wohnungsnah Grundversorgung und bildet aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) von Rheidt eine Ergänzung des dort vorhandenen Warenangebotes.

Der Versorgungsbereich von Niederkassel ist gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Niederkassel als Nahversorgungszentrum eingestuft. Den Nahversorgungszentren kommt eine ergänzende Versorgungsfunktion - insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs - zu. Es liegt ein Allgemeiner Siedlungsbereich vor. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr gut.

Einschränkungen für die Sortimentsfestlegung werden daher, mit Ausnahme der Verkaufsflächengröße, im Bebauungsplan nicht getroffen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Der vorhandene Standort des Feuerwehrgerätehauses an der Mühlenstraße zu sichern, wird der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: **Feuerwehr** festgesetzt.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird die Gemeinbedarfsfläche um das Flurstück 356, Gemarkung Rheidt, Flur 22 erweitert.

Die Erweiterung aufgrund eines vergrößerten Stellplatzbedarfs für größere Einsatzwagen erforderlich. Die Zufahrt, sowohl des Bestandsgebäudes als auch des Erweiterungsbaus erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Mühlenstraße. Die Baugrenzen werden geringfügig erweitert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ).

Allgemeine Wohngebiete

Entsprechend dem Ursprungsplan wird für die Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO werden damit eingehalten.

Mischgebiete

Für die Mischgebiete werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 mit einer Bebauung von bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO werden eingehalten und entsprechen auch die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Sonstiges Sondergebiet

Das Maß der baulichen Nutzung für das sonstige Sondergebiet orientiert sich ebenfalls an den Obergrenzen nach BauNVO (§ 17 BauNVO) für sonstige Sondergebiete. Diese Obergrenze von 0,8 GRZ wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geplant ist eine überwiegend eingeschossige Bauweise. Lediglich Sozialräume bzw. Technikräume sind in einer zweiten Ebene denkbar.

Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf des Feuerwehrgerätehauses (Mühlenstraße 5) ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht erforderlich, da mit der Vorgabe von überbaubaren Flächen und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss für das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt ist.

6.3 Höhe baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhen (OK Attika / First) dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten.

Als Bezugspunkt wird eine Höhe von 49,5 m NHN (Geländehöhe) festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen werden getroffen, um eine maßvolle Höhenentwicklung, insbesondere zur Bebauung Schink's Gäßchen, zu erreichen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen. Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen mit einem geringen Spielraum die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der zukünftigen Vorhaben.

Für das Sondergebiet und das westlich angrenzende Mischgebiet (MI 1) wird für die Erdgeschosszone eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise ermöglicht für das relativ schmale Flurstück Nr. 54 eine wirtschaftlichere Ausnutzung dem Grundstück, insbesondere auch für

eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss. Im Weiteren empfiehlt das schalltechnische Gutachten eine Schallschutzwand entlang der Anlieferungszone, die zum Grundstück Nr. 54 hinweist, zu errichten.

Aus städtebaulicher und architektonischer Betrachtung, ist die Errichtung einer Schallschutzwand nicht zu befürworten, daher wird auch aus Immissionsschutzgründen eine geschlossene Bauweise für den Erdgeschossbereich vorgenommen.

Für die Mischgebiete (MI 3) entlang der Marktstraße wird ebenfalls, entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und den Festsetzungen des Ursprungsplanes, eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete und den südlichen Teil des Flurstücks Nr. 54 (Mischgebiet MI 2) wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.5 Fläche für Stellplätze, Zuwegung und Andienung

Die Stellplatzanlage ist südlich des geplanten Einzelhandelsstandortes vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt von der Marktstraße.

Ein Großteil der Stellplätze soll auch weiterhin für die bestehende temporäre Nutzung, die jährliche Kirmes zur Verfügung stehen. In der sonstigen Zeit des Jahres wird die Fläche uneingeschränkt als Stellplatzfläche für die Einzelhandelsbetriebe dienen. In einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger wird sichergestellt, dass der Platz für die entsprechend Festivität nutzbar bleibt.

Als Festsetzung erfolgt für den südlichen Bereich einschließlich Zufahrt: Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung: **Parkplatz**. Der nördliche Abschnitt in Zuordnung zu dem Einzelhandel wird als Sondergebiet festgesetzt.

