

Bestanddarstellung	Sonstige Darstellungen und Abkürzungen	Nachrichtl. Übernahmen	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise § 22 BauNVO	Festsetzungen die im Plan neu getroffen werden	Sonstige Planzeichen	Doubeche Grundkarte Maßstab 1:5000
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wohnbauweise Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze

4.2 Bauliche Vorschriften des Verfahrens

4.2.1 **Art der baulichen Nutzung**

4.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

4.2.3 **Bauweise**

4.2.4 **Sonstige Festsetzungen**

4.2.5 **Flurbebauung**

4.2.6 **Flurgrenze**

4.2.7 **Flurbebauung**

4.2.8 **Flurgrenze**

4.2.9 **Flurbebauung**

4.2.10 **Flurgrenze**

4.2.11 **Flurbebauung**

4.2.12 **Flurgrenze**

4.2.13 **Flurbebauung**

4.2.14 **Flurgrenze**

4.2.15 **Flurbebauung**

4.2.16 **Flurgrenze**

4.2.17 **Flurbebauung**

4.2.18 **Flurgrenze**

4.2.19 **Flurbebauung**

4.2.20 **Flurgrenze**

4.2.21 **Flurbebauung**

4.2.22 **Flurgrenze**

4.2.23 **Flurbebauung**

4.2.24 **Flurgrenze**

4.2.25 **Flurbebauung**

4.2.26 **Flurgrenze**

4.2.27 **Flurbebauung**

4.2.28 **Flurgrenze**

4.2.29 **Flurbebauung**

4.2.30 **Flurgrenze**

4.2.31 **Flurbebauung**

4.2.32 **Flurgrenze**

4.2.33 **Flurbebauung**

4.2.34 **Flurgrenze**

4.2.35 **Flurbebauung**

4.2.36 **Flurgrenze**

4.2.37 **Flurbebauung**

4.2.38 **Flurgrenze**

4.2.39 **Flurbebauung**

4.2.40 **Flurgrenze**

4.2.41 **Flurbebauung**

4.2.42 **Flurgrenze**

4.2.43 **Flurbebauung**

4.2.44 **Flurgrenze**

4.2.45 **Flurbebauung**

4.2.46 **Flurgrenze**

4.2.47 **Flurbebauung**

4.2.48 **Flurgrenze**

4.2.49 **Flurbebauung**

4.2.50 **Flurgrenze**

4.2.51 **Flurbebauung**

4.2.52 **Flurgrenze**

4.2.53 **Flurbebauung**

4.2.54 **Flurgrenze**

4.2.55 **Flurbebauung**

4.2.56 **Flurgrenze**

4.2.57 **Flurbebauung**

4.2.58 **Flurgrenze**

4.2.59 **Flurbebauung**

4.2.60 **Flurgrenze**

4.2.61 **Flurbebauung**

4.2.62 **Flurgrenze**

4.2.63 **Flurbebauung**

4.2.64 **Flurgrenze**

4.2.65 **Flurbebauung**

4.2.66 **Flurgrenze**

4.2.67 **Flurbebauung**

4.2.68 **Flurgrenze**

4.2.69 **Flurbebauung**

4.2.70 **Flurgrenze**

4.2.71 **Flurbebauung**

4.2.72 **Flurgrenze**

4.2.73 **Flurbebauung**

4.2.74 **Flurgrenze**

4.2.75 **Flurbebauung**

4.2.76 **Flurgrenze**

4.2.77 **Flurbebauung**

4.2.78 **Flurgrenze**

4.2.79 **Flurbebauung**

4.2.80 **Flurgrenze**

4.2.81 **Flurbebauung**

4.2.82 **Flurgrenze**

4.2.83 **Flurbebauung**

4.2.84 **Flurgrenze**

4.2.85 **Flurbebauung**

4.2.86 **Flurgrenze**

4.2.87 **Flurbebauung**

4.2.88 **Flurgrenze**

4.2.89 **Flurbebauung**

4.2.90 **Flurgrenze**

4.2.91 **Flurbebauung**

4.2.92 **Flurgrenze**

4.2.93 **Flurbebauung**

4.2.94 **Flurgrenze**

4.2.95 **Flurbebauung**

4.2.96 **Flurgrenze**

4.2.97 **Flurbebauung**

4.2.98 **Flurgrenze**

4.2.99 **Flurbebauung**

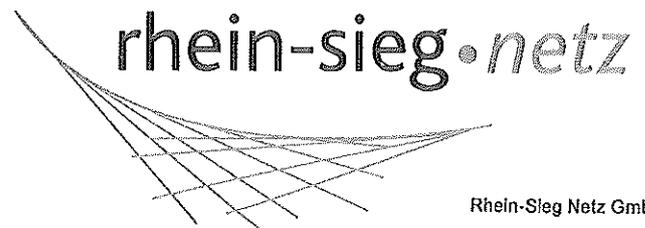
4.2.100 **Flurgrenze**

Bestanddarstellung	Sonstige Darstellungen und Abkürzungen	Nachrichtl. Übernahmen	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise § 22 BauNVO	Festsetzungen die im Plan neu getroffen werden	Sonstige Planzeichen	Doubeche Grundkarte Maßstab 1:5000
<ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude Wohnbauweise Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Flurbebauung Flurgrenze Flurbebauung Flurgrenze

Bebauungsplan Nr. 135N
für den Bereich Spicher Straße / Hauptstraße
im Ortsteil Niederkassel

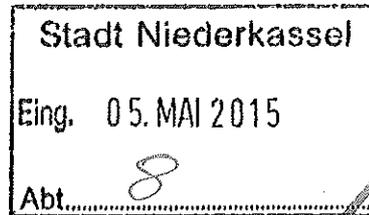
Maßstab: 1 : 500 Kennzeichnung: Niederkassel Flur: 9

AUFLAGE 3.1



Rhein-Sieg Netz GmbH · Bachstraße 3 · 53721 Siegburg

Stadt Niederkassel
Herr Tamm
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel



Rhein-Sieg Netz GmbH

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.95921-0
Telefax 02241.95921-323

Info@rhein-sieg-netz.de
www.rhein-sieg-netz.de

Durchwahl -477

Faxwahl -277

Absender Dr. Ralph Kusserow

Datum 30.04.2015

Bauleitplanung, Bebauungsplanes Nr. 135 N
Ihr Schreiben vom 27.04.2015

Sehr geehrter Herr Tamm,

gegen die Durchführung des o. a. Bauleitplanverfahrens bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg Netz GmbH


i. A. Dr. Ralph Kusserow


i. A. Hermann Eisch

Bankverbindung

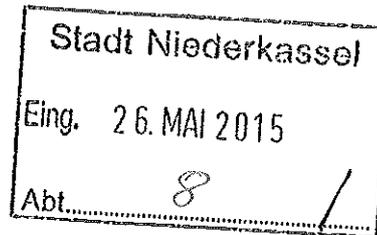
Kreissparkasse Köln
BLZ 370 602 99
Konto 431 378
BIC COKSDE33XXX
IBAN DE65370502990000431378

Geschäftsführer
Dr. Bernd Ganser

Handelsregister: AG Siegburg HRB 13166
USt-Id-Nr.: DE297440162



Stadtwerke
Köln GmbH



Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
z. Hd. Herrn Tamm
Postfach 12 20

53853 Niederkassel

Postanschrift:
Parkgürtel 24
50823 Köln
Postfach 10 15 43
50455 Köln

Tel. 0221. 178-0
Fax 0221. 178-22 22

Immobilienmanagement
SWK 60 – 117/Nk 01/12

Herr Siebrecht
s.siebrecht@stadtwerkekoeln.de

☎ 178 / 28 23
☎ 178 / 8 28 23

Köln,
21.05.2015

Geschäftsführung:
Dr. Dieter Steinkamp, Spre-
Jürgen Fenske
Horst Leonhardt
Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Martin Börschel

Bebauungsplan Nr. 135 N „Spicher Straße/Hauptstraße“ in Niederkassel

Sehr geehrter Herr Tamm,

namens und im Auftrag unserer Konzerngesellschaften, der RheinEnergie AG in Verbindung mit der Rheinische NETZGesellschaft mbH und der Kölner Verkehrs-Betriebe AG, teilen wir Ihnen mit, dass gegen den o. g. Bebauungsplan-Entwurf keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Köln GmbH
ppa.

Preuss

i. A.

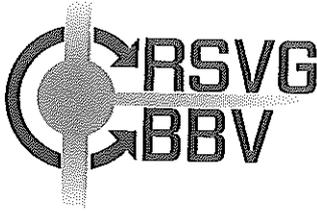
Siebrecht

Sitz der Gesellschaft:
Köln
Amtsgericht Köln
HR B 21 15

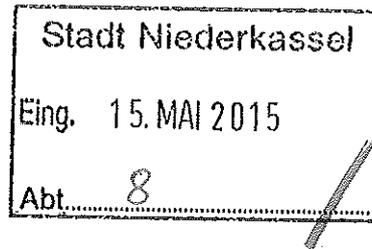
Bankverbindung:
Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 501 98
Nr. 1 122 951
IBAN:
DE51 3705 0198 0001 122
SWIFT-BIC: COLSDE33
USt.-ID.Nr. DE 122 804 750
St.-Nr. 217 5785 0020

Besucheranschrift:
Parkgürtel / Osterather Str.
50823 Köln (Ehrenfeld)

Sie erreichen uns mit
der Linie 13,
Haltestelle Escher Straße



RSVG –Steinstraße 31 – 53844 Troisdorf



Rhein- Sieg- Verkehrsgesellschaft mbH

Telefon: 02242-91366-0
Telefax: (02241) 499 – 224
E-Mail: frank.wiedemann@rsvg.de

Anschrift: Steinstraße 31
53844 Troisdorf - Sieglar

Webseite: www.rsvg.de

Stadtverwaltung Niederkassel
Fachbereich 8
Postfach 1220
53853 Niederkassel

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	unser Zeichen BF/Wie	Durchwahl 273	Datum 11.05.2015
-------------	--------------------	-------------------------	------------------	---------------------

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch hier: Bebauungsplan Nr. 135 N

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Kreuzungsbereich Niederkassel Hauptstraße / Spicherstraße wird von unseren Buslinien 501, 550 und SB 55 befahren. Zum Einsatz kommen Busse bis zu einer Länge von 18,75 Metern. Pro Stunde passieren werktags alleine 18 Busse diesen Kreuzungsbereich. Bereits heute kommt es immer wieder zu Schwierigkeiten beim Rechtsabbiegen von der Hauptstraße in die Spicher Straße. Bedingt durch die erwartete Zunahme des Verkehrs wird sich diese Situation für uns eher noch verschlechtern.

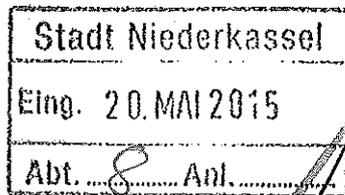
Wir regen deshalb an, den Kreuzungsbereich insgesamt mit zu überplanen um großen Fahrzeugen das Abbiegen zukünftig zu erleichtern.

