



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Rat der Stadt Niederkassel	Niederschrift zur Sitzung 09.07.2019
------------------------------------	-----------------------------------	---

7. **Bebauungsplan Nr. 139 Ra, 1. vereinfachte Änderung**
a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der Offenlage

b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 139 Ra in Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zu ändern. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde abgesehen.

Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 01.04.2019 bis zum 02.05.2019 in den Räumen des Rathauses der Stadt Niederkassel öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aus der beteiligten Öffentlichkeit wurden während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden abgegebene Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises ist mit 2 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

- a) Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 01.04.2019 bis zum 02.05.2019**

1. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 30.04.2019

Immissionsschutz:

Durch den geplanten Abriss des bestehenden Lidl-Marktes (mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m²) und Neubau einer neuen Filiale mit einer größeren Verkaufsfläche (1.390 m²) besteht die Möglichkeit, dass die wesentlichen Geräuschquellen (Parkplatz, Anlieferbereich,



Stadt Niederkassel

haustechnische Anlagen etc.) in ihrer Art und Lage und damit die gesamte Lärmsituation verändert werden.

Um auszuschließen, dass an der umliegenden Wohnbebauung schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auftreten, wird angeregt, ein Schallgutachten zu erstellen.

Grundwasserschutz:

- Im Bereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 7232-074 (Übersichtskarte und Daten zur Messstelle siehe Anhang).
Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass diese Messstelle nicht beeinträchtigt oder, falls sie nicht mehr genutzt werden soll, ordnungsgemäß zurückgebaut wird. Mit dem Eigentümer der Grundwassermessstelle ist rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um eine ausreichende Sicherung bzw. einen adäquaten Ersatz abzusprechen und vorzunehmen. Sollte ein Rückbau der Grundwassermessstelle erforderlich sein, so ist der Rückbau entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 135 durchzuführen und ggf. eine Ersatzmessstelle zu errichten. Mit der Durchführung der Arbeiten ist ein nach DVGW-Arbeitsblatt W 120 zertifiziertes Brunnenbau- und Bohrunternehmen zu beauftragen.
- In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines potenziellen Überflutungsbereiches des Rheins liegt. Aufgrund der Nähe zum Rhein ist daher auch mit Grundwasserschwankungen und zeitweise hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Entwässerung von Baugruben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Der Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde, Amt für Umwelt- und Naturschutz, einzureichen. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn dem Bauherrn die entsprechenden wasserrechtlichen Bescheide vorliegen.

Abfallwirtschaft:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbausteile vorzulegen.



Stadt Niederkassel

Erneuerbare Energien:

Es wird angeregt, bei der Änderung 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.

Erläuterung:

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 139 Ra für das im nördlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet SO1 Lebensmitteldiscountmarkt wird die für das Sondergebiet erforderliche Definition der Art der baulichen Nutzung über die maximal zulässige Verkaufsfläche den geänderten Standards der Discountbetriebe angepasst. Die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 1.390 m² bewirkt voraussichtlich weder eine höhere Anzahl von Kunden noch eine höhere Frequenz.

Das Sondergebiet an der Ecke Gierslinger Straße/ Porzer Straße liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Ranzel. Die derzeit zulässige Verkaufsfläche beträgt nach dem Bebauungsplan 124 Ra insgesamt 3.000 m² (hiervon 1.200 m² Bekleidung) und nach dem Bebauungsplan 139 Ra insgesamt 3.925 m² (hiervon Shopzone des Verbrauchermarkts- REWE 325 m²). Entsprechend beträgt der Anteil der mit dem Vorhaben zusätzlich beantragten Verkaufsfläche an den auf jeden Fall nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen $190 \text{ m}^2 / (1.800 \text{ m}^2 + 3.600 \text{ m}^2) = 3,5 \%$.

Die bereits 2015 genehmigte aber bisher nicht umgesetzte Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts von 1.000 m² auf 1.200 m² war als Anbau an der Ostseite des bestehenden Gebäudes geplant. Hierdurch hätte sich die Anzahl der Kundenstellplätze auf 101 Stellplätze zzgl. 2 Behindertenstellplätze reduziert.

Das nunmehr (2019) geplante Vorhaben sieht einen Ersatzneubau für den bestehenden Lidl-Markt vor. Damit kann ein neues Gebäude innerhalb der bisher festgesetzten Baugrenzen so in Richtung der Gierslinger Straße verschoben platziert werden, dass die Anzahl der Stellplätze, trotz Erhöhung der Stellplatzbreite von 2,50 m auf 2,70 m und Ergänzung von 6 Eltern & Kind-Stellplätzen wieder 116 Stellplätze beträgt.

