

Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

31.16 "Supermarkt an der Hauptstraße"

der Stadt Remagen

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Flur: 12

Vorhabenträger: Gielsdorf GmbH & Co KG
Hauptstr. 133
53424 Oberwinter

Planfassung für das Satzungsexemplar



Stand: Mai 2014

31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“, Remagen Oberwinter

Mai 2014

Stadt:	Remagen	Stadtteil:	Oberwinter
Gemarkung:	Oberwinter	Flur:	12

Inhalt

1. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung	3
1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –Grundsätze	3
1.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis.....	3
1.1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	4
1.1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
1.1.4 Bauleitplanerisches Verfahren	6
1.1.5 Verfahren gem. § 4a (3) BauGB	7
1.1.6 Umweltprüfung.....	8
1.1.7 FFH- und Vogelschutz	8
1.1.8 Planungs- und Standortalternativen	9
1.2 Übergeordnete Fachplanungen.....	9
1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald.....	9
1.2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Remagen	10
1.2.3 Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenschätze.....	11
1.3 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung.....	13
1.3.1 Darlegung der Plankonzeption, Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers	13
1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	13
1.3.3 Verkehrserschließung des Plangebietes	15
1.3.4 Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes	15
1.3.5 Belange des Gewässerschutzes	15
1.3.6 Belange der Landschaftsplanung.....	15
1.3.7 Belange des Immissionsschutzes	16
1.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	18
1.4.1 Flächenermittlung und Kostenschätzung	18
1.4.2 Bodenordnung	19
 Anlagen:	
1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ der Stadt Remagen, Stand Mai 2013	
2. Landschaftsplanerische Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ gemäß § 13a BauGB in Remagen-Oberwinter unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutz nach Abschnitt 3 BNatSchG, Mai 2013	
3. Betriebsbeschreibung / Baubeschreibung, Mai 2013	
4. Schalltechnische Immissionsprognose zu einem Verbrauchermarkt in Remagen, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Stand 18.12.2013	
5. Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies vom 21.01.2014	

1. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1.1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und –Grundsätze

1.1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am 29.10.2012 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ gefasst.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der entsprechende Antrag gemäß § 12 (2) BauGB der Firma Gielsdorf.

Vorgesehen ist die Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelmarktes in der Ortslage Oberwinter an der Hauptstraße.

Das Grundstück, auf dem sich der Lebensmittelmarkt befindet, und auch die Erweiterungsfläche, stehen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Verkaufsfläche soll nach Norden hin um rd. 300 m² auf dann insgesamt ca. 1.100 m² erweitert werden. Weiterhin sollen die dann entfallenen Stellplätze im Süden des Plangebietes untergebracht werden. Das dort zurzeit bestehende Hallengebäude soll dafür teilweise abgerissen werden.

Mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m² wäre der Markt als großflächiger Einzelhandel i.S. des § 11 BauNVO einzustufen und lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig. Das Vorhabengrundstück an der Hauptstraße ist jedoch zurzeit unbeplant, so dass das Vorhaben ohne einen entsprechenden Bebauungsplan nicht genehmigt werden kann.

Hintergrund der geplanten Maßnahme ist die Ergänzung und Erweiterung des Sortimentes, um ein umfassendes Lebensmittelangebot in Oberwinter vorhalten zu können und damit die Nahversorgung dort zu sichern.

Der Lebensmittelmarkt wurde am 10.07.2000 genehmigt und seitdem an seinem jetzigen Standort betrieben.

Das Plangebiet ist in dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept des gemeinsamen Mittelzentrums Remagen / Sinzig dem Oberwinterer Zentrum zugeordnet. In dem Konzept heißt es dazu:

Zitat:

Das Zentrum ist ein wichtiger Bestandteil der Zentrenkonzeption. Insgesamt betrachtet sind aber keine neuen Flächenausweisungen für weitere Verkaufsflächen zu empfehlen. Primär sollte sich auf die Verbesserung der Qualität des Angebots und des Servicegedankens konzentriert werden.

Eine Erweiterung der Lebensmittelversorgung auf der Ergänzungsfläche am Hafen ist allerdings aufgrund der fehlenden städtebaulichen und funktionalen Anbindung an das Nahversorgungszentrum Oberwinter nicht zu empfehlen.

Entwicklungsempfehlung:

Der Erhalt des Zentrums sollte mit hoher Priorität gehandhabt werden.

Zitatende.

In der am 24.06.2013 vom Rat der Stadt Remagen beschlossenen Fortschreibung des Konzeptes fungiert der Standort unverändert als Stadtteilzentrum und erhält damit die Funktion als zentraler Versorgungsbereich. Insoweit ist die beabsichtigte Erweiterung mit den Zielen der Stadt Remagen zur Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich vereinbar.

Durch die konkrete Anfrage des Investors zur Erweiterung des Marktes - und damit der Erweiterung zu großflächigem Einzelhandel – besteht für die Stadt Remagen ein bauplanerisches Handlungserfordernis. Im Rahmen ihrer Planungshoheit entscheidet die Kommune, ob sie durch Planrecht Baurecht schaffen möchte. Die Stadt Remagen hat durch die entsprechende Beschlussfassung zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens bereits die grundsätzliche Bereitschaft zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen dokumentiert.