Weiterhin ist es erforderlich, die Ampelanlage an dieser Kreuzung mit einer Busvorrangschaltung auszustatten. Entsprechende Maßnahmen wurden bislang durch den Fördermittelgeber bezuschusst.

Für Gespräche und eventuelle Ortstermine stehen wir jederzeit zur Verfügung.

M. Reinhardt

ppa. C. Schumacher



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

Stadtverwaltung Niederkassel
Fachbereich 8
Postfach 12 20
53853 Niederkassel

Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- **Raumplanung und Regionalentwicklung** -
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
27.04.2015 I

Mein Zeichen
61.2 - Kl.

Datum
19.05.2015

Bebauungsplan Nr. 135 N
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Abweichend von der Stellungnahme vom 20.04.2015, ergeben sich hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes noch folgende Hinweise und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 N:

- Gem. Ziffer 4.1 der textlichen Festsetzungen sind Anlieferungen nur werktags von 6 bis 22 Uhr zulässig.

Das schalltechnische Gutachten des Büros Graner + Partner legt für die LKW-Warenanlieferung des Verbrauchermarktes nur einen LKW in der morgendlichen Ruhezeit zwischen 6 und 7 Uhr sowie zwei LKW-Anlieferungen in der Zeit zwischen 7 und 20 Uhr fest. Für die übrigen LKW-Warenanlieferungen der kleineren Fachmärkte werden insgesamt 4 LKW-Anlieferungen zwischen 7 und 20 Uhr sowie eine Anlieferung zwischen 6 und 7 Uhr berücksichtigt.

Die Annahmen des schalltechnischen Gutachtens hinsichtlich der Anlieferungszeiten werden in den textlichen Festsetzungen nicht berücksichtigt.

Es wird daher empfohlen, entweder auf diese Textliche Festsetzung zu verzichten und die Regelung dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen oder die Warenanlieferungen grundsätzlich auf den Zeitraum zwischen 7 und 20 Uhr zu beschränken.

- Gemäß den textlichen Festsetzungen sind die Betriebszeiten werktags auf 6 Uhr bis 22 Uhr beschränkt.



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
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

Das schalltechnische Gutachten des Büros Graner + Partner berücksichtigt nur Betriebs-/Öffnungszeiten zwischen 7 und 21 Uhr. Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen in diesem Punkt anzupassen oder das schalltechnische Gutachten überarbeiten zu lassen.

Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

Straßenverkehr

Hinweis:

In der Ergänzung der verkehrsplanerischer Begleituntersuchung vom April 2015 werden für den Bereich der Tiefgaragenausfahrt auf der Hauptstraße seitens des Ingenieurbüros verschiedene Sicherungsmaßnahmen für Fußgänger vorgeschlagen. Es wird empfohlen, durch Beschilderung und Markierung auf den Fußgängerüberweg (FGÜ) sowie auf die querenden Fußgänger hinzuweisen. Laut dem Luftbild ist in diesem Bereich der Hauptstraße kein FGÜ, der über die Straße führt, vorhanden, sodass davon ausgegangen wird, dass ein neuer Fußgängerüberweg vermutlich im Gehwegbereich im Bereich der Tiefgaragenzufahrt parallel zur Fahrbahn angelegt werden sollte. Dies ist jedoch nicht zulässig. Ein FGÜ dient laut den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen der Sicherung des Fußgängers beim Überqueren der *Fahrbahn* und nicht einer Zufahrt.

Sonstige Maßnahmen, die Sicht auf querende Fußgänger verbessern, sind aus hiesiger Sicht sinnvoll.

Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es wird daher angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Im Auftrag



Dr. Lewalder & Partner mbB

Rechtsanwälte und Steuerberater

Dr. Lewalder & Partner mbB, Wilhelmstraße 30, 53111 Bonn

Stadt Niederkassel
 Amt für Bauaufsicht, Stadtplanung und Umwelt
 Rathausstraße 19
 53859 Niederkassel



Stadt Niederkassel	
Eing.	26. MAI 2015
Abt.	/

Dr. Albert Lewalder †
 - Rechtsanwalt -

Jochen Lewalder
 - Rechtsanwalt -
 Fachanwalt für Bank- und Kapital-
 marktrecht
 Fachanwalt für Familienrecht
 Fachanwalt für Miet- und Wohnungs-
 eigentumsrecht

Jana Laurentius
 - Rechtsanwältin –
 Fachanwältin für Verwaltungsrecht
 Fachanwältin für Sozialrecht

Wolfgang Uli Kielert
 - Rechtsanwalt -

Erik Möll
 - Rechtsanwalt -
 (freier Mitarbeiter ab 01.04.2014)

Zugelassen bei der RAK Köln

Bernhard Schneider
 - Steuerberater -

Wilhelmstraße 30
 53111 Bonn

Tel.: (02 28) 96 92 20
 Fax: (02 28) 63 13 28
 Email: info@lewalder.de
 Web: www.lewalder.de

bitte stets angeben: 254/15 WK28 WK Bonn, 21.05.2015

Sachbearbeiter: RA Wolfgang Uli Kielert

/. Stadt Niederkassel
Bebauungsplan Nr. 135 N
Hier: beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
BV: N-Carré, Niederkassel

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir – ordnungsgemäße Bevollmächtigung anwaltlich versichernd – an, dass uns
 , mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat.

Hintergrund unserer Beauftragung ist das von Ihnen gemäß § 13 a BauGB eingeleitete beschleunigte Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Bereich Spicher Straße / Hauptstraße in Niederkassel.

Zunächst dürfen wir Sie bitten, uns gegenüber mitzuteilen, dass die gesetzlichen Voraussetzung eines solchen Verfahrens, insbesondere die Grundstücksfläche sowie das Nichterfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorliegen.

Commerzbank Bonn
 IBAN: DE03370800400207563500
 BIC: DRESDEFF370

Sparkasse KölnBonn
 IBAN: DE71370501980000049577
 BIC: COLSDE33

Deutsche Bank - Anderkonto
 IBAN: DE30380700240059460600
 BIC: DEUTDEDB380

USt-ID-Nr.: DE122127755

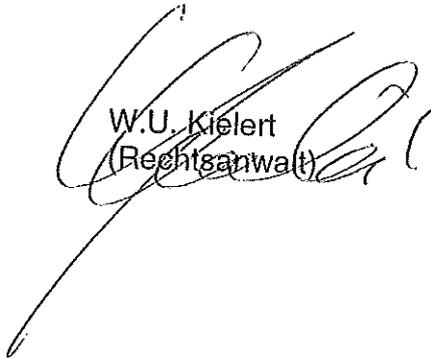
EGVP-ID: govello-1276504686321-000219783

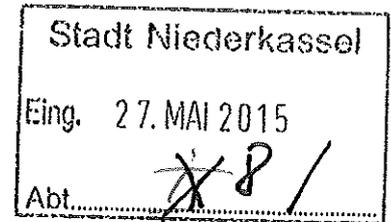
Darüber hinaus bitten wir – zwecks Prüfung der Erfordernisse geeigneter Rechtsbehelfe - um Darlegung das die nachbarschützende, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorschriften, einschließlich der Vorschriften der Baunutzungsverordnung vollumfänglich Berücksichtigung gefunden haben bzw. finden werden.

Ihrer Rückantwort sehen wir bis zum 28.05.2015 entgegen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

W.U. Kielert
(Rechtsanwalt)





Stadt Niederkassel
Herr Helmut Esch
Rathausstr. 19

53859 Niederkassel

Niederkassel, 26.05.2015

Bauvorhaben Spicher Str. - Hauptstr. / Bebauungsplan Nr. 135N

Sehr geehrter Herr Esch,

wir sind direkte Nachbarn des geplanten Bauvorhabens zwischen Spicher Str. und Hauptstrasse. Über den Planungsstand zu Bebauungsplan 135N haben wir uns bei der Stadtverwaltung informiert. Folgende Punkte müssen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:

- Die Zu- und Ausfahrt sowie den Anlieferverkehr über die Spicher Str. zu realisieren, halten wir bzgl. des hohen Verkehrsaufkommens für sehr problematisch, da auch der Busverkehr mit eingeplant werden muss. Die Vorstellung, dass Anlieferfahrzeuge von bis zu 40t die Spicher Str. blockieren und somit auch den Schulweg vieler Schüler kreuzen, halten wir für bedenklich.
- Der Anlieferverkehr für die Ver- und Entsorgung der ansässigen Gewerbebetriebe muss zu vertretbaren Zeiten (zwischen 8:00 und 20:00 Uhr) erfolgen.
- In welcher Form wird die Einhausung zur Belieferung des Supermarktes erfolgen? Handelt es sich hier um eine Teil- oder Volleinhausung?. Wir bitten zu berücksichtigen, dass unsere achtjährige Tochter gegenüber der geplanten Ladezone schläft und somit direkt betroffen ist.
- Der Standort bzw. der Lärmpegel der technischen Einrichtungen wie z.B. der Klimaanlage oder Kühlanlagen muss berücksichtigt werden. Die Installation der Systeme muss an geeigneten Stellen erfolgen.

- Eine Belästigung durch die Leuchtreklame der ansässigen Gewerbeunternehmen oder des Objekts muss ausgeschlossen sein.

Gerne stehen wir Ihnen bei Rückfragen oder für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. In Erwartung auf eine Rückantwort verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 135 N
für den Bereich „Spicher Straße/Hauptstraße“ im Ortsteil Nie-
derkassel

Begründung

Stand: 27.05.2015 Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Geltungsbereich, Anlass und Ziele der Planung, Verfahren	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Planungsziel	4
1.4 Verfahren	4
1.5 Verfahrenswahl	6
2. Vorgaben und Bindungen	7
2.1 Bestandssituation	7
2.2 Bestehendes Planungsrecht	8
2.3 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	8
2.4 Verkehr	12
2.5 Technische Ver- und Entsorgung	13
2.6 Altlasten	13
2.7 Denkmalschutz	13
2.8 Kampfmittel	13
3. Planung	13
3.1 Städtebaulicher Entwurf	13
4. Inhalte des Bebauungsplans	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz	16
4.4 Erschließung	18
4.5 Anpflanzungen	21
4.6 Gestaltung/Werbeanlagen	21
4.7 Technische Ver- und Entsorgung	21
5. Auswirkungen der Planung und Belange des Umweltschutzes	21
5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands	22
6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands	26
6.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
7. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung	26

Begründung

1. Geltungsbereich, Anlass und Ziele der Planung, Verfahren

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Niederkassel der Stadt Niederkassel im Ortszentrum an der Einmündung der Spicher Straße auf die Hauptstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Niederkassel, Flur 9 und hat eine Größe von ca. 6.500 m². Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Planungsanlass

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 15.12.2009 zur städtebaulichen Neuordnung und zur Stärkung der Versorgungsfunktion das Entwicklungskonzept für den Ortskern Niederkassel fortgeschrieben und beschlossen. Innerhalb des Entwicklungskonzepts für den Ortskern Niederkassel ist das Areal Spicher Straße / Hauptstraße zur Ansiedlung eines ergänzenden zentralen Angebots am besten geeignet. Lage, Zuschnitt und Größe des Gebiets erlauben die Ansiedlung eines SB-Marktes sowie kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomieangebote.