Die bauordnerischen Ansprüche können grundsätzlich erfüllt werden, der Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Der geplante Fußweg zum Schink's Gäßchen wird durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Zu dem westlich an das geplante Sondergebiet angrenzende Flurstück Gemarkung Rheidt, Flur 22, Nr. 54 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger festgesetzt.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Stellplatz-/ Parkplatzanlage selbst können aufgrund der geplanten Doppelnutzung keine Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen werden. Geplant sind jedoch eine Aufwertung der Randstreifen durch Hecken-elemente bzw. ergänzende Gehölze.

Eine weitere Maßnahme besteht in der Anlage einer 2,0 bis 2,2 m hohen Hecke aus Kirschlorbeer entlang des Schink's Gäßchen.

Im Weiteren werden die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die privaten Grünflächen (Gartenland) übernommen.

6.8 Immissionsschutz

In der Schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH wurden die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gutachterlich untersucht. Dabei wurde konkret das Ansiedlungsvorhaben betrachtet.

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation wurden die dem geplanten Einzelhandelsstandort nächstgelegenen Gebäude ausgewählt (maßgebliche Immissionsorte nach TA Lärm).

Das Schallgutachten hat insbesondere 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.

Zur Einhaltung der Immissionsschutzanforderungen sind jedoch schalltechnische Voraussetzungen erforderlich bzw. werden empfohlen.

Um die Rollgeräusche durch Einkaufswagen zu minimieren, wird festgesetzt, dass die Fahrgassen der Stellplatzanlage mit einem ebenem Belag, z.B. Formsteine ohne Fase oder Asphalt, herzustellen sind.

Ein Lebensmittelmarkt benötigt in der Regel außenliegende Kühl- und Lüftungsgeräte, um die Innenräume warengerecht abzukühlen. Diese Geräte müssen in der Regel auch nachts in Betrieb sein, was die Nachtruhe in den angrenzenden Wohnquartieren stören könnte. Um dies zu verhindern, wird festgesetzt, dass der Schalleistungspegel von außenliegenden technischen Anlagen wie Kühlgeräte oder Außenverflüssigern (Kondensatoren), eine maximale Schalleistung von 50 dB(A) nicht überschreiten darf.

Das Gutachten empfiehlt, eine die Errichtung einer Schallschutzwand entlang des westlichen Anlieferungsbereiches. Statt der Festsetzung einer Wand, wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine stadtgestalterisch vertretbare Bebauung zu erreichen.

Weiterhin wird von einer Betriebszeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr und eine Warenanlieferung innerhalb der Tagzeit (6.00 Uhr bis 20.00 Uhr) an Werktagen empfohlen.

Diese Regelung wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da innerhalb des Bauleitplanverfahrens keine Öffnungszeiten etc. geregelt werden können.

Hierzu werden Regelungen auf das nach geschaltete Baugenehmigungsverfahren verlagert. Hier kann konkret und im Detail geprüft werden, welche weiteren Bedingungen bzw. Auflagen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind, um die Wohnruhe der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

7.0 Infrastruktur

7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Haltestelle Rheidt-Markt befindet sich ca. 150 m vom Plangebiet entfernt.

7.2 Individualverkehr

Die Erschließung und Anlieferung des geplanten Einzelhandelsstandortes erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Marktstraße.

Die Verkehrssituation wurde im Hinblick auf das Ansiedlungsvorhaben gutachterlich durch die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss im Januar 2010 untersucht.

Im Ergebnis ist festzustellen, das die vorgesehene Ansiedlung eines Discountermarktes ein tägliches Verkehrsaufkommen verursacht, das im Ziel- und Quellverkehr jeweils zwischen 1.100 und 1.200 Kfz/24h umfasst.

Das bedeutet, dass in der Spitzenstunde am Nachmittag damit zu rechnen ist, dass dann in der Parkplatzzufahrt mit rd. 120 bis 130 zusätzlich ein- und ausfahrenden Fahrzeugen gerechnet werden muss.

