



# Stadt Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	<b>Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss</b>	<b>Niederschrift zur Sitzung 17.09.2012</b>
-----------------------------	---	---

1. **Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung, ergänzendes Verfahren für den Bereich Marktstraße, Mühlenstraße und Schinksgäßchen im Ortsteil Rheidt**
  - a) **Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Bürgeranhörung**
  - b) **Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der Offenlage**
  - c) **Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 14.02.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 72 Rh „Alter Pfarrhof“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 3.03.2012 bekannt gemacht. Gegen den Bebauungsplan wurde von Seiten eines im Geltungsbereich des Plangebiets gelegenen Eigentümers ein Normenkontrollverfahren angestrengt, über das bisher noch nicht entschieden wurde. In seiner Sitzung vom 3.07.2012 hat der Rat der Stadt Niederkassel beschlossen, ein ergänzendes Verfahren mit dem Ziel der Heilung eventueller Mängel des Bebauungsplanes durchzuführen. Dabei sind auch inhaltliche Änderungen des Bebauungsplanes vorgesehen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist lediglich die Stellungnahme des Verfahrensbevollmächtigten des v.g. Normenkontrollklägers eingegangen.

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

### a) **Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Bürgeranhörung**

Die Verwaltung hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 die Bürgeranhörung durchgeführt. Während dieser Zeit sind sechs Anregungen schriftlich



## Stadt Niederkassel

bei der Verwaltung eingegangen, die der Sitzungsvorlage (Anlage 2) beigelegt sind.

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

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

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

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

#### Weitere Gründe für die Ablehnung:

Es ist eine Schande in den Ortskern von Rheidt einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Die Mitte des Ortes sollte für die Bürger reserviert sein.

Es gibt keinen Bedarf für einen weiteren Lebensmitteldiscounter in Niederkassel.

Im Umkreis von wenigen Kilometern gibt es eine Fülle von Lebensmittelläden.

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

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

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

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



## Stadt Niederkassel

angesiedelt.

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

### **Stellungnahme:**

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereits im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt und aktuell (Juli 2012) fortgeschrieben. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht



# Stadt Niederkassel

prognostiziert.

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

Beschluss Nr.: IX/167

## **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

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

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

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

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

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



## Stadt Niederkassel

Von einer Wertminderung der Gebäude ist auszugehen.

### **Stellungnahme:**

Gemäß den Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, welches vom Rat der Stadt Niederkassel am 01.03.211 beschlossen wurde, besteht für den Ortsteil Rheidt ein Versorgungsdefizit. Der Standort „Am Alten Pfarrhof“ wird in diesem Konzept als integrierter Standort und einzige Entwicklungsfläche für eine Einzelhandelsansiedlung benannt. Nach Beurteilung der beteiligten Fachbehörden wird dieser Bereich ebenfalls als integrierter Standort betrachtet.

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

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

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

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

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereits im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt und aktuell (Juli 2012) fortgeschrieben. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht prognostiziert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rh 72 lässt für das Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,5 m zu.



## Stadt Niederkassel

Demgegenüber steht die vorliegende Planung eines eingeschossigen Gebäudes. Eine Bebauung der Fläche ist somit bereits planungsrechtlich zulässig, so dass die Einwender bereits bei der Entscheidung, nach Rheidt zu ziehen von einer Bebauung der heutigen Freifläche ausgehen mussten.

Beschluss Nr.: IX/168

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

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

Diese Beeinträchtigung des Grundstücks ist nicht notwendig. Der geplante Discounter mit 1.440 qm NNF sowie 1.000 qm VK ist zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung überdimensioniert. Die Größe der Verkaufsfläche lässt darauf schließen, dass ein Warenangebot präsentiert werden soll, das über die Verbrauchernahe Versorgung der angrenzenden Bevölkerung hinausgeht. Außerdem gibt es keinen Bedarf, da in ca. 600 m Entfernung bereits ein Netto-Markt existiert. Weitere Märkte gibt es in ca. 1 km Entfernung.