Die Entwicklung dieses Bereichs soll dazu beitragen, private Investitionen zu initiieren, um den Abbau zentraler Funktionen zu beenden und die Wirtschaftsstruktur zu verbessern entsprechend den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen, den Ortskern zu erhalten und fortzuentwickeln sowie das Ortsbild zu verbessern.

Die Maßnahme wird mit Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes NRW bezuschusst, da nach gutachterlicher Beurteilung unrentierliche Kosten bei der Aktivierung des Areals entstehen.

Das vom Rat der Stadt am 01.03.2011 beschlossene Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel weist den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Niederkassel aus, der auch das Areal Spicher Straße / Hauptstraße umfasst. Im Einzelhandelskonzept wird dieses Areal als „Entwicklungsbereich Spicher Straße“ definiert, auf dem ein moderner Lebensmittel-Vollsortimenter und weitere Nahversorgungsbetriebe sowie Läden für Bekleidung, Schuhe und sonstige zentrenrelevante Sortimente sinnvoll wären.

Die Stadt hat eine Grundstücksausschreibung mit Investorenauswahlverfahren durchgeführt, um einen geeigneten Investor und ein passendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu erhalten. Nach Aufhebung des ergebnislosen Verfahrens wurde in anschließenden Verhandlungen mit einem Investor Einigkeit erzielt, ein Konzept optimiert und der Kaufvertrag ausverhandelt.

In seiner Sitzung am 02.09.2014 hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss das Konzept des ausgewählten Investors gebilligt und damit die bereits am 03.07.2012 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 135 N ermöglicht.

1.3 Planungsziel

Entsprechend der Ausschreibung und dem ausgewählten Konzept des Investors soll ein Einkaufszentrum mit ergänzenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie mit Wohnen realisiert werden.

Dieses Konzept hat folgende Rahmendaten:

SB-Lebensmittelmarkt mit ca. 1.180 m² Nutzfläche

Drogeriemarkt mit ca. 790 m² Nutzfläche

Zusätzliche Einzelhandelsgeschäfte zur Hauptstraße bzw. zum Parkplatz mit in Summe ca. 755 m² Nutzfläche in 4 bis 5 Einheiten aufgeteilt

Wohnen und/oder Dienstleistungen in den Obergeschossen an der Hauptstraße

Erschließung der Märkte für Fußgänger durch eine Passage von der Hauptstraße aus und über den Stellplatz von der Spicher Straße

Wegeverbindung von der Spicher Straße zur Poststraße für Fußgänger und Radfahrer

Tiefgarage für Wohnnutzungen und Beschäftigte unter dem Baukörper Hauptstraße mit Zufahrt über den Stellplatz und Ausfahrt zur Hauptstraße

Stellplatzanlage mit ca. 84 PKW-Stellplätzen mit Zu-/Ausfahrt Spicher Straße

Anlieferung des SB-Markts an der Spicher Straße mit Zufahrt über den Stellplatz

Anlieferung Drogeriemarkt und kleinere Läden über die Stellplatzanlage

Drei- bis viergeschossige Bauweise mit Flachdächern und eingeschossigen Ladenzonen

Die Zufahrt ist ausschließlich an die Spicher Straße sicherzustellen. Die Poststraße darf nicht zur Erschließung genutzt werden. Eine Fußgänger- und Radfahrerverbindung zwischen Spicher Straße und Poststraße ist vorzusehen.

1.4 Verfahren

Für das Vorhaben ist neues Baurecht erforderlich, die bestehenden Bebauungspläne Nr. 21 N und 21 N, 5. Änderung und die in der Aufstellung befindliche 6. Änderung sollen an dieser Stelle durch den Bebauungsplan überlagert werden.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 03.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans 135 N für den Bereich Spicher Straße / Hauptstraße im Ortsteil Niederkassel im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst. Der Bebauungsplan sollte das zum damaligen Zeitpunkt vorliegende Einzelhandelsvorhaben gem. Konzeptbeschluss des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 12.06.2012 umsetzen. Für dieses Konzept wurde in der Zeit vom 13.09.2012 bis zum 13.10.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Da mit dem damaligen Vorhabenträger keine Einigung über die Durchführung erfolgen konnte, wurde das Investorenauswahlverfahren beendet und in anschließenden Verhandlungen mit einem neuen Investor Einigkeit erzielt, ein Konzept optimiert und der Kaufvertrag ausverhandelt. Die Umsetzung dieses Konzepts wurde am 02.09.2014 vom Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss auf der Grundlage des bereits bestehenden Aufstellungsbeschlusses gefasst.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans schließt die Stadt vor Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor ab, in dem er sich zur Durchführung des Vorhabens in einer festgelegten Form innerhalb einer festgelegten Frist verpflichtet.

Die Ergebnisse der bereits 2012 durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden, soweit sie wegen des veränderten Konzepts noch zutreffen, im vorliegenden Bebauungsplanverfahren gewürdigt und zum Satzungsbeschluss der Abwägung unterzogen.

Mit dem aktuellen Konzept wurde erneut eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in der Zeit vom 18.03.2015 bis zum 13.04.2015 durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde mit einer Bürgerversammlung am 13.04.2015 Gelegenheit zur Information gegeben.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel hat am 15.04.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 27.05.2015 statt.

Aufgrund von Anregungen der beteiligten Behörden wurden geringfügige redaktionelle Änderungen in die Begründung, die textliche Festsetzung und die Planzeichnung aufgenommen.

In den textlichen Festsetzungen erfolgte die Klarstellung der Zeiten der Anlieferung und der Betriebsöffnung entsprechend den Berechnungsgrundlagen des Schallgutachtens. Diese Klarstellung stellt keine wesentliche Änderung dar und berührt somit nicht die Grundzüge der Planung.

Eine weitere nicht wesentliche Änderung betrifft die redaktionelle Änderung der Bezeichnung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel. In Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 (3) BauNVO beschrieben. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit der Nutzungen und der Sortimentsgröße bleiben unverändert. Die Bezeichnung entspricht nunmehr der Darstellung, die für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederkassel ebenfalls in Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln gewählt wird. Da sich die zulässigen Nutzungen und die zulässige Verkaufsflächen nicht ändern, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten, auf eine erneute Auslegung wird verzichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird an der Hauptstraße geringfügig erweitert. Es wird auf einer Fläche von 12m² eine zusätzliche zukünftige Überbaubarkeit im 2.Obergeschoss festgesetzt. Da sich die zulässigen Nutzungen und die zulässige Verkaufsflächen nicht ändern, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auswirkungen sind durch die Änderung nicht zu erwarten, auf eine erneute Auslegung wird verzichtet.

1.5 Verfahrenswahl

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da die Fläche dem Siedlungsbe-
reich zuzuordnen ist und es sich hier um eine Maßnahme des Brachflächenrecyclings
im Sinne der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung und damit um
Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Die Anwendung des § 13 a BauGB ist an die Erfüllung von im Gesetz definierten An-
forderungen gebunden.

Anforderung des BauGB § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdich-
tung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenent-
wicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan
darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige
Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe
der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungs-
pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang auf-
gestellt werden, mitzurechnen sind, oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer
überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes ge-
nannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussicht-
lich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Ab-
wägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung
berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Wird in
einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grund-
fläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei
Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte
Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von
Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-
keitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Lan-
desrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten
Schutzgüter bestehen.*

Da die Fläche des Baugebiets nur ca. 6.500 m² beträgt, ist von einer Grundfläche un-
terhalb 20.000 m² auszugehen, das Verfahren nach § 13 a BauGB ist anwendbar.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1
Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete).

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und der Wiedernutzbarmachung von
Flächen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist anwendbar.

Vorprüfung nach UVP-Gesetz

Mit dem Bebauungsplan soll Einzelhandel mit maximal ca. 2.800 m² Geschossfläche realisiert werden.

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 Einzelfalls 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 allgemeine Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis:

„Aufgrund der Sachverhaltsdarstellung der Vorhabens- und Standortmerkmale sind auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden Verkehrs- und Lärmgutachten zu den möglichen Auswirkungen und zu den Einwirkungen aus der Umgebung erstellt und auf dieser Basis entsprechende, notwendige Festsetzungen getroffen.“

Ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht oder nur im geringen Umfang zu erwarten, da für den Bereich bereits Baurechte bestehen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG ergibt somit, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben zu erwarten sind. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und des schalltechnischen Gutachtens sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Insofern wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen förmlichen Umweltbericht, gleichwohl sind die Umweltauswirkungen der Planung darzulegen. Für den Bebauungsplan besteht nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichsverpflichtung für Eingriffe in Natur und Landschaft.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Wohn-/Geschäftshäuser mehr vorhanden. Die Fläche ist nach Abbruch der Gebäude verfüllt und wird nicht genutzt.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Bonn, Rhein-Sieg weist für den Planbereich allgemeinen Siedlungsbereich „ASB“ aus.

Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederkassel stellt für den Geltungsbereich Kerngebiet und Wohnbaufläche dar.

Im Rahmen des Verfahrens gemäß § 13 a BauGB wird der FNP nach Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst und stellt dann für den Vorhabenbereich „Sondergebiet Einkaufszentrum (max. Verkaufsfläche 2.600 m²)“ dar. Diese Zweckbestimmung entspricht dem im Vorhaben beschriebenen und im Bebauungsplan Nr. 135 N festgesetzten Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen. Diese Darstellung steht im Einklang mit den in der Auswirkungsanalyse untersuchten Sortimenten und Verkaufsflächengrößen und ist mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln abgestimmt.

vorhandene Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich bestehen die Bebauungspläne Nr. 21 N und 21 N 5. Änderung. Entlang der Hauptstraße und für den Einmündungsbereich zur Spicher Straße weisen die Pläne Kerngebiet (MK) mit 2- bzw. 3-geschossiger Bauweise aus. Lediglich die östliche Teilfläche an der Spicher Straße ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

2.3 Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Abstimmung gemäß § 34 Abs.1 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit den Zielen der Raumordnung erfolgte mit dem Vorentwurf des Plans. Bedenken wurden nicht geäußert. Die weitere Abstimmung gemäß § 34 Abs. 5 LPIG erfolgte mit dem Entwurf des Bebauungsplan. Die grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung wurde bestätigt.

Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Niederkassel und die der benachbarten Kommunen

Zur Überprüfung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Niederkassel und die der benachbarten Kommunen ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet worden (Auswirkungsanalyse, neue Mitte Niederkassel, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, Nov. 2014/Januar 2015). Die Untersuchung sagt aus:

Das Grundstück liegt in einem Bereich der Ortsmitte Niederkassel, der nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Niederkassel als zentraler Versor-

gungsbereich mit der Funktion des Hauptzentrums vorgesehen ist. Im Standortumfeld sind Wohn- und Einzelhandelsnutzungen prägend. Direkt benachbart sind u. a. der Edeka-Aktiv-Markt als einziger Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte (dieser Markt soll jedoch mit der Umsetzung des Vorhabens geschlossen werden), kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (u. a. Bäckereien, Apotheke, Schreibwaren, Bekleidung, Spielwaren, Angelgeschäft/ Goldankauf, Möbel), Bankfilialen, gastronomische Nutzungen und das Rathaus ansässig. Damit ordnet sich der Standort in die innerörtliche Versorgungsstruktur ein.