Bei Berücksichtigung der an dieser Stellplatzanlage schon heute ein- und ausfahrenden Fahrzeuge ergeben die Leistungsnachweise eine deutlich ausreichende Leistungsfähigkeit.

Auch bei Berücksichtigung der beengten Verhältnisse auf der Marktstraße, dem relativ intensiven Linienbusverkehr und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der neuen Einzelhandelsnutzungen ist die zukünftige Qualität des Verkehrsablaufs mit „gut“ (Stufe B) zu bewerten.

Hinsichtlich weiterer Details wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute weitgehend baulich genutzt bzw. versiegelt. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom ist über die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Das anfallende Schmutzwasser ist der vorhandenen Kanalisation (Mischsystem) zuzuführen. Das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls der örtlichen Kanalisation zugeführt, da aufgrund der erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben und der Festplatznutzung großflächige Versiegelungen erforderlich sind, bzw. beibehalten werden. Flächen für Versickerungsanlagen stehen daher nicht zur Verfügung. Auch eine Versickerung unterhalb des „Festplatz“-Bereiches kommt nicht in Frage, da auf dem Platz während der „Kirmes“ Fahrgeschäfte mit zum Teil hohem Gewicht aufgebaut werden. Zudem ist das anfallende Niederschlagswasser der Platzfläche als schwach belastet, gemäß Trennerlass NRW, einzustufen.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen im Sondergebiet wird vor Ort versickert. Gemäß dem Ergebnis des Hydrologischen Gutachtens des Büros für angewandte Geowissenschaften (Arge BaG) wird der geologische Untergrund gebildet von einer dünnen Lehmedecke über Terrassenablagerungen des Rheins. Grundwasser wurde bei der Untersuchung nicht angetroffen. Nach den Unterlagen zum Grundwasserstand ist jedoch mit temporären Grundwasserständen von bis zu 49 m NN

zu rechnen. Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt unterhalb von 47,0 m NN, so dass ein gemäß ATV-138 ausreichender Abstand zum Grundwasser bei einer Rigolenversickerung realisiert werden kann. Die mittlere Geländehöhe im Gebiet liegt bei ca. 49,5 m.

Alternativ kann Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Mulde versickert werden. Die erforderliche Muldengröße beträgt rund 110 qm.

Der Hochflutlehm ist wegen seiner hohen Feinkornanteile erfahrungsgemäß nicht als Versickerungsschicht geeignet. Der Kiesschotter der Terrassenablagerungen ist prinzipiell gut geeignet, anfallendes Niederschlagswasser konzentriert über Mulden und Rigolen in den Untergrund zu leiten.

Die im Änderungsbereich liegenden noch unbebauten Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Mischgebiet müssen das anfallende unbelastete Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz ebenfalls auf dem eigenen Grundstück unschädlich entsorgen.

8.0 Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient.

Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung, wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Es liegt jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und damit keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Dennoch werden im Folgenden die relevanten Umweltthemen dargestellt:

8.1 Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Untersuchungsgebiet stellt sich im Wesentlichen als eine bebaute bzw. als Parkplatz genutzte Fläche dar.

Die Freiflächen innerhalb des Plangebietes sind entweder Zier – oder Nutzgärten bzw. Brachflächen, die eine ehemalige gärtnerische Nutzung erkennen lassen. Die Wiesenfläche in direkter Nachbarschaft zum Feuerwehrgelände ist mit mehreren Bäumen bestanden, bemerkenswert sind zwei große Kirschen mit mittlerem Baumholz (BHD 30- 40 cm), die einen vitalen Eindruck vermitteln. Ein Nadel- und ein Laubbaum mit eher geringem bis mittlerem Baumholz (BHD 20 – 30 cm) stehen ebenfalls auf der Wiese.

Die Brachen bzw. ehemaligen Nutzgärten die dann folgen, zeigen einen geringen Baum- und Strauchbestand, mit vereinzelt Obstbäumen. Auf den Beeten wurden und werden zum Teil noch Feldfrüchte für den Eigenbedarf gezo-gen.

Schutzausweisungen, geschützte Arten, Biodiversität

Das Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) weist für das Plangebiet keinen Schutzstatus aus.