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

Im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen, dürfte sich die Situation auf der Marktstraße und damit unmittelbar vor dem Haus der Einwenderin



## Stadt Niederkassel

unhaltbar entwickeln. Schon jetzt ist das Verkehrsaufkommen so, dass es oftmals zu Stockungen und Stauungen führt. Bei Bedarf können aussagekräftige Verkehrszählungen vorgelegt werden.

### **Stellungnahme:**

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

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

Die Anlieferungszone wird mit großer Sicherheit aus logistischen Gründen an der Westseite des Gebäudes angeordnet werden. Die vorliegenden schalltechnische Gutachten aus 2011 und 2012 empfehlen entlang der Anlieferung eine Schallschutzwand zu errichten. Der Nachweis der Immissionsverträglichkeit ist anhand des konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

Die Stadt Niederkassel hat ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgestellt, um die Einzelhandelsentwicklung planungsrechtlich zu steuern. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzeptes wurde die vorhandene Einzelhandelssituation vor Ort untersucht und es wurde festgestellt, dass für Niederkassel bzw. Rheidt ein Ausstattungsdefizit im Bereich Nahrungs- und Genussmittel besteht. Der Bereich „Am Alten Pfarrhof“ stellt die einzige Entwicklungsfläche für größere Einzelhandelsbetriebe in Rheidt dar. Die geplante Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.050 qm für den Lebensmittelmarkt, entspricht den heutigen Ansprüchen an einen modernen Einkaufsmarkt. Nach derzeitigem Kenntnisstand soll der im Ort vorhandene Discounter ins Plangebiet verlagert werden, da er am bisherigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereits im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt und aktuell (Juli 2012) fortgeschrieben. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht prognostiziert.

Die Gutachten können bei der Verwaltung eingesehen werden.



# Stadt Niederkassel

Beschluss Nr.: IX/169

## **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

## **4. Schreiben vom 30.05.2011 eines Bürgers**

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

Sicherstellung der Anlieferung des Discounters und des Gartenfachmarktes nicht vor 7.00 Uhr morgens. Sicherstellung der Sonntagsruhe, keine Öffnung des Backshops an Sonntagen.

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

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

## **Stellungnahme:**

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

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

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





## Stadt Niederkassel

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

Beschluss Nr.: IX/170

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

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

In der Informationsschrift wird geschrieben, dass ältere Bürger den Lebensmitteleinzelhandel zu Fuß erreichen können. Es stellt sich nur die Frage, wie ältere Menschen oder junge Menschen mit Kinderwagen den Lebensmittelmarkt über die Marktstraße, ohne entsprechenden Bürgersteig, gefahrlos erreichen

Frage nach den Anlieferungszeiten.

Welche Lärmbelästigung müssen die Anwohner Schink's Gäßchen dulden.

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

Von dem Vorhaben sollte Abstand genommen werden.

### **Stellungnahme:**

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung auf der Marktstraße wurde bereits im Vorfeld eine gutachterliche Bewertung durchgeführt und aktuell (Juli 2012) fortgeschrieben. Eine nicht verträgliche Mehrbelastung der Marktstraße durch den geplanten neuen Markt wird nicht



## Stadt Niederkassel

prognostiziert.

Die Gutachten können bei der Verwaltung eingesehen werden.

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

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

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

Beschluss Nr.: IX/171

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

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

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



# Stadt Niederkassel

## **Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Baugrenzen werden entsprechend erweitert.

Beschluss Nr.: IX/172

## **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

### **b) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen während der Offenlage**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am  
die Verwaltung beauftragt, den Rechtsplanentwurf des Bebauungsplanes Nr. 72 Rh, 3. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offen zu legen.  
Demnach hat die Verwaltung den Bebauungsplan in der Zeit vom 27.10.2011 bis einschließlich 28.11.2011 offen gelegt.  
Während der o.g. Offenlage sind insgesamt 10 Anregungen bei der Verwaltung eingegangen, die von 1 bis 10 nummeriert als Anlage der Vorlage beigefügt sind.