Als geplante Nutzungen sind für das Gutachten ein Rewe Supermarkt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VKF), ein Fachmarkt des Filialisten Rossmann (ca. 700 m² VKF), ein Bekleidungsgeschäft (max. 200 m²), eine Apotheke (max. 160 m²), ein Optiker (max. 100 m²), ein Reisebüro (ca. 70 m²) und ein Friseur (ca. 220 m²) angenommen worden. Dieses entspricht den für die Festsetzungen vorgesehenen Werten.

Die Ausrichtung der im projektierten Supermarkt vorgehaltenen Waren wird primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen und es ist davon auszugehen, dass der Verkaufsflächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren mindestens 90 % der Verkaufsfläche umfassen wird.

Der projektierte Drogeriemarkt weist – nach dem aktuellen Rossmann-Konzept – einen Flächenanteil von ca. 57 % im Drogerie-Kernsortiment auf. Ebenfalls den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzurechnen sind Lebensmittel und Pharmazieartikel auf zusammen ca. 13 % der Verkaufsfläche. Verkaufsflächen von jeweils 20 – 40 m² entfallen auf die Randsortimente Fotos/ CD's/ Bücher/ Zeitschriften, Schreibwaren/ Bastelartikel, Haushaltswaren, Dekorationsartikel/ Kerzen und sonstige Nonfood-Artikel (zusammen ca. 140 m² Verkaufsfläche). Einzig bei Spielwaren wird mit ca. 70 m² eine größere Fachabteilung realisiert.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Niederkassel liegt bei 103,5 %. Damit verfügt die Stadt über ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Gleichzeitig nimmt die Stadt nur eine untergeordnete Bedeutung als Einkaufsstandort ein. Die Einzelhandelszentralität in Niederkassel (Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft) ist mit einem Wert von 56,3 vergleichsweise gering und zeigt hohe Kaufkraftabflüsse vor allem nach Köln und Bonn sowie in die benachbarten Mittelzentren Troisdorf und Siegburg.

Der Ratsbeschluss im Jahre 2011 legt auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Niederkassel (2009) neben der Ortsmitte Niederkassel, die die Funktion des Hauptzentrums übernimmt, zusätzlich zwei Nahversorgungszentren fest (Rheidt und Mondorf). Für den Ortsteil Ranzel wurden im Rahmen der „BBE-Markt- und Standortanalyse zur Einzelhandelsentwicklung in Niederkassel-Ranzel“ aktuell (2014) die Funktion als Nahversorgungszentrum für den Verflechtungsbereich mit den Ortsteilen Ranzel und Lülsdorf dargelegt und eine räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereich vorgeschlagen.

Das Hauptzentrum soll die gesamtstädtische Versorgungsfunktion übernehmen und ist dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Ver-

kaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen. Der Planstandort ist dem abgegrenzten Hauptzentrum Niederkassel zugeordnet. Es handelt sich um die im Einzelhandelskonzept empfohlene Entwicklungsfläche. Die Projektplanung steht damit grundsätzlich im Einklang mit den planerischen Vorgaben des Einzelhandelskonzepts, sofern die Versorgungsbedeutung dem zugewiesenen Verflechtungsbereich entspricht.

Der Angebotsschwerpunkt des geplanten Geschäftszentrums liegt bei kurzfristigen Bedarfsgütern (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheke), die ergänzt werden durch kleinteilige Fachgeschäfte mit überwiegend mittelfristigen Sortimenten (Bekleidung, Optik) und Dienstleistungsnutzungen (Reisebüro und Friseur). Die Ortsmitte Niederkassel wird auch nach Errichtung des Vorhabens aufgrund des eingeschränkten Besatzes an Fachgeschäften und Komplementärnutzungen weiterhin nur ein räumlich eingeschränktes Einzugsgebiet erschließen können und vornehmlich die Funktion eines Nahversorgungszentrums für die Orte Niederkassel, Uckendorf und Stockem übernehmen. Damit wird das perspektivische Einzugsgebiet vor allem den nahversorgungsrelevanten Verflechtungsbereich mit den Ortsteilen Niederkassel, Uckendorf und Stockem (zusammen ca. 6.540 Einwohner) umfassen und damit den im Zentrenkonzept zugewiesenen Versorgungsfunktionen des zentralen Versorgungsgebietes entsprechen. Streuumsätze sind vor allem aufgrund der Zentralfunktion von Niederkassel (Rathaus u. a.) aus den benachbarten Ortsteilen zu erwarten, ohne dass das Planvorhaben einen bedeutsamen Marktanteil an der Kaufkraft anderer Niederkasseler Ortsteile erlangen kann.

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des Vorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Niederkassel und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Gemäß dem städtischen Zentrenkonzept soll der zentrale Versorgungsbereich Niederkassel als Hauptzentrum vorrangige, gesamtgemeindliche Versorgungsaufgaben übernehmen, die sich auch auf die Nahversorgung durch großflächige Betriebe beziehen. Das Projekt stellt eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen dar, so dass die Projektplanung geeignet ist, die Versorgungsqualität im Hauptzentrum und damit vor allem für die Bevölkerung im Verflechtungsraum Niederkassel/ Uckendorf/ Stockem angemessen zu verbessern, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem sonstigen Stadtgebiet und dem Umland zu generieren.

Die örtliche Versorgungsbedeutung des Hauptzentrums wird somit gefestigt, ohne erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der anderen zentralen Versorgungsbereiche in der Region auszulösen. Die prognostizierten Umverteilungsquoten liegen unter 10 % des relevanten Umsatzes an den wichtigsten Wettbewerbsstandorten (Ortskerne/ Innenstädte der Stadt Niederkassel und der Nachbarkommunen), so dass betriebsgefährdende Auswirkungen bei der Ansiedlung der projektierten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden können. Die Auswirkungen für den benachbarten Edeka-Markt sind rein wettbewerblicher Natur, eine städtebauliche Relevanz ist nicht abzuleiten, da die Versorgungsstrukturen im abgegrenzten zentralen Versorgungsbe-

reich für den zugeordneten Verflechtungsbereich angemessen weiterentwickelt werden.

Die übergemeindliche Marktbedeutung des Untersuchungsvorhabens ist angesichts des relevanten Nachfragepotenzials (sortimentsbezogene Kaufkraft der Nachbarkommunen) so gering, dass auch städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Region ausgeschlossen werden können. Dabei ist für die Nachbarstädte zu berücksichtigen, dass es sich fast ausschließlich um die Umlenkung heute aus der Stadt Niederkassel abfließender Kaufkraft handelt. Auch die Entwicklungschancen der anderen Nahversorgungszentren in der Stadt Niederkassel (z. B. Lidl-Erweiterung in Ranzel) werden angesichts der Versorgungsbedeutung des Planvorhabens und der Überschneidungen von Kundenverflechtungen nicht tangiert.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist als Nahversorgungsbetrieb für die Bevölkerung in den Ortsteilen Niederkassel, Uckendorf und Stockem zu bewerten. Die Projektplanung kann die festgestellten Angebotsdefizite in diesem Gebiet bedarfsgerecht beheben. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten sind insbesondere die Auswirkungen auf die Betriebe in den anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Niederkassel zu betrachten. Negative Auswirkungen auf die Versorgung in den Ortsteilen Rheidt, Mondorf und Ranzel sind angesichts der Versorgungsbedeutung nicht zu erwarten. Innerhalb der Stadt Niederkassel ist jedoch ein Bedeutungsgewinn des zentralen Versorgungsbereichs gegenüber den Betrieben in Ortsrandlage (u. a. Hit) zu prognostizieren. Dabei sind die Umverteilungseffekte als wettbewerbliche Auswirkungen zu bewerten.

Das nahversorgungsrelevante Sortiment eines Drogeriemarkts ist in der Stadt Niederkassel derzeit nur im Ortsteil Ranzel vorhanden, so dass aktuell die Versorgung der örtlichen Bevölkerung auch durch die Drogeriemärkte in den Nachbarkommunen bzw. durch die ansässigen Lebensmittelmärkte sichergestellt wird. Die Ansiedlung des projektierten (nicht-großflächigen) Anbieters mit nahversorgungsbezogenen Sortimenten ist als versorgungsstrukturell angemessen zu bewerten. Städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Niederkassel und in der Region können ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass vor allem Kaufkraft aus der Stadt Niederkassel zurückgewonnen wird und in der Folge die übergemeindliche Versorgungsbedeutung der Drogeriemärkte in den Nachbarkommunen (vor allem Troisdorf, Köln-Wahn) reduziert wird.

Auch für den in Ranzel ansässigen Drogeriemarkt sind Umsatzverluste zu erwarten; aufgrund der geringen Versorgungsausstattung in der Stadt Niederkassel können daraus jedoch keine betriebsgefährdenden Auswirkungen abgeleitet werden. Darüber hinaus ergeben sich Umsatzumverlagerungen insbesondere aus einer „Rückholung“ von Drogeriewaren-Kaufkraft, die nach der Schlecker-Schließung durch den Lebensmittelhandel gebunden wird und die nach Realisierung des Planvorhabens teilweise auf den neuen Drogeriemarkt orientiert sein wird.

Mit den geplanten kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben (Apotheke, Bekleidungsgeschäfte, Optiker) wird das Angebot im derzeit gering besetzten Hauptzentrum der Stadt

ausgebaut. Damit ist die Ansiedlung als Festigung der Versorgungsstrukturen in der Ortsmitte von Niederkassel zu bewerten, ohne dass die Versorgungsfunktion der benachbarten Nahversorgungszentren erheblich eingeschränkt wird.

Das Planvorhaben stellt eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen in Niederkassel dar. Für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in der Stadt Niederkassel sind damit städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit infolge der Ansiedlung der projektierten Betriebe auszuschließen. Gleichzeitig wird das Planvorhaben nur eine geringe Ausstrahlungskraft auf die benachbarten Städte und Gemeinden entfalten, so dass städtebaulich relevante Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO angesichts der Angebots- und Wettbewerbssituation und der zu erwartenden Umverteilungswirkungen ausgeschlossen werden können.

Einordnung des Vorhabens in die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel am 13.07.2013 bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet bzw. berücksichtigt werden müssen.

Ziel 1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Ziel 2: Der Planstandort ist dem im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich in der Ortsmitte Niederkassel zugeordnet, der gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt (Hauptzentrum). Die geplanten Sortimente sind gemäß der Niederkasseler Sortimentsliste überwiegend als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant zu klassifizieren. Die örtliche Sortimentsliste baut auf den zentrenrelevanten Leitsortimenten auf.