Stellungnahme:

Immissionsschutz

Für die Nutzung im Änderungsbereich hat das Büro Graner und Partner im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 100 Ra



Stadt Niederkassel

eine Untersuchung zur Beurteilung des Verkehrslärms erstellt und mit Datum vom 15.04.2005 vorgelegt. Zur Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes 124 Ra liegt ein Gutachten des Büros Pies vom 21.05.2008 vor, das die Auswirkungen der Nutzungen im Änderungsbereich als Vorbelastung gemäß der TA Lärm berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf Grund der geplanten Nutzung hat die Stadt Niederkassel mit Ausweisung eines Sondergebietes ein allgemeines Baurecht für einen Lebensmittel- Discountmarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche geschaffen (Angebotsplanung). Die überbaubaren Flächen wurden dabei durch eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie durch Baugrenzen bestimmt.

Mit der vorliegenden Änderung der zulässigen Verkaufsfläche um etwa 16 % wird lediglich die Definition der Art der zulässigen Nutzung an die gegenüber 2005 bzw. 2015 geänderten baulichen Standards aktueller Discountmärkte angepasst. Mit der Ausweitung der Verkaufsfläche ist weder ein veränderter Betrieb noch eine veränderte Kundenzahl verbunden. Haustechnische Anlagen zur Klimatisierung und Lüftung sind für die Geräuschemissionen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht relevant und wurden daher bisher nicht untersucht. Diesbezüglich können die Auswirkungen der letztlich eingesetzten Geräte im Rahmen der Baugenehmigung beurteilt werden.

Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche werden keine zusätzlichen Stellplätze im Plangebiet ausgewiesen. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche werden die Anzahl der Stellplätze sogar reduziert. Daher werden keine zusätzlichen Immissionen durch die Nutzung der Stellplatzanlage verursacht.

Grundwasserschutz

Die wegen der Wasserentnahme eines Betriebes eingerichtete Grundwassermessstelle Nr. 7232-074 befindet sich nach der Online-Auskunft ELWAS_WEB unter der LGD-Nummer 076936715 *im Bereich des Grundstücks Gierslinger Straße 8, mithin nordwestlich des Plangebietes. Die Messstelle wird also durch die Planänderung nicht berührt.*

Der minimale Flurabstand des Grundwassers beträgt rund 4,50 m, der mittlere Abstand rund 6,50 m. Diese Abfrage im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ersetzt keine grundstücksbezogene Beurteilung des Baugrundes und der Gründungssituation. Es kann aber seitens der Stadt Niederkassel davon ausgegangen werden, dass die Gründungssituation einschließlich der Schwankungen des Grundwasserspiegels einer Umsetzung des Bebauungsplanes durch die geplante Nutzung nicht entgegensteht.

Abfallwirtschaft

Die Hinweise auf den Umgang mit Recyclingbaustoffen und zu



Stadt Niederkassel

entsorgendem Bodenmaterial werden in die Hinweise auf der Planzeichnung übernommen.

Erneuerbare Energien

Für den Änderungsbereich besteht bereits das zuletzt 2015 beschlossene Baurecht.

Der Bund führt die derzeit noch parallel laufenden Regeln des [Energieeinsparungsgesetz \(EnEG\)](#), der [Energieeinsparverordnung \(EnEV\)](#) und des [Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz \(EEWärmeG\)](#) im neuen GebäudeEnergieGesetz GEG 2019 zusammen. Darüber hinaus ist ein Klimaschutzgesetz KSG in der Diskussion. Gebäude sind nach diesen Vorschriften jeweils als System zu bewerten, in dem die Energieerzeugung bzw.

–umwandlung lediglich einen Teilaspekt darstellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung für die Anpassung der Definition der Art der baulichen Nutzung an die geänderten Standards der Discountbetriebe besteht keine Veranlassung über die Zielvorgaben auf nationaler Ebene hinaus Präferenzen für die Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien bzw. bestimmter Verfahren zur Umwandlung vorzuschreiben. Vielmehr ist davon auszugehen, dass Vorschriften in Bebauungsplänen veränderten Rahmenbedingungen und technischen Möglichkeiten nicht nachgeführt werden und diese statischen Festsetzungen in der Folge den Wettbewerb zwischen verschiedenen Lösungen als Antrieb für eine Effizienzsteigerung aufheben. Eine sachgerechte Prüfung einer klimaschonenden und wirtschaftlichen Wärme- und Stromversorgung liegt weiterhin im Zuständigkeitsbereich der Bauherrschaft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom nicht entgegen. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Anforderungen an die aktive wie die passive Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Anregungen zur Einholung eines neuen Lärmgutachtens sowie zur Prüfung des Einsatzes erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet nicht zu folgen.

Der Hinweis auf die vorhandene Messstelle und die Grundwassersituation wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu Recyclingbaustoffen und zu entsorgendem Bodenmaterial wird berücksichtigt.

b) Satzungsbeschluss



Stadt Niederkassel

Hinsichtlich des Satzungsbeschlusses erging folgende
Beschlussempfehlung an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung zustimmend zur Kenntnis und beschließt die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 139 Ra für den Bereich Porzer Straße/ Gierslinger Straße im Ortsteil Ranzel der Stadt Niederkassel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Ja 36 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0