#### **1. Schreiben vom 20.09.2011 einer Familie aus Rheidt**

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

1. Die Anlieferzeiten wurden auf 6-20 Uhr festgesetzt. Die Einwender sind erstaunt, dass demnächst ab 6 Uhr morgens laute Lkws wenige Meter vor den Kinderzimmern entfernt fahren werden und sehen ihre Ruhe massiv gefährdet. Anlieferungen ab 6 Uhr morgens sind nicht tragbar.

2. Bei dem letzten Besuch fiel auf, dass neben dem Supermarkt auch zwei mehrgeschossige Häuser geplant sind. Diese Häuser waren vorher nicht im Plan enthalten. Außerdem war eine



## Stadt Niederkassel

Restriktion bezüglich der Geschosshöhe gegeben, die inzwischen geändert wurde. Der Bau dieser Häuser würde massiv eine Abnahme der Sonneneinstrahlung im Garten bedeuten.

### **Stellungnahme:**

zu 1. Für das Plangebiet ist eine schalltechnische Untersuchung durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, im Jahr 2011 durchgeführt und aktuell ergänzt worden.

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

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

Das Schallgutachten hat die Lärmimmissionen durch den Kundenverkehr und durch die Warenanlieferung betrachtet. Das Gutachten geht von einer Öffnungszeit bei Einzelhandelseinrichtungen in dem Zeitraum von 07.00-21.30 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 Verbrauchermarktes sowie des Backshops und dem Blumenfachmarkt mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten an allen Immissionsorten keine Überschreitungen der Beurteilungspegel.

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

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

Der Ursprungsplan lässt eine Bebauung mit einer Firsthöhe von 9,50 m zu. Die nunmehr getroffenen Höhenfestsetzungen erlauben für den Baukörper westlich des Einzelhandels weiterhin diese Firsthöhe; der Einzelhandel selbst darf eine Traufhöhe von ca. 4,7 m und eine Firsthöhe von 8 m erreichen. Für den Verbindungsbau zwischen Einzelhandel und dem westlichen Baukörper ist eine Eingeschossigkeit (Traufhöhe ca. 4,0 und Firsthöhe ca. 6,0 m) festgesetzt, so dass die Belichtungsverhältnisse gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplans nicht verschlechtert werden.

Beschluss Nr.: IX/173

### **Beschlussvorschlag:**



## Stadt Niederkassel

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

### **2. Schreiben vom 27.11.2011 einer Bürgerin**

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen der Einwenderin wird vermisst.

#### Insbesondere fehlen:

Eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem Gebot der Rücksichtnahme.

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

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

#### **Stellungnahme:**

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

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

In der Schalltechnischen Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH von 2011 und aktuell vom Juli 2012 wurden die Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (hier Wohnen im Mischgebiet) gutachterlich untersucht. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

*„....Zur Einhaltung der entsprechenden Immissionsschutzanforderungen sind durch den Betrieb des*



## Stadt Niederkassel

*geplanten Lebensmittelmarktes schalltechnische Voraussetzungen erforderlich bzw. werden empfohlen.*

*Diese sind hier nochmals zusammenfassend aufgeführt:*

- Betriebszeit der Filiale zwischen 07.00 Uhr und 21.30 Uhr sowie Parkplatzgeschehen und Warenanlieferung (06.00 Uhr - 20.00 Uhr) innerhalb der Tageszeit an Werktagen*
- Errichtung des Parkplatzes mit asphaltierten Fahrgassen*
- Integralanlage mit maximaler Schallleistung von 49 dB(A)*
- Lüftungs-, Klimaanlage mit maximaler Schallleistung von 50 dB(A)*
- Eine hochabsorbierende Schallschutzwand von 2 m Höhe und mindestens 17 m Länge entlang des Anlieferungsbereiches des Lebensmittelmarktes*
- Die westliche Fassadenseite im Anlieferungsbereich des Lebensmittelmarktes muss ebenfalls hochabsorbierend ausgeführt werden.*
- Ausführung der Fahrbahn zur Anlieferungsrampe als Gelände-Einschnitt von Parkplatzniveau (49,4 m ü. NN) auf 1,3 m (48,1 m ü. NN) unterhalb des umliegenden Geländeniveaus.“*