Die Versorgungsbedeutung des Planvorhabens entspricht dem zugewiesenen Verflechtungsbereich.

Ziel 3: Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger, zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit zu erwarten sind.

Das Beeinträchtigungsverbot wird somit durch das Vorhaben eingehalten.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird heute über die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen der Spicher Straße und der Hauptstraße erschlossen. Eine untergeordnete rückwärtige Zufahrt für einige Grundstücke erfolgt über die Poststraße.

An der Spicher Straße befindet sich in Höhe des Geltungsbereichs eine Bedarfshaltestelle bei veranstaltungsbedingten Sperrungen der Hauptstraße.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Bestandsnutzung ist an die städtischen und privaten Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Das Regenwasser wird in die vorhandenen Kanäle abgeleitet.

2.6 Altlasten

Innerhalb des Planbereichs sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für technischen Umweltschutz, keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Verdachtsflächen erfasst. Im Rahmen der notwendigen Abbruch- und Aufbereitungsarbeiten wurde eine Altlasten- und Bodenuntersuchung durchgeführt. (Bodenuntersuchung Areal Spicher Straße/Hauptstraße Niederkassel Projekt 12121913, GFM Umwelttechnik GmbH, Wesseling 27.01.2014)

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt oder eingetragen.

2.8 Kampfmittel

Die Auswertung durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst war möglich. Es gibt keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel.

Sicherheitshalber wird der Bebauungsplan mit einem Hinweis auf das Verhalten bei Kampfmittelfunden bei Bauarbeiten versehen.

3. Planung

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf schafft eine neue geschlossene Bebauung an der Hauptstraße. Die nur gering zurückgenommene Bauflucht ermöglicht einen breiten Gehweg mit attraktiver Gestaltung. Entlang der Hauptstraße sind im Erdgeschoss Geschäfte und Dienstleistungen angeordnet, die das Zentrum Niederkassels aufwerten. Der SB-Markt und der Drogeriemarkt sind über eine breite Passage von der Hauptstraße und vom Stellplatz aus zugänglich. Die Stellplätze des Einzelhandels sind ebenerdig von der Spicher Straße aus anfahrbar, ebenso die Anlieferung, die an der Spicher Straße in einer abgeschirmten Form stattfindet.

In den Obergeschossen entlang der Hauptstraße können im 1. OG Büro, Dienstleistungen oder Praxen untergebracht werden. Alternativ ist Wohnen möglich. Die weiteren Obergeschosse nehmen nur Wohnen auf.

Die Baustruktur zur Hauptstraße und Spicher Straße ist mit 3 Geschossen und einer gegliederten Fassade sowie der Betonung der Passage der Lage im Ortskern angemessen und schließt die Raumkante.

Um den Innenhof, der durch den Stellplatz und den nur eingeschossigen SB-Markt geprägt ist, eine städtebauliche Ausprägung als Platz zu geben, wird parallel zur Passage über dem Drogeriemarkt ebenfalls ein dreigeschossiger Querriegel vorgesehen,

in dem Wohnnutzung realisiert werden soll. Dieser Riegel reicht bis an die Poststraße, wird hier allerdings nur eingeschossig sein. Die Obergeschosse halten die erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken in den Obergeschossen ein (Abstand wie Wohngebiet). Die Belichtung und Besonnung werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Dachflächen der nur eingeschossigen Geschäftsbebauung werden zu mindestens 50% extensiv bepflanzt, um die Aufheizung und Staubbildung zu vermeiden und die Aufsicht für die angrenzende Wohnbebauung zu verbessern.

Die notwendigen Stellplätze für die Obergeschossnutzungen und für die Beschäftigten der gewerblichen Nutzung werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Stellplatz realisiert.

4. Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die genaue Zweckbestimmung lautet "Einkaufszentrum. Zulässig ist Einzelhandel mit Waren aller Art mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m².

Das Einkaufszentrum besteht aus dem SB-Verbrauchermarkt und dem Drogeriemarkt sowie weiterem Einzelhandel. Festgesetzt wird daher ein SB-Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m². Auf eine weitere Untergliederung der Sortimente innerhalb des SB-Verbrauchermarkts wird verzichtet. Es handelt sich um eine bekannte Betriebsform, die als so genannter Vollsortimenter einen überwiegenden Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel und Getränken anbietet sowie durch Sortimente aller anderen Warengruppen (nachrangig in der Verkaufsflächengröße) ergänzt wird.

Der Drogeriemarkt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche ist ebenfalls als bekannte Betriebsform mit üblicher Sortimentsaufteilung zu betrachten.

Die Analyse zur Untersuchung der Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Niederkassel und den Nachbargemeinden hat hier eine differenzierte Aufgliederung vorgenommen und die Verträglichkeit nachgewiesen.

Weiterer Bestandteil des Vorhabens „Fachmarktzentrum“ sind ergänzende Einzelhandelsnutzungen, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang im Sinne eines Einkaufszentrums stehen, und die Attraktivität des neuen Standorts sichern und abrunden sowie Dienstleistungen (zuzüglich zum SB- und Drogeriemarkt).

Es sind weitere Verkaufsstätten mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche in einzelnen Ladeneinheiten vorgesehen, die Waren mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistungen und Gastronomie anbieten können. Diese Sortimente sind ebenfalls Gegenstand der Verträglichkeitsuntersuchung.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels werden durch Regelungen für die Zulässigkeit von Dienstleistungen und Büronutzung im 1. Obergeschoss liegen. Darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzungen sollen nicht zulässig werden.

Wohnen wird nur im 1. OG als Alternative zu Büro und Dienstleistungen und in den weiteren Obergeschossen als alleinig zulässige Nutzung festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bereits die Bestandsnutzung hatte große Teile der Fläche des Plangebiets überbaut oder versiegelt. Die Versiegelung der Baugebietsflächen durch Gebäude und Stellplätze betrug bereits über 80 %.

Die neuen Baukörper werden zusammen mit den Stellplätzen ca. 100 % der Grundfläche versiegeln. Diese Grundflächenzahl ist für ein Einzelhandelsvorhaben im Ortskern und Kerngebiete zulässig und durchaus üblich. Negative Auswirkungen sind durch diese Versiegelung nicht zu erwarten, durch die vorhandene hohe Versiegelung und die vollständige Nutzung der Flächen sind keine natürlichen Bodenverhältnisse zu erwarten. Eine Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserbildung ist nicht gegeben. Durch Grundflächenzahl von 1,0 sind keine negative Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich und bei den benachbarten Nutzungen sind gewährleistet.

Eine gewisse Kompensation erfolgt durch die 50%ige extensive Bepflanzung der Dachflächen der eingeschossigen Baukörper.

Für alle Gebäude werden Höhenfestsetzungen der maximalen Gebäudehöhen getroffen, um unabhängig von den Geschossen die Baumasse einzugrenzen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die ebenfalls festgesetzte Höhe des als 0,00 angenommenen Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FF) mit 55,90 m über NHN.

Die Bauweise ist als geschlossen definiert und festgesetzt. Abstände zu den Straßen und Nachbargebäuden ergeben sich durch die Lage der überbaubaren Flächen und/oder die Festsetzung von Baulinien.

An der nördlichen Plangebietsgrenze ist für einen Teil eine Baulinie für den eingeschossigen Ladenbaukörper festgesetzt worden. Die Höhe des Baukörpers wird auf maximal 4,5 m begrenzt. Wesentliche negative Auswirkungen auf das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Nachbargrundstück werden nicht erwartet. Bereits heute wären grenzständig Garagen mit einer Höhe (je nach Dachform) bis zu 4,0 m auf einer Länge von bis zu 9,0 m möglich, ohne dass es zu einem Abwehranspruch kommen könnte. Das im vorderen Bereich angrenzende Flurstück 389 ist im rückwärtigen Bereich vollständig versiegelt und wird als Stellplatz- und Anlieferungsfläche genutzt. Das im rückwärtigen angrenzende Flurstück 386 wird zwar gärtnerisch genutzt. Aufgrund des Versprungs der Grundstücksgrenze wirkt sich die Grenzbebauung jedoch nur unwesentlich auf den großzügigen Gartenbereich aus. Hier ist auch schon eine bauliche Nebenanlage vorhanden. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 21 N 5. Änderung ist dieser Bereich als Kerngebiet festgesetzt. Charakteristisch für Kerngebiete ist eine

sehr hohe Baudichte - bis zur vollständigen Überbauung - und eine geschlossene Bauweise.

Die Stadt Niederkassel hat bereits mit dem beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für das Areal an der Hauptstraße festgelegt, dass es sich hier um den wesentlichen Entwicklungsbereich für zentrenrelevanten Einzelhandel handelt, der notwendig ist, um die Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Ortskerns Niederkassel zu ermöglichen. Andere geeignete Flächen stehen im Ortskern Niederkassel nicht zur Verfügung. Ohne die Ausweitung des Angebots und der Verkaufsflächen ist für die Nahversorgung und die Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten keine langfristige Sicherung zu erwarten, da der Konkurrenzdruck durch die (auch in nicht integrierten) Einkaufslagen im Umfeld dann zu stark wird.

Es ist also im Interesse der langfristigen Sicherung und Entwicklung des Ortskerns Niederkassel, Raum für leistungsfähigen Einzelhandel in konkurrenzfähiger Größe und Form zu schaffen. Hierfür werden insbesondere Bauflächen im Erdgeschoss benötigt. Da sich das benachbarte Grundstück ebenfalls im Kerngebiet befindet, ist es zielführend, auch für die sich an das Plangebiet anschließenden Grundstücke die Möglichkeit einer zukünftig stärkeren gewerblichen Ausnutzbarkeit zu schaffen. Ein Anbau an die Grenze mit einer ebenfalls eingeschossigen Ladenerweiterung liegt im Interesse der Stadtentwicklung und kann über eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans erreicht werden. Zu dieser 7. Änderung des Bebauungsplans 21 N (Stand 5. Änderung) wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Um diese geschlossene Bauweise auch im rückwärtigen Bereich sicherzustellen, wird die Baulinie festgesetzt. Das Bauvorhaben muss damit direkt an die Grenze heranrücken, so dass auch eine zukünftige Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken an diese Bebauung anschließen kann.

4.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan „Neues Zentrum Niederkassel“, Projekt A4559, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 03.03.2015).

Diese Immissionsprognose hat alle relevanten Schallquellen der Vorhaben und weiterer Nutzungen im Bebauungsplan (Anlieferung, Aggregate der Lieferfahrzeuge, Ladevorgänge, Kundenstellplatz, Einkaufswagen, Haustechnik) berücksichtigt. Zur Beurteilung wurden auf Grundlage der anzuwendenden Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) an schützenswerten Nachbarnutzungen Immissionsaufpunkte festgelegt und die Beurteilungspegel errechnet.