Das Messtischblatt 5208 „Bonn“ der LANUV weist für den Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude“ Hauptvorkommen und Vorkommen geschützter Arten aus. Gelistet sind neun Säugetiere, acht Fledermausarten sowie die Haselmaus, 15 Vögel und vier Amphibien sowie die Zauneidechse und die Mauereidechse in der Kategorie Reptilien und der Nachtkerzenschwärmer bei den Schmetterlingen. Der ganz überwiegende Anteil der aufgeführten Arten bezieht sich auf Vorkommen den größeren zusammenhängenden Naturschutzgebiete „Siebengebirge, Kottenforst und Siegaue, die innerhalb des Messtischblattes „Bonn“ liegen. Näher an der Ortschaft Rheidt ist das Naturschutzgebiet „Herseler Werth“.

All diese Arten besitzen ganz unterschiedliche Ansprüche an ihren Lebensraum.

Es ist davon auszugehen, dass die zentrale Lage des Gebietes in der Ortschaft Rheidt für die planungsrelevanten Arten keinen geeigneten Ort als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte darstellt. Die Aktivitäten der Menschen verursachen Unruhe und Störungen. Sie stellen gemessen an den bekannten Habitatansprüchen und Lebensbedingungen der streng geschützten Arten ein Ausschlusskriterium dar.

Das Gebiet wird mit Sicherheit von einigen Vögeln wie z.B. Graureiher bzw. Turmfalke oder Fledermausarten, wie z. B. großes Mausohr bei der Nahrungssuche überflogen. Eine herausragende Bedeutung bei der Nahrungssuche erscheint unwahrscheinlich. Gleiches gilt für die anderen streng geschützten Arten, die Amphibien Reptilien und Schmetterlinge. Auch sie haben an ihren Lebensraum ganz spezifische Ansprüche, die sich mit der naturräumlichen, stark anthropogen überformten Ausstattung des Plangebietes schwerlich decken.

Die Überplanung im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 Rh Niederkassel-Rheidt führt jedoch zum Verlust von Freiflächen, Nutz- und Ziergärten, Wiesen mit verschiedenen Bäumen und Einzelbäumen auf dem jetzigen Parkplatz. Dies führt zur Prüfung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß den Ausführungen des Bundesnaturschutzgesetzes, die das Vorhaben auslösen könnte.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt das Untersuchungsgebiet, die auftretenden Wirkfaktoren und die Betroffenheit aller artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 1 (Verletzung und Tötung) und Nr. 3 BNatSchG (Zugriffsverbote auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten) treten bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen:

- Fällung der Obstbäume und Entfernen anderer Vegetation zwischen dem 01. Dezember und 28. Februar; und damit außerhalb der Brut-saison der Vogelarten sowie der potentiellen Nutzungszeiten durch Fledermäuse

nicht ein.

Trotzdem besitzen die Freiflächen innerhalb des Gebietes mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und daraus folgender Vegetation für Flora und Fauna einen Wert. Singvögel und Kleintiere nutzen es als einen „Aufenthalts- und Nahrungsraum im Siedlungsbereich. Eine Überplanung wird die Freiflächen beanspruchen und in jedem Fall deutlich verkleinern, was für diese Arten und den Natur- und Landschaftshaushalt von Nachteil ist. Das Vorhaben stellt für alle Arten, nicht nur für die streng geschützten Arten,

einen Eingriff bzw. eine Beeinträchtigung dar. Die beanspruchte Fläche steht nach der Bauausführung nicht mehr als Lebensraum zu Verfügung. Gleichzeitig ist der Verdichtung im Innenbereich gegenüber der Erschließung von Freiflächen im Umland der Vorzug zu geben.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 4 BNatSchG (Zugriffsverbot) liegen nicht vor.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Ute Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Bonn wird hingewiesen.

8.2 Immissionsschutz,

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

Für die Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation wurden die dem geplanten Einzelhandelsstandort nächstgelegenen Gebäude ausgewählt (maßgebliche Immissionsorte nach TA Lärm).

Dabei liegen die Wohngebäude nördlich des Plangebietes (Schink's Gäßchen) innerhalb eines Reinen Wohngebietes, die Wohngebäude im Osten des Gebietes in einem Allgemeinen Wohngebiet und südlich und östlich des Einzelhandelsstandortes in einem Mischgebiet.