Für den Verbrauchermarkt wird eine Verkaufsfläche von aktuell 1.050 qm zugelassen, da auf die heutigen Vorgaben an einen modernen Einzelhandel, mit den auch vom Kunden formulierten Flächenansprüchen und einer zeitgemäßen Warenpräsentation reagiert werden soll. D.h. der potentielle Betreiber will sein Sortiment nicht erweitern, sondern das Sortiment großzügiger präsentieren. Im Weiteren wird auf das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel hingewiesen.

Beschluss Nr.: IX/174

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen



## Stadt Niederkassel

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

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

#### **Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss Nr.: IX/175

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigegefügte Karte nicht dargestellt). Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. 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 der KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

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

#### **Stellungnahme:**



## Stadt Niederkassel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.

In den Textteil wurde bereits ein entsprechender Hinweis ausgenommen.

Beschluss Nr.: IX/176

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

Im Planbereich verlaufen keine 110-kV-RWE-Hochspannungsleitungen. Planungen liegen für diesen Bereich aus heutiger Sicht nicht vor. Die Stellungnahme betrifft nur die von der RWE betreuten Anlagen des 110-Kv-Netzes.

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

### **Stellungnahme:**

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

Beschluss Nr.: IX/177

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

### **6. Schreiben vom 27.10.2011 der rhenag, Rheinische Energie AG**

Keine Bedenken.

### **Stellungnahme:**





## Stadt Niederkassel

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss Nr.: IX/178

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr gewährleistet. Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung.

### **Stellungnahme:**

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

Beschluss Nr.: IX/179

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

### **8. Schreiben vom 8.11.2011 der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

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



## Stadt Niederkassel

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

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

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

### **Stellungnahme:**

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH werden berücksichtigt.

Beschluss Nr.: IX/180

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

### **9. Schreiben vom 14.11.2011 des Rhein-Sieg-Kreis**

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

### **Stellungnahme:**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Beschluss Nr.: IX/181

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen zur Kenntnis.



## Stadt Niederkassel

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0  
Stimmenthaltungen

### **10. Schreiben vom 21.10.2011 der Stadt Troisdorf**

Keine Anregungen und Bedenken.

#### **Stellungnahme:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss Nr.: IX/182

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0  
Stimmenthaltungen

### **c) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen im Rahmen der erneuten Offenlage**

Die Verwaltung hat gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 30.08.2012 die erneute Offenlage durchgeführt. Während dieser Zeit ist eine Anregung schriftlich bei der Verwaltung eingegangen, die der Sitzungsvorlage (Anlage 4) beigelegt ist.

#### **1. Schreiben eines Anwaltes einer Bürgerin vom 29.08.2012**

Der Eingabesteller führt vier Punkte auf, die aus seiner Sicht Zweifel an den dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegenden Planungen und Untersuchungen beinhalten.

Punkt 1 umfasst die Verkehrsuntersuchung.

Diese Verkehrsuntersuchung wurde von der IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH aus Neuss im Juli 2012 fertig gestellt und stellt eine Fortschreibung der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung dar, die von der IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH aus Neuss im Januar 2010 erstellt wurde.