Bei Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Annahmen und der daraus abgeleiteten entsprechenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass durch das Vorhaben die maßgeblichen Beurteilungspegel tags und nachts an den benachbarten schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Für den SB-Markt sind gemäß Schallgutachten eine LKW-Anlieferung zwischen 6 und 7 Uhr und zwei weitere zwischen 7 und 20 Uhr zulässig. Für die Fachmärkte sind eine LKW-Anlieferung zwischen 6 und 7 Uhr und vier weitere zwischen 7 und 20 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten sind von 7 bis 21 Uhr (Tagzeitraum) vorgesehen. Die Anlieferung liegt innerhalb des Gebäudes, für die

Haustechnik und die Lüftungstechnischen Anlagen werden maximale Schallleistungspegel festgesetzt.

Die Stellplatzanlage wird durch Lärmschutzwände zur Nachbarbebauung abgeschirmt. Entlang der Poststraße wird wegen des geringen Abstands eine geschlossene Wand von 3,0 m Höhe festgesetzt, die über einen zum Stellplatz ausgerichteten Schrägschenkel eine wirksame Höhe von 4,5 m erhält. Die Wegeverbindung zur Poststraße wird durch eine entsprechend gestaltete Schleuse (Öffnung mit kurzen Flügelwänden auf dem Stellplatz) sichergestellt. Zu den sonstigen Nachbargrenzen werden ebenfalls Schallschutzwände festgesetzt, die zum Schutz der Freibereiche der benachbarten Nutzungen und zum Schutz der gegenwärtigen Bestandssituation der Umgebungsnutzungen 2,0 m Höhen aufweisen müssen.

Von der Ansiedlung des Vorhabens im Bebauungsplan 135 N erwartet die Stadt Niederkassel einen positiven Effekt für das gesamte Zentrum. Die gesteigerte Attraktivität durch zeitgemäße Handelsformen und Größen kann und wird sich auf die Kundenfrequenz im Ortskern auswirken und so Synergien für die angrenzenden Bereiche erzeugen.

Es ist daher notwendig und geboten, auch die bestehenden Lagen zukunftsfähig zu machen. Aus diesem Grund ist es notwendig, die direkt angrenzenden Nutzungs- und Baumöglichkeiten an der Spicher Straße so auszugestalten, dass hier ebenfalls zeitgemäße Betriebe mit Einzelhandel und Dienstleistungen zulässig sind. Die bisherige Ausweisung als allgemeines Wohngebiet schränkt die Zulässigkeit auf Betriebe ein, die „der Versorgung des Gebiets“ dienen. Eine solche Einschränkung ist jedoch mit den Anforderungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs für das Hauptzentrum Niederkassel nicht vereinbar.

Um den an der Hauptstraße bestehenden Versorgungsbereich, der als Kerngebiet festgesetzt ist, auszudehnen und zu unterstützen, ist eine zukünftige Festsetzung eines Kerngebiets an der Spicher Straße notwendig. Im Maß der Nutzung und in der Bauweise soll auf die dann angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden, d. h. die zwei-geschossige offene Bauweise bleibt erhalten. Die Kerngebietsausweisung bildet auch die Ergänzung zum Bebauungsplan 135 N Spicher Straße / Hauptstraße, der ein Sondergebiet Fachmarkt und Wohnen festsetzt. Die Stadt Niederkassel hat die Aufstellung der entsprechenden 6. Änderung des Bebauungsplans 21 n (Stand 5. Änderung) beschlossen. Der erforderliche Schallschutz zwischen Stellplatzanlage und Bebauung Spicher Straße berücksichtigt diese Änderung.

Schallschutz gegenüber der Stellplatzanlage für die Wohnnutzung in den Obergeschossen innerhalb des Sondergebiets ist nicht erforderlich.

Die Wohnnutzung in den Obergeschossen der neuen Bebauung wird durch passive bauliche Maßnahmen gegen die Schallbelastung von der Hauptstraße und insbesondere der Spicher Straße geschützt. Die bereits heute durch die Verkehrsbelastung in dem engen Straßenraum (auch durch Reflexion) erzeugten Schallpegelwerte überschreiten die Orientierungswerte für Kerngebiete sowohl tags als auch nachts. Im Bebauungsplan erfolgt daher die Festlegung von baulichen Anforderungen an die Außen-

bauteile (Fassade, Dächer, Fenster) durch die im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind im Ortskern aus Platzmangel auf den Grundstücken nicht machbar. Sie stehen auch im Gegensatz zu den erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Eine deutliche Reduzierung des Verkehrslärms auf der Spicher Straße ließe sich, nach Angaben des Fachgutachters, durch die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 erreichen. In diesem Fall werden die Orientierungswerte im Plangebiet tags und nachts eingehalten. Die Stadt Niederkassel strebt diese Regelung in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger an. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch ohne diese Regelung getroffen. Sollte die angestrebte Tempo 30 Regelung erfolgen, kann im Genehmigungsverfahren auf der Grundlage eines Gutachtens die Verringerung der erforderlichen Schallschutzklassen vereinbart werden.

An der gegenüberliegenden Bebauung sind bei Haus Spicher Straße Nr. 2 und Hauptstraße Nr. 28 (Fassade zur Spicher Straße) ebenfalls Überschreitungen der Beurteilungspegel für Mischgebiete im Bestand zu verzeichnen. Durch die Planung und die Verkehrszunahme nimmt diese Überschreitung geringfügig um 0,7 bzw. 1,1 dB(A) tags und nachts zu. Auch für diese Bestandsgebäude würde die Tempo 30 Regelung eine deutliche Verbesserung des Ist-Zustands mit der Einhaltung der Beurteilungspegel bedeuten.

Es ist festzustellen, wenn es nicht zu der Tempo 30 Regelung kommen sollte, verbleibt die Überschreitung der Beurteilungspegel. Im Sinne einer Abwägung wird die geringfügige zusätzliche Belastung als hinnehmbar betrachtet, da nur der vollständige Verzicht auf eine verkehrserzeugende Nutzung bzw. Bebauung diese verhindern könnte. Dieses ist für die einzige verfügbare Entwicklungsfläche im Ortskern nicht mit den Entwicklungszielen zur Sicherung der Lebensqualität in Niederkassel vereinbar.

4.4 Erschließung

Die Erschließungszufahrt für Pkw und Anlieferung erfolgt ausschließlich über die Spicher Straße. An der Hauptstraße ist nur eine Tiefgaragenausfahrt für Pkw. Es ist keine Zu- oder Ausfahrt für motorisierte Fahrzeuge von der Poststraße aus zulässig. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Das Verbot von Zu- oder Ausfahrt für Fahrzeuge an der Poststraße wird auch in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Lediglich eine Radfahrer- und Fußgängerverbindung wird von der Spicher Straße über den Stellplatz zur Poststraße geschaffen und als Geh-/Fahrrecht für Radfahrer festgesetzt.

Durch eine verkehrliche Untersuchung ist nachgewiesen, dass die Hauptstraße und die Spicher Straße ausreichend leistungsfähig sind, die Zufahrten ausreichend bemessen sind und die betroffenen Knoten entsprechend dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen mit entsprechender Leistungsfähigkeit verbleiben. Negative Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Knoten sind auszuschließen. Die gefahr-

lose Zu- und Ausfahrt für den Stellplatz und die Anlieferung an der Spicher Straße sowie für die Stellplatzzufahrt werden im Verkehrsgutachten nachgewiesen.

Das Verkehrsgutachten (verkehrsplanerische Begleituntersuchung, Vertec Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Koblenz, Projekt-Nr. 14289, vom 27.02.2015) kommt zu folgender Zusammenfassung:

Als Datenbasis dient eine Knotenpunktzählung, welche am Donnerstag, den 11.12.2014 im Zeitbereich von 15.00 bis 19.00 Uhr stattgefunden hat. Zusätzlich wurde eine Gerätezählung für die Dauer von einer Woche vom 12.12.2014 bis 18.12.2014 in der Spicher Straße durchgeführt.

Die erhobene Knotenbelastung im Einmündungsbereich Hauptstraße/Spicher Straße liegt bei ca. 9.900 Kfz/d. Auf die maßgebende Spitzenstunde zwischen 15.45 und 16.45 Uhr entfallen rd. 950 Kfz/h.

Die Gerätezählung weist im Zuge der Spicher Straße ein Normalwerktagsmittel von rd. 5.350 Kfz/d mit einem Schwerverkehrsanteil von rd. 4,7 % aus.

Bei der Prognoseberechnung der Verkehrsmengen wird auf den Ansatz einer allgemeinen Verkehrsentwicklung verzichtet. Die Auswertungen von Langzeitzählstellen anderenorts belegen seit einigen Jahren, dass das allgemeine Verkehrswachstum nur noch sehr gering ausfällt. In vielen Bereichen sind bereits seit Jahren Verkehrsabnahmen zu verzeichnen.

Darüber hinaus hatte bereits die Verkehrsanalyse ausgewiesen, dass die Belastungen am Erhebungstag deutlich über dem Normalwerktagsmittel der gesamten Wochen liegen. Eine Absicherung gegenüber periodischen Schwankungen innerhalb der Normalwerktagstwoche ist somit nicht erforderlich.

Bei dem Bauvorhaben sind neben Einzelhandelsflächen weiterhin Büroflächen und Wohneinheiten vorgesehen. In den Planfällen wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen berücksichtigt, das sich durch die Realisierung des Bauvorhabens ergibt.

Es berechnet sich ein richtungsbezogenes Tagesaufkommen von 1.260 Kfz/d. Auf die maßgebende Spitzenstunde entfallen rd. 147 Zu- und 136 Abfahrten.

Aufgrund der Vielzahl an Einrichtungen wird ein „Verbundeffekt“ berücksichtigt. Hierbei wird angenommen, dass ein Teil der Kunden aus dem Potential der Beschäftigten und Besucher/Kunden der benachbarten Verkaufsflächen herrührt.

Nach Berücksichtigung des Verbundeffekts berechnet sich für die Parkplatzanbindung eine richtungsbezogene Tagesbelastung von 1.077 Kfz/d. Davon entfallen 11 Fahrten auf Schwerverkehrsfahrzeuge. Für die maßgebende Spitzenstunde am Nachmittag ergeben sich 126 Zu- und 115 Abfahrten, die ausschließlich dem Leichtverkehr zuzuordnen sind.

Im „Mit-Fall“ ist das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen berücksichtigt. Der Stellplatzbereich des Wohn- und Geschäftshauses soll in Form einer Einmündung an die Spicher Straße angeschlossen werden. Für Beschäftigte und Bewohner sind Stellplätze

in einer Tiefgarage vorgesehen. Die ermittelten Mehrbelastungen werden zusätzlich zum Analyseaufkommen auf das Straßennetz umgelegt.

Die Einmündung Hauptstraße/Spicher Straße weist im Tagesverkehr für den „Mit-Fall“ eine Knotensumme von rd. 11.450 Kfz/d auf. Die Schwerverkehrsanteile liegen bei ca. 4,5 %. Gegenüber der Analysesituation erfolgt eine Belastungszunahme von ca. 16 %.

Der Anbindungspunkt des Wohn- und Geschäftshauses ist mit rd. 7.750 Kfz/d belastet. Die Schwerverkehrsanteile liegen bei rd. 3,3 %.

