

*Anlage 1*

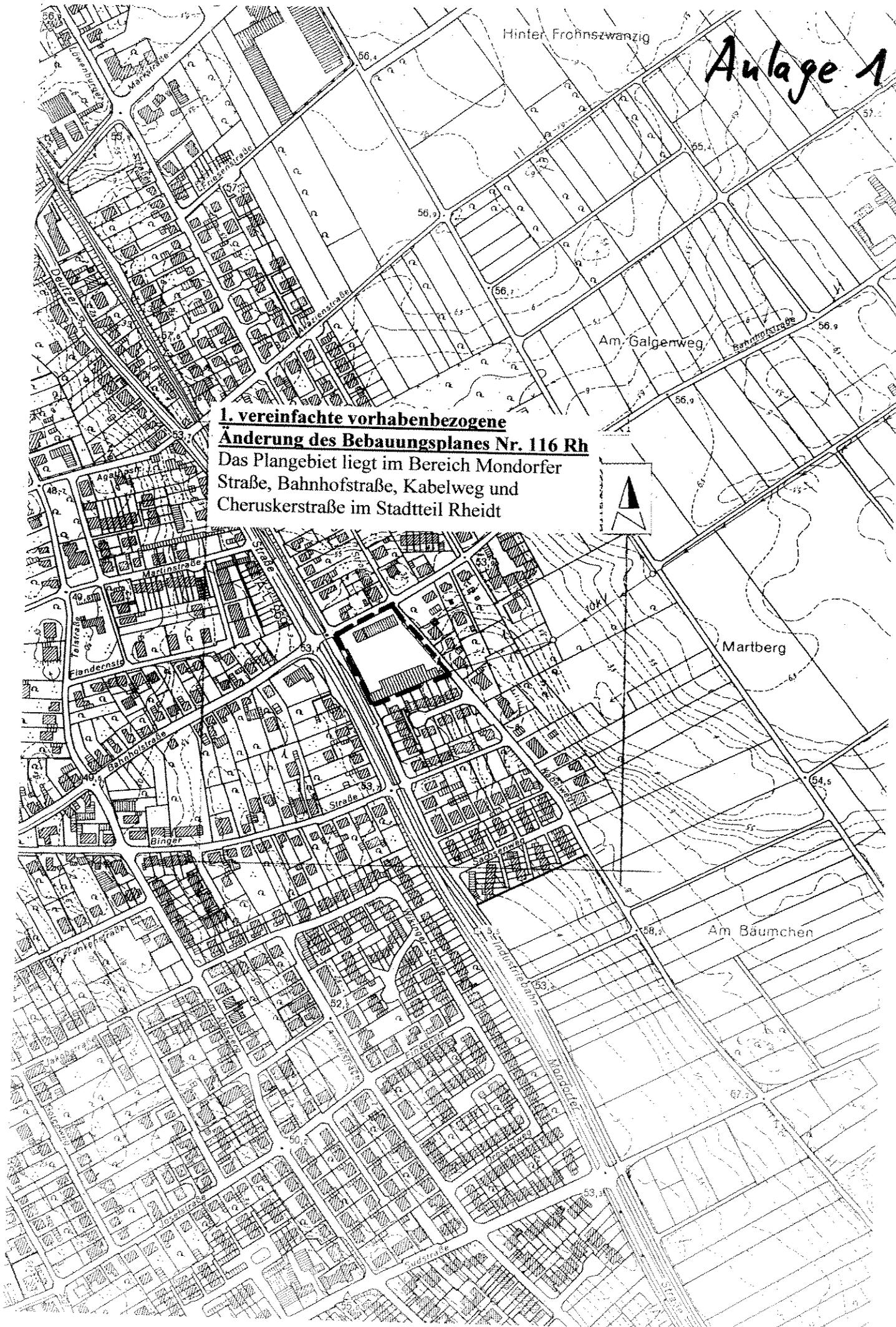
Hinter Frohnszwanzig

**I. vereinfachte vorhabenbezogene**  
**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 116 Rh**  
Das Plangebiet liegt im Bereich Mondorfer  
Straße, Bahnhofstraße, Kabelweg und  
Cheruskerstraße im Stadtteil Rheidt