## Stadt Niederkassel

Folgende Anmerkungen zur verkehrlichen Untersuchung werden vorgetragen:

- a) Die Änderung der den Verkehrsaufkommensberechnungen zugrunde liegenden Kenngrößen zur Abschätzung der Kundenzahlen im Rahmen der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung gegenüber der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung wird dahingehend kritisiert, dass hierfür keine Begründung bzw. Erläuterung im Rahmen der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung textlich festgehalten ist. Daher wird das in der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung gegenüber der ursprünglichen Untersuchung ausgewiesene geringere Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzung (Discounter) angezweifelt.
- b) Die Annahme, dass 70% der Kunden/Besucher der geplanten Nutzungen mit dem Pkw an- und abreisen wird ebenfalls angezweifelt. Angesichts der Lage des Marktes und der vorhandenen Infrastruktur wird angenommen, dass dieser Anteil höher liegen muss. Hierbei wird auch auf Erfahrungen verwiesen, nach denen diese Quote (Anteil der Kfz-Nutzung) viel höher liegt.
- c) Ebenfalls angezweifelt wird die Annahme der verkehrlichen Untersuchung, dass 25% der Kunden und Besucher der geplanten Nutzungen aufgrund des sog. „Mitnahmeeffektes“ kein zusätzliches Verkehrsaufkommen darstellen.

Punkt 1 (teilweise) und 2 betreffen das Schallgutachten:

Dieses wurde von der Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin im Jahr 2011 erstellt und ebenfalls, auf Grundlage des aktuellen Verkehrsgutachtens fortgeschrieben.

- d) Die Ausführungen im Schallgutachten werden angezweifelt, da im Gutachten von 2011 steht, dass keine Verkehrslärmuntersuchungen auf öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt werden müssten. Die Voraussetzungen lägen nicht vor. Es wird hinterfragt, ob überhaupt Lärmberechnungen oder Lärmmessungen auf der Marktstraße statt gefunden haben.
- e) Die Lösung mit der Schallschutzwand entlang der westlichen Grenze erscheint wenig überzeugend. Es wird noch dargestellt, dass eine geschlossene Bauweise abgelehnt wird.

Punkt 3:

- f) die bisherigen Bedenken im Hinblick auf die Festsetzung der Feuerwehr sowie die nicht klare Regelung hinsichtlich der Feuerwehr werden aufrechterhalten.



## Stadt Niederkassel

Punkt 4:

- g) Es wird festgestellt, dass auf dem Parkplatz keine Bäume vorgesehen sind. Ein Parkplatz ohne Bäume sei weder ästhetisch noch unter Versiegelungsgesichtspunkten sinnvoll. Die Planung sei zu überarbeiten.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu Punkt 1: Verkehrsgutachten

- a) Die Abschätzung des Kundenaufkommens basiert auf Annahmen des Kunden- und Besucheraufkommens je Quadratmeter Verkaufsfläche. Kennwerte hierzu finden sich in einschlägigen Literaturquellen, die bundesweite regelmäßig im Rahmen der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung herangezogen werden. Die wesentlichen Literaturquellen sind hierbei die Veröffentlichungen der *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)* und des *Hessischen Landesamts für Straßen- und Verkehrswesen (HLSV)*. In beiden Veröffentlichungen werden einerseits das Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung erläutert und andererseits Kennwerte zur Durchführung dieser Abschätzung aufgeführt. In der Veröffentlichung der FGSV liegt der Schwerpunkt auf der Methodik und bei der Veröffentlichung des HLSV liegt der Schwerpunkt in der Auflistung von Kennwerten.