Die Einmündung Hauptstraße/Spicher Straße weist in der maßgebenden Nachmittagspitze eine Knotensumme von rd. 1.130 Kfz/d im „Mit-Fall“ auf. Die Schwerverkehrsanteile liegen bei ca. 3,2 %. Gegenüber der Analysesituation erfolgt eine Belastungszunahme von ca. 18 %.

Der Anbindungspunkt des Wohn- und Geschäftshauses ist mit rd. 790 Kfz/d belastet. Die Schwerverkehrsanteile liegen bei rd. 2,3 %.

Die Leistungsfähigkeitsanalyse ergibt deutliche Kapazitätsreserven für den Knotenpunkt Hauptstraße/Spicher Straße. Es berechnet sich eine Qualitätsstufe „C“ und Reserven von 17 % bezogen auf die Einfahrmenge. Auch der Anbindungspunkt Spicher Straße/Anbindung Stellplatz weist Qualitätsstufe „B“ und Reserven von 68 % aus. Damit sind an beiden Knotenpunkten keine leistungssteigernden Maßnahmen erforderlich.

Es sind keine Rückstauprobleme am Knotenpunkt Spicher Straße / Hauptstraße zu befürchten. In der Spitzenstunde ist mit maximal 10 wartenden Fahrzeugen auf der Spicher Straße zu rechnen, zur Sicherheit soll durch Beschilderung die Stellplatzzufahrt auch bei „Rot“ freigehalten werden, um Linksabbiegern die Zufahrtsmöglichkeit zu erhalten.

Die Bedarfsbushaltestelle an der Spicher Straße kann im Zufahrtsbereich nicht erhalten bleiben. Da in geringer Entfernung auf der Hauptstraße weitere Haltestellen vorhanden sind, wird auf sie verzichtet.

Die Anlieferung für den SB-Markt erfolgt über die Zufahrt von der Spicher Straße und über die Stellplatzanlage. Durch temporäres Freihalten von 4 Stellplätzen ist die Rückwärtsfahrt in die Anlieferungseinfahrt für Lastwagen (Sattelzug) möglich, der öffentliche Straßenraum wird nicht in Anspruch genommen.

Bestandteil der Erschließung ist die Tiefgaragenausfahrt an der Hauptstraße. Aus diesem Grund ist zu beachten, dass insbesondere morgens mit Überschneidungen des erhöhten Fußgängerverkehrs mit Schulkindern zu rechnen ist. Die Tiefgarage wird nur von Beschäftigten und Mietern des Objekts genutzt. In der Vormittagsspitzenstunde von 7.00 bis 8.00 Uhr hat der Gutachter ca. 15 Ausfahrten errechnet. Trotz dieser geringen Belastung der Ausfahrt sollten aus sicherheitstechnischen Gründen Sicherungsmaßnahmen für den Fußgängerverkehr erfolgen. Hier sind z.B. Beschilderung, Verkehrsspiegel, Lichtsignale oder eine Schrankenanlage möglich. Es werden entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4.5 Anpflanzungen

Die Dachflächen der eingeschossigen Baukörper sind mindestens zu 50% extensiv zu bepflanzen, damit eine Teil-Kompensation für die hohe Grundstücksversiegelung erfolgt.

4.6 Gestaltung/Werbeanlagen

Zur Einbindung in die Nachbarschaft und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbilds an der Hauptstraße werden Vorschriften zur Begrenzung der Bauhöhen, zur Materialwahl und Gestaltungsvorschriften über Werbeanlagen im Bebauungsplan festgelegt. Gestaltung, Beleuchtung und Werbeanlagen werden so ausgeführt, dass die Anlieger nicht belästigt werden.

4.7 Technische Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Die Flächen des Plangebiets sind Flächen, die vor dem 01.01.1996 erstmals befestigt bzw. an die Abwasserkanalisation angeschlossen waren, die Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) sind nicht anzuwenden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 N 5. Änderung für das Gebiet hat eine hohe Versiegelung im Kerngebiet festgesetzt, so dass bereits in der Vergangenheit keine Freiflächen für Versickerung zur Verfügung standen. Die hohe Versiegelung war in den Kapazitätsberechnungen zum Kanalnetz bereits berücksichtigt.

5. Auswirkungen der Planung und Belange des Umweltschutzes

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB erfordert keinen förmlichen Umweltbericht, gleichwohl sind die möglichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen.

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand werden nachfolgend, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden herausgestellt, um hieraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

Für den Bebauungsplan gilt die Befreiung von der Ausgleichsregelung, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und entsprechende Kompensation sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan unter 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 BauNVO festsetzt.

Der Einwirkungsbereich umfasst den Geltungsbereich, zusätzlich werden eventuelle Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke untersucht.

Die bestehende Umweltsituation ist geprägt durch die bebauten und versiegelten Grundstücke sowie die aufbereiteten Abbruchflächen. Höherwertige biologische Strukturen sind nicht vorhanden.

5.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustands (Ergebnisse Fachgutachten) dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung im engeren Umfeld Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm von Bedeutung. Ein Gutachten zur Einhaltung der Grenzwerte an benachbarten schutzwürdigen Wohngebäuden wurde erarbeitet. (Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan „Neues Zentrum Niederkassel“, Projekt A4559, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 03.03.2015).

Diese Immissionsprognose hat alle relevanten Schallquellen der Vorhaben und weiterer Nutzungen im Bebauungsplan (Anlieferung, Aggregate der Lieferfahrzeuge, Ladevorgänge, Kundenstellplatz, Einkaufswagen, Haustechnik) berücksichtigt. Zur Beurteilung wurden auf Grundlage der anzuwendenden Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) an schützenswerten Nachbarnutzungen Immissionsaufpunkte festgelegt und die Beurteilungspegel errechnet.

Bei Berücksichtigung der im Gutachten formulierten Annahmen und der daraus abgeleiteten entsprechenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass durch das Vorhaben die maßgeblichen Beurteilungspegel tags und nachts an den benachbarten schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Die Betriebszeiten und Anlieferungszeiten werden auf den Tagzeitraum beschränkt, die Anlieferung wird eingehaust, für die Haustechnik und die Lüftungstechnischen Anlagen werden maximale Schallleistungspegel festgesetzt. Die Stellplatzanlage wird durch Lärmschutzwände zur Nachbarbebauung abgeschirmt. Schallschutz für die neue Wohnnutzung in den Obergeschossen ist nicht erforderlich.

Die Wohnnutzung in den Obergeschossen der neuen Bebauung wird durch passive bauliche Maßnahmen gegen die Schallbelastung von der Hauptstraße und der Spicher Straße geschützt. Die bereits heute durch die Verkehrsbelastung in den engen Straßenraum erzeugten Schallpegelwerte überschreiten die Orientierungswerte für Kerngebiete sowohl tags als auch nachts. Im Bebauungsplan erfolgt daher die Festlegung von baulichen Anforderungen an die Außenbauteile (Fassade, Dächer, Fenster) durch

die im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle sind im Ortskern nicht machbar.

5.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, Artenschutz

Das Plangebiet ist im Wesentlichen versiegelt.

Schutzwürdige Biotoptypen oder erhaltenswerter Baumbestand sind im Gebiet nicht vorhanden.

Vorkommen planungsrelevanter Arten

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde geprüft, ob ein Zugriff auf planungsrelevante Arten gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG vorliegt. (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) zur Fledermausfauna und planungsrelevanten Arten, Dipl.-Biol. Mechtild Höller, Leverkusen, August 2012)

Die Prüfung einschließlich Begehung erfolgte vor dem Abbruch der Bebauung.

Nach § 42 Abs. 1 BNatSchG ist der Zugriff auf planungsrelevante Arten verboten. Es ist verboten, planungsrelevante Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso dürfen ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten ist es verboten, die planungsrelevanten Arten so zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Bei der Prüfung wurde zunächst anhand der vorkommenden Lebensraumtypen und der geographischen Lage festgestellt, welche planungsrelevanten Arten überhaupt im Plangebiet vorkommen können.

Bei der Ortsbegehung wurden Bäume und Gebäude auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder potenzielle Ruhestätten untersucht. Die Untersuchung ergab an einigen Gebäuden Einschluflmöglichkeiten insbesondere für Zwergfledermäuse aber keine direkten oder indirekten (Kotspuren) Nachweise von Fledermäusen. Zusätzlich sind bei der Ortsbegehung Nisthilfen für Mehlschwalben, ein Mauerseglerkasten und zwei Nistkästen für Sperlinge festgestellt worden.

Die Abschätzung eines Vorkommens der planungsrelevanten Arten auf Grund der gegebenen Strukturen zeigt, dass von den sieben potenziell vorkommenden Fledermausarten nur bei drei Arten das mögliche Vorkommen mit (Sommer-)Quartieren möglich ist.

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV FFH-RL (ohne Fledermäuse) festgestellt werden, eine Prüfung für weitere planungsrelevante Arten des Anhangs IV FFH-RL erübrigt sich somit.

Es konnten einige Hinweise für das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten im Eingriffsbereich festgestellt werden, u. a. mehrere Mehlschwalbennester, Nisthilfen für Mauersegler. Erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten sind nicht zu erwarten, da die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch die vorgeschlagene Ausbringung von Nisthilfen für Mehlschwalbe, Mauersegler und Haussperling im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Bei Beschränkung der Zeiten für die Abbrucharbeiten liegen keine erheblichen Störungen vor.

Nahrungsbereiche bzw. Jagdhabitats (z.B. für Greifvögel und Eulen) sind nur geschützt, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für landesweit ungefährdete ubiquitäre Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink usw.) sind nicht notwendig, da keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zur Vermeidung möglicher Konflikte werden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen.

Für Fledermäuse:

Nachsuche: Sollte das Planungsvorhaben den Abriss der Gebäude an der Hauptstraße beinhalten, müssen die Dachstühle dieser Gebäude zeitnah vor Beginn der Abbrucharbeiten von einer fachkundigen Person auf Fledermausvorkommen untersucht werden. Werden Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der ULB des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

Es wurden keine Fledermäuse oder Hinweise auf Fledermausvorkommen gefunden.

Bei konsequenter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitbeschränkung, Kontrolle der Dachböden vor Abriss, Ausbringung von Vogelnisthilfen und ggf. die Ausbringung von Fledermauskästen) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen und planungsrelevanten Vogelarten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten, zumal

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 BNatSchG)
- der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der o.g. Arten sich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor) (vgl. § 44 BNatSchG)

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten.

Vor Abbruch der Häuser Spicher Straße/Hauptstraße wurde eine artenschutzrechtliche Begutachtung durchgeführt (Begutachtung von Häusern zu Fledermausquartieren, Feb. 2014, Dipl.-Biol. Mechthild Höller, Leverkusen). Bei der Begehung der Häuser Hauptstraße 30 bis 38 und Spicher Straße 3 wurden keine direkten oder indirekten Nachweise für Fledermäuse als gebäudebrütende Vögel festgestellt.

Es ist von keiner Betroffenheit von geschützten Arten auszugehen. Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzguts erfolgen nicht.

5.2.3 Schutzgut Boden und das Relief

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit neuer Versiegelung verbunden.