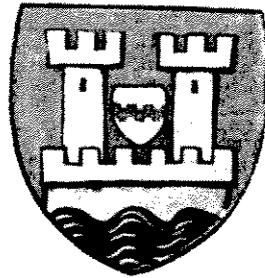


Martberg

Am Baumchen



# STADT NIEDERKASSEL



Bebauungsplan Nr. 116- RH

für Niederkassel Rheidt

1. vereinfachte

vorhabenbezogene Änderung

Stand: November 2006

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
Dr.-Ing. H. Thünker · Dr.-Ing. B. Heckenbücker · Dipl.-Ing. R. Thielecke  
Neuer Markt 38 · 53340 Meckenheim · Tel.: 02225/999 68 30 · Fax: 02225/17316

Bearbeitung:

Dr.-Ing. B. Heckenbücker  
Dipl. -Ing. Ralf Thielecke

<b>1 Einführung</b>	<b>1</b>
1.1 Anlass und Ziel der Planung .....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	1
1.3 Geltendes Planungsrecht.....	1
1.4 Geplante Änderung.....	1
1.5 Wahl des Verfahrens .....	1
<b>2 Vorhaben</b>	<b>2</b>
2.1 Vorhabengebiet .....	2
2.2 Vorhabenträgerin.....	2
2.3 Vorhabenplan zur Änderung.....	2
2.4 Durchführungsvertrag zur Änderung.....	2
<b>3 Städtebauliche Planung</b>	<b>2</b>
3.1 Planungsziele .....	2
3.2 Art der Nutzung.....	3
3.3 Zu ändernde Festsetzung.....	3
3.4 Voraussichtliche Auswirkungen .....	4
<b>4 Umweltbericht und Ausgleich</b>	<b>5</b>

# 1 Einführung

## 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Lidl GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 12. Oktober 2004 die Erweiterung der Verkaufsfläche des seit Ende 2003 von ihr in Niederkassel Rheidt betriebenen Marktes von 700 m<sup>2</sup> auf knapp 900 m<sup>2</sup> beantragt. Mit Schreiben vom 04. März 2005 wurde der Antrag dahingehend ergänzt, dass die Ausweitung der Verkaufsfläche ausschließlich zu Lasten bestehender Lagerfläche und ohne Anbauten an das bestehende Gebäude erfolgen soll. Diesem Vorhaben steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 116 RH mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag entgegen.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 28. Juni 2005 beschlossen, einem Discountmarkt zur Nahversorgung des Stadtteils Rheidt mit einer Verkaufsfläche bis zu 900 m<sup>2</sup> grundsätzlich zuzustimmen und den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 RH vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren zu ändern. Der bestehende Durchführungsvertrag zum Vorhaben und Erschließungsplan soll gleichfalls angepasst werden.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rheidt, umgrenzt vom Kiefenweg, der Bahnhofstraße und dem Kabelweg. Im Südosten schließen Wohnbauflächen an der Cheruskerstraße an. Es umfasst das rund 6.200 m<sup>2</sup> große Flurstück 210 der Flur 12 in der Gemarkung Rheidt.

## 1.3 Geltendes Planungsrecht

Die Flächen im Plangebiet sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel/ Nahversorger" festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Bruttogeschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> absolut sowie die Zulässigkeit eines Vollgeschosses festgesetzt.

Der Vorhaben und Erschließungsplan mit dem Durchführungsvertrag begrenzt die Verkaufsfläche entsprechend dem Vorhaben auf eine Größe von 700 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Geplante Änderung

An Stelle des bisherigen Vorhabens eines Lidl- Marktes mit einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> tritt ein Lidl- Markt mit 886,17 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfährt ansonsten keine Änderung und bleibt weiterhin gültig.

## 1.5 Wahl des Verfahrens

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht berührt. Aus ihr ergeben sich weder für das Plangebiet selber noch für die umliegenden Gebiete einschließlich des Stadtzentrums und der Nachbargemeinden relevante Auswirkungen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter bestehen gleichfalls nicht. Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Niederkassel beschlossen, die vorhabenbezogene Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

## **2 Vorhaben**

### **2.1 Vorhabengebiet**

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück Nr. 210 der Flur 12 der Gemarkung Rheidt. Es ist deckungsgleich mit dem Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 116 RH. Im Vorhabengebiet befindet sich der 2003 errichtete Lidl- Markt mit 1.2000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche und 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### **2.2 Vorhabenträgerin**

Vorhabenträgerin für die vorhabenbezogene Planänderung ist die Lidl GmbH & Co. KG, Hornpottweg 11, 51357 Leverkusen. Die Vorhabenträgerin ist Mieterin des bestehenden Marktes und hat die Verfügung in Bezug auf den Gegenstand Ihres Vorhabens durch eine Erklärung der Eigentümerin Alpha Immobilienvermietung GmbH & Co. OHG, Berliner Chaussee 13, 15559 Kreuzbruch, gegenüber der Stadt Niederkassel nachgewiesen.