Im August 2011 wurde das Programm Ver\_Bau in einer aktualisierten Fassung veröffentlicht. Dieses Programm ermöglicht die EDV-unterstützte Anwendung der Methodik zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung gemäß den Veröffentlichungen der FGSV und des HLSV. *Dieses Programm wird durch Herrn Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff vertrieben, der die Veröffentlichung des HLSV verfasst und die Veröffentlichung der FGSV mitverfasst hat.*

Das Programm Ver\_Bau stellt nicht nur eine EDV-unterstützte Anwendung dar, sondern beinhaltet darüber hinaus auch aktuelle Kennwerte zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens. Diese sind aufgrund ihrer breiteren Erhebungsbasis und ihrer Aktualität den Kennwerten aus den Veröffentlichungen der FGSV und des HLSV vorzuziehen. Diesem Umstand wurde mit der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung Rechnung getragen. Dies ist in der Aktualisierung auch vermerkt. Diese Änderung der



## Stadt Niederkassel

Bezugsgrundlage konnte, wie die Ausführungen des Eingabestellers auch zeigen, eindeutig erkannt werden.

Eine Erläuterung der in der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vorgenommenen Änderung der Kennwerte gegenüber der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung ist aus der Sicht des Verkehrsgutachters aufgrund des Hinweises auf die veränderte Bezugsgrundlage nicht erforderlich.

Es werden vom Gutachter folgende Hinweise gegeben, die sich aus den Bezugsquellen ergeben, die eine Einordnung der gewählten Kennwerte zur Abschätzung des Kundenaufkommens auf Grundlage der Verkaufsflächengröße ermöglichen:

Die in der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung angegebene Spannweite des täglichen Kundenverkehrsaufkommens eines Discountermarktes von 2,0 bis 2,5 Kunden/Besucher je Quadratmeter Verkaufsfläche wurde der Veröffentlichung des HLSV (Dr.-Ing. Dietmar Bosserhoff, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung Wiesbaden, 2000), entnommen. Diese Kenngröße wird dort für ALDI-Märkte angegeben. Für andere Discounter wird eine Spannweite von 1,3 bis 1,7 Kunden/Besucher je Quadratmeter Verkaufsfläche angegeben.

In der aktuellen Version des Programms Ver\_Bau wird als Spannweite des täglichen Kundenverkehrsaufkommens eines Discountermarktes der Ketten Aldi und Lidl ebenfalls 2,0 bis 2,5 Kunden/Besucher je Quadratmeter Verkaufsfläche angegeben. Für die Discountermärkte anderer Ketten liegt diese Spannweite bei 1,3 bis 1,9 Kunden/Besucher je Quadratmeter Verkaufsfläche. Allerdings wird hier explizit auf die Abschätzung des Pkw-Aufkommens für Discounter verwiesen. Hier liegen die Werte für Discounter (ALDI, Lidl, Penny) bei 1,7-2,0 Fahrten (Summe Hin- und Rückweg) je Quadratmeter Verkaufsfläche (Mittelwert Mo-Fr) bzw. bei 2,0-2,3 Fahrten je Quadratmeter Verkaufsfläche (Maximalwert Mo-Fr). Dies deutet daraufhin, dass das Pkw-Verkehrsaufkommen der Discountermärkte aller Ketten bezogen auf die Verkaufsflächengröße gleich ist.

Da bei der Annahme des Anteils der Pkw-Nutzung der Kunden/Besucher ein hoher Wert in der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung ebenso wie in der ursprünglichen Untersuchung von 2010 angesetzt wurde, ist es sachgemäß, bei der Abschätzung des Kundenaufkommens den geringeren



## Stadt Niederkassel

Kennwert, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Kenntnisse über das Pkw-Verkehrsaufkommen, anzusetzen.

- b) In der Veröffentlichung des HLSV wird ein MIV-Anteil (Anteil der Pkw-Nutzung) bei Discountern von 40-60% angegeben. In der aktuellen Fassung des Programms Ver\_Bau ein Wert von 30-70% für den MIV-Anteil der Kunden/Besucher von Discountermärkten bei integrierter Lage der Discountermärkte angegeben.

In der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung sowie in der ursprünglichen Verkehrsuntersuchung wurde somit ein Wert für den MIV-Anteil angesetzt, der am oberen Ende der Bandbreite der veröffentlichten Erfahrungswerte liegt.