Geräuschquellen, Einwirkzeiten und Schallemissionswerte

Die für die Geräuschemission relevanten Quellen lassen sich wie folgt unterteilen:

Discounter:

- 72 Pkw-Parkplätze mit ca. 474 Pkw-Anfahrten innerhalb der Öffnungszeit von 07.00 bis 20.00 Uhr an Werktagen. Dies bedeutet einen 6,4-fachen Umschlag pro Stellplatz als Maximalbetrachtung und entspricht 948 Pkw-Bewegungen.
- Sammelbox der Einkaufswagen mit etwa 474 Stapelvorgängen der Metall-Einkaufswagen zur Tageszeit.
- 2 Warenanlieferungen einschließlich Müllabtransport zur Tageszeit an Werktagen zwischen 06.00 und 20.00 Uhr mit schwerem Lkw (1 Lkw zwischen 06.00 - 07.00 Uhr, 1 Lkw zwischen 07.00 - 20.00 Uhr).
- je Lkw werden 30 Minuten geräuschintensive Ladezeit, 2 Minuten Rangier- und 5 Minuten Standlaufzeit angesetzt (1 Lkw zwischen 06.00 - 07.00 Uhr, 1 Lkw zwischen 07.00 - 20.00 Uhr).

Für die zu installierenden Lüftungs-, Klima- und Integralanlage wurde eine Schallleistung von 50 dB(A) und 49 dB(A) berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch den Betrieb des geplanten Discounters sowie des Backshops und dem Blumenfachmarkt die entsprechenden Immissionsrichtwerten an allen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten werden.

Empfohlene schalltechnische Minderungsmaßnahmen

Zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen zur Tages- und Nachtzeit durch den Betrieb des geplanten Discounters und der Fachgeschäfte werden zwar immissionsrechtlich keine schalltechnischen Minderungsmaßnahmen erforderlich, jedoch wird unter dem Aspekt der gegenseitigen Rücksichtnahme und dem Stand der Technik die Errichtung

einer Schallschutzwand entlang der Anlieferung empfohlen. Dieser Vorschlag basiert auf dem geringen Abstand zwischen Verladegeschehen und entsprechenden Immissionsorten.

Zusammenfassend stellen sich die schalltechnischen Voraussetzungen wie folgt dar:

- Betriebszeit der Filiale zwischen 07.00 und 20.00 Uhr sowie Parkplatzgeschehen und Warenanlieferung innerhalb der Tageszeit (06.00 - 20.00 Uhr) an Werktagen
- Errichtung des Parkplatzes mit asphaltierten Fahrgassen
- Integralanlage mit maximaler Schalleistung von 49 dB(A)
- Lüftungs-, Klimaanlage mit maximaler Schalleistung von 50 dB(A)
- Errichtung einer Schallschutzwand entlang des westlichen Anlieferungsbereiches des Discounters mit einer Höhe über dem aktuellen Gelände von mindestens 3 m und einer Gesamtlänge von mindestens 20 m (Diese Maßnahme ist als schalltechnische Empfehlung zu betrachten).

Statt der empfohlenen Schallschutzwand wird eine geschlossene Bauweise für die Erdgeschosszone (Einzelhandel und westlich angrenzendes Mischgebiet) festgesetzt, so dass der gesamte Anlieferungsbereich überbaut. Auf die Ausführungen zu Punkt 6.4 wird hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der vorstehend aufgeführten Voraussetzungen kann das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht realisiert werden.

Die Empfehlungen des Schallgutachtens werden Voraussetzung für die Baugenehmigung. Zusätzlich werden die technischen Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Auf die Ausführungen unter Punkt 6.8 wird hingewiesen.

8.3 Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind keine Denkmäler vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer archäologischen Schutzzone. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen. Dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist bei geplanten Baumaßnahmen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Funden und Befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.