Im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Amts für technischen Umweltschutz beim Rhein-Sieg-Kreis sind für den Bereich keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Verdachtsflächen erfasst.

Zur Vorbereitung des Abbruchs der Bestandsgebäude Hauptstraße/Spicher Straße wurde eine orientierende Bodenuntersuchung nach Bodenschutzverordnung durchgeführt (Bodenuntersuchung Areal Spicher Straße/Hauptstraße Niederkassel Projekt 12121913, GFM Umwelttechnik GmbH, Wesseling 27.01.2014).

Es wurden Raumkernsondierungen vorgenommen und entsprechend Mischproben analysiert.

Eine Sondierung wurde unmittelbar neben den erdverlegten Heizöltanks (Hauptstraße 36) niedergebracht. Es wurden Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit vorgefunden und untersucht.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass von den Flächen keine Gefährdung über den Pfad Boden-Mensch und auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeht.

Die Untersuchung der Mischprobe aus dem Auffüllungsmaterial der durchgeführten Sondierungen hat gezeigt, dass keine Schadstoffe vorliegen. Ein Schadstoffeintrag über das Sickerwasser ins Grundwasser ist derzeit auszuschließen.

Angesichts der geplanten umfassenden Umgestaltung des Areals, in der der größte Teil der Auffüllungsschichten entsorgt wird und die Oberfläche zukünftig weitgehend versiegelt ist, wird auch zukünftig eine Gefährdung auszuschließen sein. Die abfalltechnische Betrachtung ordnet die zu beseitigende bestehende Oberflächenversiegelung dem Zuordnungswert Laga Bauschutt Z 1.2 zu. Die Auffüllungsmaterialien werden der Klasse Z 1 zugeordnet.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Aus der vorgenommenen orientierenden Bodenuntersuchung (siehe 5.2.3) ist abzuleiten, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorhanden oder zu erwarten ist. Freies Grundwasser wurde bei den Sondierungen nicht erreicht. Der Grundwasserspiegel ist im Mittel von 42 m bis 43 m über NN anzusetzen, dies entspricht einem Flurabstand von etwa 13 m.

Die Realisierung des Bebauungsplans ist nicht mit Auswirkungen bezüglich des Schutzguts Wasser verbunden. Nicht belastetes Regenwasser der Dachflächen des Vorhabens könnte versickert werden.

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die nur geringfügigen Zunahmen von Versiegelung und Emissionen durch Verkehr ist eine wesentliche Veränderung der Klima-/Luftsituation nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut ist wegen der Lage im Siedlungsbereich nicht betroffen.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sowie Bau- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Sachgüter sind nicht betroffen, die bestehenden Nutzungen werden durch die Grundstückseigentümer/Verkäufer der Flächen aufgegeben.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar.

6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustands

6.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Neubau des Vorhabens führt zu keinem Wandel eines Biotoptyps und daher zu keinen Umweltauswirkungen. Die Schutzgüter Natur und Landschaft, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sind nicht wesentlich betroffen.

Auswirkungen auf den Mensch durch die Lärmbelastung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorhandene Bebauung bzw. Brachfläche bleibt erhalten. Langfristig ist mit erneuten Versuchen zur Ansiedlung neuer Einzelhandelsgeschäfte zu rechnen.

7. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Maßnahmen zur Bodenordnung nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich. Der Stadt Niederkassel entstehen für die Erschließung des Plangebiets oder der Durchführung des Plans voraussichtlich keine Kosten. Weiteres regelt der städtebauliche Vertrag.

Niederkassel, den ...

Der Bürgermeister

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 135 N für den Bereich „Spicher Straße/Hauptstraße“ im Ortsteil Niederkassel

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

Stand 27.05.2015

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz am 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Niederkassel, Fachbereich 8 (Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt) Rathausstraße 19, montags bis donnerstags in der Zeit von 8.30 bis 12.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 11.30 Uhr sowie donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr eingesehen werden.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ zulässig.

Zulässig ist Einzelhandel mit Waren aller Art bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Niederkasseler Sortimentsliste sowie Lager, Büro- und Personalräume.

Die vom Rat der Stadt Niederkassel am 01.03.2011 beschlossene „Niederkasseler Sortimentsliste“ ist den Festsetzungen als Anlage 1 beigelegt.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als SB-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zulässig.

Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als SB-Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig.

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit in Summe bis maximal 800 m² Verkaufsfläche sind zulässig.

Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Räume für freie Berufe sind zulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur im Erdgeschoss zulässig.

Wohnen ist ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Vergnügungsstätten, Spielhallen und Sexshops sind nicht zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FF) mit 55,90 m über NHN.

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind definiert als die Firsthöhe von geneigten Dächern oder die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (Konstruktionselemente, Antennen, Abgasschornsteine, Solaranlagen, haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) um bis zu 2,5 m ist zulässig. Diese Aufbauten müssen bei Flachdächern zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

3. Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der mit „Fläche für St“ oder „St“ gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Vollständig überdeckte Tiefgaragen sind zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

4.1 Bauliche Vorkehrungen gegen Gewerbelärm

Die Anlieferungen sind nur werktags für zwei LKW von 6 Uhr bis 7 Uhr und weitere LKW zwischen 7 Uhr und 20 Uhr zulässig. Die Öffnungszeiten sind auf werktags 7 Uhr bis 21 Uhr zu beschränken.

Der Warenanlieferungsbereich des SB-Markts ist mit massiven Bauteilen (Schalldämmmaß $R'_{w} \geq 25$ dB) baulich zu umschließen. Zur Vermeidung von Schallreflektionen sind die Seitenwände und die Decke innerhalb des Anlieferungsbereichs schallabsorbierend zu verkleiden (mittlerer Schallabsorptionsgrad von $\alpha_m \geq 0,7$).

Bei Berücksichtigung der im Gutachten angegebenen Gerätestandorte sind die nachfolgend aufgeführten maximalen immissionswirksamen Schallleistungspegel je Bereich in Summe einzuhalten: Technik SB-Markt $L_{WA,d} 70$ dB(A), Technik Drogeriemarkt $L_{WA,d} 75$ dB(A). Die Geräuschimmissionen der technischen Geräte muss einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 sein und darf zu keinen belästigenden tieffrequenten Geräuschimmissionen im Sinne der DIN 45680 führen.

Beschallungsanlagen im Außenbereich und auf dem Parkplatz sind nicht zulässig.

Die Fahrbahnoberfläche der Stellplatzanlage ist mit einer fugenfreien, glatten Oberfläche auszuführen (z.B. Asphalt oder fugenfreies Pflaster).

Für die festgesetzten Schallschutzwände sind Materialien zu verwenden, die den Vorschriften und Anforderungen der ZTL Lsw06 – Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen - entsprechen. Die Kriterien der Schalldämmung $DL_R \geq 24$ dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1) und Schallabsorption $DL_a > 8$ dB (entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lsw06, Tabelle 1 für die zum Parkplatz orientierten Wandflächen, der Schrägschenkel kann alternativ auch schallhartem Material, z.B. Glas, hergestellt werden) müssen erfüllt werden.

4.2 Bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

An allen Gebäudefronten innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm durch den Straßenverkehr zu treffen. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i. V. m. § 48 BauO NRW) sind derart auszuführen, dass im Baugenehmigungsverfahren schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Ausg. Nov. 1989) geführt werden können. Hierzu kann die Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich	Außenlärmpegel	$R'_{w,res}$ erforderlich für Büronutzung und ähnliches	$R'_{w,res}$ erforderlich für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliches
vvvvv LP III	III	≤ 65 dB(A)	30 dB(A)	35 dB(A)
vvvvv LP IV	IV	≤ 70 dB(A)	35 dB(A)	40 dB(A)
vvvvv LP V	V	≤ 75 dB(A)	40 dB(A)	45 dB(A)
vvvvv LP VI	VI	≤ 80 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Wenn aufgrund von Abschirmungen u. d. gl. nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und höher, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel pro Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen ermöglichen und die geforderte Lärmdämmung nicht beeinträchtigen. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen, über die eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Soweit in den Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke, DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Niederkassel, Fachbereich 8 (Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt) Rathausstraße 19, montags bis donnerstags in der Zeit von 8.30 bis 12.00 Uhr und freitags von 8.30 bis 11.30 Uhr sowie donnerstags von 14.00 bis 17.30 Uhr eingesehen werden.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Dächer

Die Dachflächen von eingeschossigen Baukörpern sind mindestens zu 50% extensiv zu bepflanzen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Fassaden sind in Ziegel oder mit verputzten Oberflächen (Wärmedämmverbundsystem) auszuführen. Für untergeordnete Elemente (z.B. Balkone, Vordächer, Treppenhäuser, Fensterstürze u.Ä.) sind auch Beton, Holz, Metall oder Glas zulässig.

6.2 Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden zulässig.

Werbeanlagen sind an den Gebäuden zu gestalterischen Einheiten zusammenzufassen. Werbeanlagen auf dem Dach der Gebäude und oberhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind nicht zulässig.

Bewegte oder mit ständigen Lichtwechseln versehene Werbeanlagen sind nicht zulässig, die beleuchteten Werbeanlagen dürfen keine Reflektionselemente enthalten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist generell nur werktags zwischen 6 und 22 Uhr zulässig und insektenneutral auszuführen.

Hinweis- und Informationstafeln für Zufahrten, Eingänge oder Nutzungsbereiche auf dem Grundstück, die auch selbstleuchtend, hinterleuchtet oder angestrahlt sein können, sind auch freistehend bis zu 3,5 m Höhe und 1,0 m Breite zulässig. Die Summe aller Flächen von Hinweis- und Informationstafeln darf 16 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind nur nicht beleuchtete, maximal 7,5 m hohe Fahnenmaste mit klappfreier Befestigung der Fahnen.

Hinweise

Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Die Existenz von Kampfmitteln im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektonische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodeneingriffe

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für technischen Umweltschutz, keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder sonstige Verdachtsflächen erfasst.

Dennoch sind vor Abbrucharbeiten und/oder Bodeneingriffen die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zu informieren, die Maßnahmen abzustimmen und gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Niederkassel, die Obere Denkmalbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal in 51491 Overath, Tel. 02206 9030 0, Fax: 02206 9030 22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die §§ 15, 16 DSchG NW wird verwiesen.

Anhang 1 „Niederkasseler Liste“

Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht- zentrenrelevanten Sortimente, vom Rat der Stadt Niederkassel am 01.03.2011 beschlossen.

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente		Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2009	Bezeichnung	WZ 2009	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltsartikeln (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Materware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren	aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenrost, Ober- und Unterdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und -zubehör, Kleinmetallwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brau- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)	aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	bespielte Ton- und Bildträger		
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)	47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
47.65	Spielwaren, Bastelartikel	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.76.1	Schnittblumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschutz, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.77	Uhren und Schmuck	47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
		47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen

zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro NRW

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Niederkassel, BBE Köln, November 2009

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NW S. 208) in seiner Sitzung am 24.06.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 135 N, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 27.05.2015

einschließlich der Festsetzungen 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.