In der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung ergibt die Abschätzung des Pkw-Kundenaufkommens einen Wert von 980 Pkw-Fahrten pro Tag und Richtung. Dies entspricht einem Wert von 1,87 Fahrten (Summe Hin- und Rückweg) je Quadratmeter Verkaufsfläche und liegt somit geringfügig über dem Mittelwert der in der aktuellen Literatur angegebenen Kennwert 1,7-2,0 Fahrten pro Quadratmeter Verkaufsfläche (Mittelwert Mo-Fr für alle Discounter). Somit entspricht die in der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung vorgenommene Abschätzung des Pkw-Kundenverkehrs-aufkommens nahezu genau dem erfahrungsgemäß anzunehmenden mittleren Wert des Pkw-Verkehrsaufkommens eines Discounters.

- c) Der sog. „Mitnahmeeffekt“ wurde in der Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zu 25% angenommen. Entsprechend den vorgenannten Veröffentlichungen liegt dieser bei 5-35%. Dabei ist gemäß den Veröffentlichungen bei Einrichtungen mit Angeboten für die Alltagsversorgung (Lebensmittel) eher der Wert am oberen Ende der Bandbreite zu wählen. Mit der Annahme eines Wertes von 25% ist somit eine sachgerechte Abschätzung dieses Effektes vorgenommen worden.

Zu ergänzen ist, dass der Mitnahmeeffekt keine Auswirkung auf das Gesamt-verkehrsaufkommen einer Nutzung hat. Dieser wirkt sich lediglich auf die Herkunft der Fahrzeuge aus. D.h. dass auf den Stellplatzflächen unabhängig von der angenommenen Höhe des Mitnahmeeffektes die gleiche Anzahl an Fahrzeugbewegungen stattfindet. Lediglich im Bereich der Verknüpfung mit dem sonstigen Straßennetz wirkt sich dieser Effekt aus, indem ein Teil des Bestandverkehrs im Straßennetz zukünftig auf seinem Weg einen zusätzlichen Zwischenstopp an der geplanten Nutzung einlegt.

Ferner wird vom Gutachter angemerkt, dass bei der Abschätzung des



## Stadt Niederkassel

Kundenaufkommens nicht auf die Konkurrenzsituation durch die nahgelegenen ALDI-Märkte an der Porzer Straße (L82) (Entfernung: 10 Fahrminuten) oder im Gewerbegebiet Mondorf (Entfernung: 6 Fahrminuten) eingegangen wurde. Ebenso wurden die heute im Bereich der Parkplatzzufahrt auftretenden Verkehre im vollen Umfang in die Berechnungen zur Bewertung des Verkehrsablaufes mit einbezogen. Daher liegen die Einschätzungen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung somit eher „auf der sicheren Seite“ und überschätzen voraussichtlich das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen.

### Zu Punkt 1 (teilweise) und 2: Schallgutachten

- d) Nach TA Lärm (Kap. 7.4) sollen die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen gesondert untersucht werden, soweit sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen.

In der aktualisierten verkehrlichen Untersuchung von Juli 2012 wird eine Verkehrszunahme von 29 % in westlicher und 22 % in östlicher Richtung auf der Marktstraße durch die Errichtung des Einzelhandels prognostiziert. Dieses bedeutet eine Pegelerhöhung um +1,1 dB in östlicher und +0,9 dB in westlicher Richtung. Die 3 dB(A) werden also bei weitem nicht erreicht und würde auch bei Annahme der Verkehrszahlen aus 2010 nicht erreicht.

Das betriebsbezogene Verkehrsaufkommen auf der öffentlichen Straße ist folglich aus immissionsrechtlicher Sicht nicht beurteilungsrelevant.

Lärmmessungen haben an der Marktstraße nicht stattgefunden, da Lärmgrenzwerte bzw. Beurteilungspegel auch an bestehenden Strecken zu berechnen und nicht zu messen sind (vgl. BVerwG vom 31.08.1995, DVBl 1996, S.50).