### **2.3 Vorhabenplan zur Änderung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan zur 1. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung sieht vor, die Verkaufsfläche des bestehenden Lidl- Marktes von 700 m<sup>2</sup> auf 886,17 m<sup>2</sup> zu erweitern. Dies soll durch Umwandlung bestehender Lagerflächen zu Verkaufsflächen geschehen. Zusätzliche bauliche Anlagen werden im Vorhabengebiet nicht errichtet. Eine Planzeichnung des Vorhabens zur 1. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung entfällt daher.

Die bestehende Erschließung wird unverändert aus dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

### **2.4 Durchführungsvertrag zur Änderung**

Zur Änderung des Durchführungsvertrages zum 2003 aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 RH schließt die Vorhabenträgerin mit der Stadt Niederkassel einen weiteren Durchführungsvertrag zur Absicherung der Ziele und Zwecke der Planung sowie zur Umsetzung des Vorhabens der 1. vereinfachten vorhabenbezogenen Änderung.

Wesentlicher Inhalt des Vertrages sind die Anhebung der zulässigen Verkaufsfläche auf rund 886 m<sup>2</sup> sowie die Frist zur Durchführung des Vorhabens.

## **3 Städtebauliche Planung**

### **3.1 Planungsziele**

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, über einen Lidl SB- Markt die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit den Waren des täglichen Bedarfs zu sichern und eine Basisversorgung des Stadtteils zu unterstützen. Unnötige Fahrwege sollen vermieden und der Fuß- und Radverkehr gestärkt werden.

### 3.2 Art der Nutzung

Der bestehende Lidl- Markt erreicht weder die Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche nach § 11 BauNVO noch die im Gesetzgebungsverfahren für diese Fläche angenommenen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, ab der nachteilige Auswirkungen großflächiger Betriebe regelmäßig anzunehmen sind. Gleichwohl wurde mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, nachdem die möglichen nachteiligen Auswirkungen untersucht und absehbare Konflikte durch entsprechende Festsetzungen und Vereinbarung wie beispielsweise zum Verkehr und zu zusätzlichen Nutzungen im Plangebiet bewältigt werden konnten.

Mit einer unveränderten Bruttogeschossfläche von 1.200m<sup>2</sup> fällt der Markt im Plangebiet auch weiterhin unter die so genannte Vermutungsgrenze des § 11 BauNVO. Auch die Anzahl der Stellplätze als wesentliche Quelle möglicher Störungen und Behinderungen bleibt unverändert. Eine höhere als die bisher auch schon für die Spitzenzeiten angenommene Kundenfrequenz ist daher nicht zu erwarten.

Allerdings übersteigt die erweiterte Verkaufsfläche die hierfür verschiedentlich von Behörden und Verbänden angesetzten Vermutungsgrenzen von 700 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup>. Daher ist es angezeigt, zu prüfen, in wie weit der Standort an der Bahnhofstraße als integriert anzusehen ist und auch weiterhin überwiegend der Versorgung des Gebietes dient.

Der Standort ist bezogen auf die Raumstruktur im Stadtteil Rheidt als integriert zu bewerten, obwohl dem Augenschein nach die Trennung durch die Verkehrsachsen der Bahn und der L269 (Deutzer/ Mondorfer Straße) eher für eine Randlage spricht. Auf Grund der Anforderungen des Lebensmittel- Einzelhandels an seine Standorte beispielsweise in Bezug auf die Zufahrt und das Stellplatzangebot lassen sich aber im Stadtteil Rheidt keine höher integrierten Flächen bereit stellen. Auch ist nicht davon auszugehen, dass der Anteil der nicht motorisierten Kunden an einem höher integrierten Standort entscheidend höher ausfallen könnte. Die Nutzung des Pkw wird nur zu geringen Teilen mit der Länge des Weges und bei weitem überwiegend mit der Bequemlichkeit des Transportes begründet. Unter diesem Gesichtspunkt führt das bereits mit einem Markt unterhalb der Vermutungsgrenze verbundene Verkehrsaufkommen zu einem Kompromiss zwischen zentraler Lage im Stadtteil und einer verkehrsgerechten Lage und Nachbarschaft in gewisser Entfernung des Zentrums.