9. Gutachten

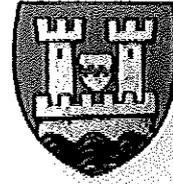
Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten erstellt bzw. ausgewertet:

- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stadt Niederkassel, Nov. 2009, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln
- Verkehrliche Untersuchung Niederkassel-Rheidt, Projekt A1252 / Januar 2010, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss
- Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines Netto-Marktes in Niederkassel-Rheidt, Bericht Nr. 11 01 037/01 vom 4. Juli 2011, Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan 72 Rh. 3. Änderung, Niederkassel-Rheidt, Lomb, Landschaftsplanung, ökologische Bewertung, Gutachten, Dipl.-Geogr. Ute Lomb, September 2011
- Hydrologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen, Neubau eines Netto-Discount-Marktes sowie zweier Fachmärkte in Niederkassel-Rheidt, Marktstraße, Arge BaG - Büro für angewandte Geowissenschaften, Aachen, 20.09.2011

Aufgestellt: 12.10.2011

ergänzt: 29.11.2011

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath, Euskirchen



Stadt Niederkassel

**Rhein-Sieg-Kreis
Regierungsbezirk Köln**

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh für den Bereich Marktstraße, Mühlenstraße und Schink's-Gäßchen im Ortsteil Rheidt

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (MI)

In den Mischgebieten sind von den gem. § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - (§ 11 BauNVO)

Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 qm.

Im Sondergebiet sind zusätzlich ergänzende Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 600 qm sowie untergeordnet nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Anlieferungszone und Feuerwehrezufahrt bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (... m.ü.NHN) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

3.0 Bauweise

3.1 Für das Sondergebiet, das Mischgebiet **MI 1 und MI 3** (Marktstraße) wird eine geschlossene Bauweise, entsprechend der Planzeichnung, festgesetzt.

3.2 Für die allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet **MI 2** gilt die offene Bauweise.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- 4.2 Bauliche Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an untergeordneten Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen stehen und die über die Sicherung des Bestandsschutzes hinausgehen, sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn die überbaute Fläche nicht vergrößert und für die Erreichbarkeit und Nutzung eine weitere Flächenversiegelung nicht erforderlich ist.

5.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- 5.1 Der Schalleistungspegel von außenliegenden technischen Anlagen wie Kühlgeräten oder Außenverflüssigern (Kondensatoren) darf eine maximale Schalleistung von 50 dB(A) nicht überschreiten.
- 5.2 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag, z.B. Formsteinen ohne Fase oder Asphalt herzustellen, um Geräusche durch Einkaufswagen zu reduzieren.

6.0 Festsetzungen zur Entwässerung

Die Oberflächenwässer der öffentlichen Verkehrsflächen sind der vorhandenen Kanalisation zuzuführen.

Das im Sondergebiet und auf den noch nicht bebauten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser muss mit Hilfe von (Mulden-)Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Der Grenzabstand der Versickerungsanlagen muss mindestens zwei Meter betragen. Der Abstand zu Kellern beträgt 6,0 m. Die Hydrologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen des Büros Arge BaG - Büro für angewandte Geowissenschaften, Aachen, vom 20.09.2011 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 7.1 In dem Mischgebiet sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme M 1) Hecken aus standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzdichte: 1 Strauch pro 1 m², mit je 3 Bäumen 2. Ordnung pro Fläche durchsetzt.

Zu verwendende Arten (Auswahl):

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher	
Coryllus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- 7.2 Im Sondergebiet (SO) ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme M 2) eine immergrüne Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muss eine Höhe von 2,0 bis 2,2 m erreichen.

Pflanzdichte und Qualität: 1. Strauch pro lfm., 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 125 bis 150 cm

Zu verwendende Arten:

Prunus laurocerasus Kirschlorbeer

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

1.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2.0 Bodendenkmalpflege

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei der Planrealisierung Reste von Bodendenkmälern freigelegt werden.

Daher ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege vor Beginn der Erdarbeiten – mindestens 4 Wochen vorher - zu unterrichten.

3.0 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen den entsprechenden Bereich untersuchen zu lassen.

Satzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur weiteren Stärkung der Bürgerbeteiligung in den Kommunen vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 72 Rh., 3. Änderung, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 12.10.2011 ergänzt 29.11.2011
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 17.10.2011
- Hydrologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung der versiegelten Flächen vom 21.09.2011
- Schalltechnische Untersuchung vom 04.07.2011

einschließlich der Festsetzung gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.