- e) Der Nachweis der Immissionsverträglichkeit und damit auch die Erforderlichkeit der Lärmschutzwand sind anhand des konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Im Baugenehmigungsverfahren kann konkret und im Detail geprüft werden, welche weiteren Bedingungen bzw. Auflagen bezüglich des Schallschutzes erforderlich sind, um die Wohnruhe der angrenzenden Nutzungen sicherzustellen.

### Zu Punkt 3: Feuerwehr und Kirmes

- f) Bei dem Feuerwehrstandort handelt es sich um eine bestehende Nutzung, die geringfügig für einen neuen Einsatzwagen erweitert





## Stadt Niederkassel

werden soll. Es handelt sich um eine freiwillige Feuerwehr, d.h. das dort nur im Einsatzfall und zur Schulung die Mitglieder der Feuerwehr anwesend sind. Es handelt sich somit um eine gebietsverträgliche Nutzung, die zudem der Allgemeinheit im Einsatzfall dient.

Bei der Kirmesnutzung handelt es sich um ein seltenes Ereignis, welches einmal jährlich stattfindet.

Veranstaltungen, die als sehr seltenes Ereignis wegen ihrer Herkömmlichkeit, ihrer Bedeutung für die örtliche Gemeinschaft oder ihrer sozialen Adäquanz, können trotz der mit ihr verbundenen Belästigungen an bis zu 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres zugelassen werden.

Das gilt grundsätzlich für die zum überlieferten kulturellen Brauchtum zählenden Karnevalsveranstaltungen sowie Musikveranstaltungen aus Anlass einer Kirmes.

### Zu Punkt 4: Parkplatzbegrünung

- g) Der Hinweis, dass ein Parkplatz ohne Begrünung nicht ästhetisch ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung des öffentlichen Parkplatz bzw. der Stellplatzanlage wurde nicht zum Gegenstand der Bebauungsplan gemacht und obliegt der späteren Ausführungsplanung.

Beschluss Nr.: IX/183

### **Beschlussvorschlag:**

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

Abstimm.-Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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

- 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



## Stadt Niederkassel

- Aktualisierung der verkehrlichen Untersuchung zur Einrichtung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel in Niederkassel-Rheidt, Juli 2012
- 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
  - **Ergänzungsgutachten:** Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel in Niederkassel-Rheidt, Bericht Nr. 11 01 037/04 vom 24. Juli 2012, 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

Sowohl das Schallgutachten als auch das Verkehrsgutachten wurden im Zuge des ergänzenden Verfahrens aktualisiert. Das Verkehrsgutachten wurde dahingehend angepasst, dass die aktuell geplanten Verkaufsflächenobergrenzen und die Abschätzung der Kundenzahlen aktualisiert wurden. Das aktualisierte Verkehrsgutachten mit Datum vom 16.07.2012 ist Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan und für die Schalltechnische Untersuchung der Kramer Schalltechnik GmbH.

Dieses sachlich zutreffende Gutachten ist bei einer redaktionellen Änderung, die sich auf eine Begrifflichkeit im Text bezog, verwechselt worden. Daher hat ein Verkehrsgutachten offen gelegen, welches hinsichtlich der Fahrzeugbewegungen von einem anderen Annahme ausgegangen ist. Dem Bebauungsplan liegt aber, wie bereits dargelegt, das sachlich zutreffenden Gutachten zugrunde.

### **d) Satzungsbeschluss**

Hinsichtlich des Satzungsbeschlusses ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Rat:



# Stadt Niederkassel

## **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt unter Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 14.02.2012 den Bebauungsplan Nr. 72 Rh, 3. Änderung in der Fassung, die er durch das zwischenzeitlich durchgeführte ergänzende Verfahren erhalten hat, gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Satzung ist als Anlage 6 beigefügt.

Ja 17 Nein 0 Enthaltung 0