Dem entsprechend wurde unter Anlehnung an die Arbeitshilfe der Bezirksregierung Köln vom November 2004 die Tragfähigkeit des erweiterten Marktes am Standort im Plangebiet nochmals wie im Abschnitt 3.4 - Voraussichtliche Auswirkungen - dargestellt, überprüft. Gemäß dem Ergebnis dieser Prüfung dient auch der erweiterte Markt im Plangebiet der Nahversorgung des unmittelbaren Umgebungsbereiches. Nachteilige Auswirkungen auf den Versorgungsbereich sind nicht zu befürchten.

### 3.3 Zu ändernde Festsetzung

Der rechtskräftige Plan verweist auf die Gültigkeit der Bestimmungen des Durchführungsvertrages und das Vorhaben u.a. mit folgender Festsetzung:

#### 2.9 Zusätzlicher Hinweis:

*Im Bereich des Sondergebietes (SO) "großflächiger Einzelhandel/ Nahversorger" (Größe ca. 6.190 m<sup>2</sup>) ist ein Lidl- Discountmarkt mit den nachfolgenden Grunddaten geplant.*

<i>Geschossigkeit</i>	<i>1- geschossig</i>
<i>Dachform und Dachneigung</i>	<i>Satteldach ca. 18 – 22°</i>

Bruttogeschossfläche – BGF	max. 1.200 m <sup>2</sup>
Betriebsfläche	<b>700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plus Nebenräume</b>
Stellplätze	125 PKW

Diese Planung ist im B- Plan 1:500 nachrichtlich und vorbehaltlich der Baugenehmigungsplanung dargestellt.

Dieser Text erhält durch die 1. vereinfachte Vorhabenbezogene Änderung folgende Fassung:

### **2.9 Zusätzlicher Hinweis:**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag ein Lidl- Markt mit den nachfolgenden Grunddaten zulässig.

Geschossigkeit	1- geschossig
Dachform und Dachneigung	Satteldach ca. 18 – 22°
Bruttogeschossfläche – BGF	max. 1.200 m <sup>2</sup>
Betriebsfläche	<b>900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plus Nebenräume</b>
Stellplätze	125 PKW

Diese Planung ist im B- Plan 1:500 als Vorhaben entsprechend der Baugenehmigungsplanung dargestellt.

### **3.4 Voraussichtliche Auswirkungen**

Die Antragsteller erwarten, mit der zusätzlichen Verkaufsfläche die Warenpräsentation zu verbessern sowie den Einkauf reibungsloser und angenehmer zu gestalten. Der hierdurch zusätzlich erzielbare Umsatz wird direkt proportional zur erweiterten Verkaufsfläche angenommen.

Im Einzugsbereich des Marktes sind rund 7.740 Einwohner gemeldet. Der Kaufkraftindex für den Bereich Niederkassel beträgt 108,9 %. Die Kennziffer der Einzelhandelskaufkraft wird mit 103 % etwas geringer angegeben, so dass die sortimentspezifische Kaufkraft von im Mittel 2.100 €/Jahr und Person für diesen Bereich mit 2.163 € je Person bzw. rund 16,74 Mio. Euro pro Jahr angenommen wird. Mit einer Verkaufsfläche von rund 886 m<sup>2</sup> und einer Umsatzerwartung von bis zu 6.000 €/m<sup>2</sup> pro Jahr ergibt sich ein geschätzter Jahresumsatz von 5,32 Mio. Euro. Da dieser Betrag unterhalb der Grenze von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft am Standort des Betriebes liegt, ist nicht anzunehmen, dass andere Versorgungsbereiche durch Verlagerung von Kaufkraft auf den vergrößerten Markt im Plangebiet beeinträchtigt werden. Selbst unter dem Einwand, dass Discounter auf Grund ihres Warenangebotes nicht von einem überdurchschnittlichen Kaufkraftindex profitieren könnten, und somit nur der Mittelwert anzusetzen sei, liefert die Tragfähigkeitsberechnung ein positives Ergebnis.

Eine weiter differenzierte Betrachtung, in wie fern die betrachtete Verkaufsfläche um einen 10- prozentigen Anteil für Warenangebote außerhalb der Sortimente für die Nahversorgung (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel, Tafel-, Küchen- und Haushaltsgeräte) reduziert werden kann, ist entbehrlich. Ein solcher Anteil kann aber, auch wenn er lediglich zeitweise ein Form von Aktionsangeboten realisiert wird, als zusätzliche Sicherheit bei der Abschätzung der Auswirkungen auf die Nahversorgung eingestellt werden.

## 4 Umweltbericht und Ausgleich

Gemäß § 13 BauGB entfällt im vereinfachten Verfahren der Umweltbericht. Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens sind in Abschnitt 3 - Städtebauliche Planung - erläutert. Nachteilige Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter oder auf Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind für die vorliegende Änderung nicht zu besorgen.

Der Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft ist bereits im rechtskräftigen Plan behandelt worden. Da keine außenwirksamen Änderungen der baulichen Anlagen geplant werden, kann auf die Betrachtung von Eingriff und Ausgleich im vorliegenden Fall verzichtet werden.

V) in der Fassung zuletzt geändert

W Nahversorger

2.4

grenzen

zung 2.3

nator)

von Bäumen

des

**2.4 Dachform**

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15 - 30 Grad und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m über OK Gelände. Als OK Gelände wird die mittlere Höhe des Grundstücks festgelegt.

**2.5 Stellplätze, Carports und Garagen**

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zur Bahnhofstraße ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen. Zu den Straßen Kabelweg und Kiefernweg ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Dieser ist zu begrünen. Carports und Garagen sind nur in überbaubaren Flächen zulässig.

**2.6 Landschaftspflegerische Festsetzungen**

2.6.1 Neupflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch ortstypische Pflanzen vorzunehmen. Nadelbäume und Nadelsträucher sind nicht zulässig.

2.6.2 Den Bäumen ist ausreichend Schutz gegen mechanische Beschädigung sowie gegen Bodenverdichtung zu gewährleisten.

2.6.3 Die Neupflanzungen sind zu schützen. Es wird auf DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" verwiesen.

2.6.4 Innerhalb des Grundstücks ist für je 5 Parkplätze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

2.6.5 Negativliste - Die nachfolgend aufgeführten Gehölze dürfen nicht gepflanzt werden:

Rotlaubige Gehölze, Nadelgehölze ausgenommen Pinus sylvestris, Einfassungshecken aus Chamaecyparis, Picea, Thuja.

2.6.6 Nicht überbaute Flächen, die nicht für andere Freiflächenutzungen benötigt werden, sind zu begrünen.

**2.7 Werbeanlagen**

Die Einzelgröße von Werbeanlagen darf 4 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. An den Gebäudeseiten zur Bahnhofstraße, zur L 269 sowie auf der bestehenden Mauer, die südlich zum Kiefernweg zeigt, ist je eine Werbeanlage zulässig. Auf dem Gelände darf zusätzlich eine Einzelwerbeanlage als Schildermast aufgestellt werden.

**2.8 Zusätzliche Nutzungen im Plangebiet**

Im Plangebiet werden Fremdnutzungen wie z.B. die Durchführung von Flohmärkten nicht zugelassen. Die Errichtung von Mobilfunk- Antennenanlagen wird in dem Plangebiet nicht zugelassen.

**1. vereinfachte vorhabenbezogene Änderung**

**2.9 Zusätzlicher Hinweis**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem zugehörigen Durchführungsvertrag ein Lidl-Markt mit den nachfolgenden Grunddaten zulässig

Geschossigkeit	1- geschossig
Dachform und Dachneigung	Satteldach ca. 18 - 22°
Bruttogeschossfläche BGF	max. 1.200 m <sup>2</sup>
Betriebsfläche	900 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche plus Nebenräume
Stellplätze	125 PKW

Diese Planung ist im B- Plan 1:500 als Vorhaben entsprechend der Baugenehmigungsplanung dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich im "Bucht". Den Bauherrn der deutschen Erdbebengebiet

**3.6 Kampfmittel**

Es wird empfohlen, die Bewuchs/ Bebauung durch von Kampfmitteln zu vermeiden

**3.7 Bodendenkmale**

Bei der Ausführung sind die Bodendenkmale entsprechend zu berücksichtigen

**3.8 Entsorgung**

Beim Abbruch sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten

**Katasternachweis**

Hiermit wird bescheinigt, dass der Gebäudebestand der Flurstück Liegenschaftskatasters übereinstimmt

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_

**Festlegung der städtebaulichen Grenzen**

Hiermit wird bescheinigt, dass die geometrische eindeutig ist.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_

**Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB  
zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung für den  
"Bebauungsplan Nr. 116 RH, 1. vereinfachte Änderung"**

Die Stadt Niederkassel  
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Walter Esser  
und den 1. Beigeordneten Herrn Esch

und

die Vorhabenträgerin LIDL Vertriebs GmbH & Co. KG, Hornpottweg 11, 51375 Leverkusen  
Vertreten durch

schließen folgenden Vertrag:

## **§ 1**

### **Gegenstand des Vertrages**

Um eine Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Verkaufsgebäudes an der Ecke Bahnhofstraße/ Kabelweg in Niederkassel- Rheidt vorzubereiten, soll der Bebauungsplan Nr. 116 RH der Stadt Niederkassel vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren geändert werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen der nachfolgenden Vereinbarungen zur Durchführung der Verkaufsflächenerweiterung auf dem Grundstück der Gemarkung Rheidt, Flur 12, Flurstück Nr. 210.

## **§ 2**

### **Durchführungsverpflichtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß den Festsetzungen des durch die vorhabenbezogene vereinfachte Änderung geänderten Bebauungsplanes. Dies beinhaltet, dass

1. entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Planunterlagen die Verkaufsfläche von rund 700 m<sup>2</sup> auf rund 885 m<sup>2</sup> erweitert wird;
2. die Bestimmungen des heute rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.116 RH und des zugehörigen Durchführungsvertrages im Übrigen eingehalten werden.

### **§ 3**

#### **Fertigstellung des Vorhabens**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in § 2, Nr. 1 genannte Vorhaben spätestens bis zum 31.12.2007 durchzuführen.

Wird das Vorhaben nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt, hebt die Stadt die Bebauungsplanänderung mit ihren Rechtswirkungen gemäß § 12 Abs. 6 BauGB auf, ohne dass der Vorhabenträgerin hieraus Ansprüche erwachsen.

### **§ 4**

#### **Kostenübernahme**

Das Grundstück ist bereits heute voll erschlossen, so dass keine der Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für das in § 1 beschriebene Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wie für die gegebenenfalls durchzuführende Aufhebung der Planänderung gemäß § 3 zu übernehmen und das in § 2 genannte Vorhaben auf ihre Kosten durchzuführen.

Soweit die Stadt bezüglich vorstehender Aufwendungen selber Kostenpflichtig wird, stellt die Vorhabenträgerin die Stadt hiervon frei und übernimmt diese Kosten. Die Zahlungen sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu leisten.

### **§ 5**

#### **Kumulation, Rechtsnachfolge und Weitergabeverpflichtung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erfüllung dieses Vertrages zusätzlich zu den Inhalten des mit der Stadt geschlossenen Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 RH, die, soweit sie nicht durch die vorhabenbezogene vereinfachte Änderung oder diesen Vertrag geändert werden, unverändert bestehen bleiben.

Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf der Zustimmung der Stadt (§12 (5) BauGB). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern stets zusammen mit den Pflichten aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 116 RH mit Weitergabeverpflichtung vollständig weiterzugeben.

### **§ 6**

#### **Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach gefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

**§ 7**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird mit Abschluss der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 116 RH wirksam.

Für die Stadt

Niederkassel, den .....

Niederkassel, den .....

.....

.....

Bürgermeister

I. Beigeordneter

Für die Vorhabenträgerin:

Leverkusen, den.....

Leverkusen, den.....

.....

.....

## Satzung

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

## § 1

### Satzungsbeschluss

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 Rh bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom November 2006 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 10.05.2007
- Entwurf des Durchführungsvertrages

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.