1.1.2

Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Mit dem Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ unterstützt die Stadt Remagen das Ziel, die Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² am bestehenden Standort zu ermöglichen und planungsrechtlich vorzubereiten. Dies soll auch vor dem Hintergrund geschehen, dass sonstige Flächen zur Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsstandorten in Oberwinter nicht bestehen. Die Überlegungen, im südlichen Bereich der Oberwinterer Werft einen Lebensmittel-Discounter anzusiedeln, wurden aus städtebaulichen Gründen eingestellt.

Hierfür wird das planungsrechtliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend den gesetzlichen Vorgaben angewandt.

Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Entsprechend der geplanten Nutzung wird für das Plangebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)“ festgesetzt. Im Bebauungsplan werden erforderliche Nebenanlagen sowie Stellplätze, Zufahrten und Erschließungsanlagen zugelassen.

Damit ist das Vorhaben im Zusammenhang mit den übrigen hierzu gefassten Textlichen Festsetzungen eindeutig definiert.

Zusätzlich werden ergänzende Regelungen in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Remagen und dem Vorhabenträger vereinbart.

1.1.3

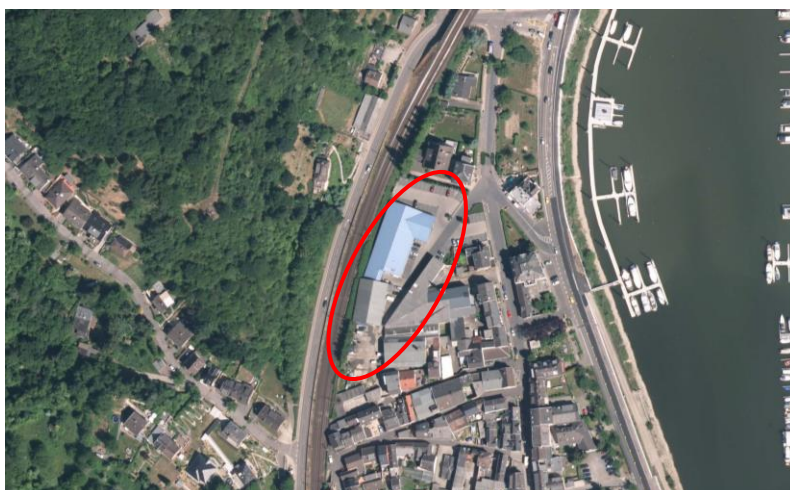
Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ umfasst einen Teil des Flurstücks 79/15 sowie die Flurstücke 79/10, 79/13 und 79/14, 128/11, Flur 12 in der Gemarkung Oberwinter. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.900 m² und liegt unmittelbar östlich der Bahnlinie Köln – Koblenz bzw. der dazu parallel verlaufenden K 41, und etwa 65 m westlich der B9. Es ist bereits mit dem Lebensmittelmarkt sowie einem weiteren Hallengebäude bebaut, welches teilweise abgerissen werden soll. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände Stellplätze sowie Erschließungs- und Rangierflächen.

Da seitens des Vorhabenträgers keine Erweiterung des Marktes nach Süden vorgesehen ist, umfasst der Geltungsbereich ausschließlich die Fläche, die bereits von dem Supermarkt genutzt wird, die vorgesehene Erweiterungsfläche im Norden sowie die Flächen, auf denen die Stellplätze untergebracht werden sollen.

Auf dem südlichen Bereich der Parzelle 79/15 befindet sich eine Autowerkstatt mit Lager- und Abstellflächen. Unmittelbar östlich grenzt ein Hallengebäude an. Nördlich des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser.

Die Erschließung erfolgt über die bereits heute genutzte Zufahrt von der Hauptstraße aus.



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes

1.1.4

Bauleitplanerisches Verfahren

Mit der Einführung des „Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 ergeben sich seit dem 01.01.2007 für die Gemeinden Möglichkeiten zur Vereinfachung.

Diese sind Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Brachen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Da es sich vorliegend um eine „Nachverdichtung“ handelt, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

- Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm.

Diese Voraussetzung ist erfüllt. Insgesamt enthält der Geltungsbereich des Plangebietes **ca. 4.900 qm**. Der im Änderungsbereich zulässige Versiegelungsanteil auf den Parzellen 79/10, 79/13, 79/14, 128/11 und dem nördlichen Teil der Parzelle 79/15 wird durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht erhöht werden.

- Eine Regel-UVP-Pflicht besteht für das vorliegende Planvorhaben nicht. Nach § 3c UVPG ist jedoch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles dadurch begründet, wenn nach Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG der Prüfwert nach überschlägiger Prüfung (großflächiger Einzelhandel gemäß Nr. 18.6.2: 1.200 ² bis weniger als 5.000 m² Geschossfläche) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in einem sonstigen Gebiet überschritten wird.

Dies ist vorliegend der Fall. Die Geschossfläche wird ca. 1.700 m² betragen. Aus diesem Grund wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass keine durchgreifenden, aus Umweltsicht kritischen Sachverhalte erkennbar sind, die eine UVP-Pflichtigkeit nach UVPG begründen (Siehe Anlage 1).

- Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (FFH/ Vogelschutz) entstehen durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht (siehe Ausführungen unter Pkt. 1.1.6 der Begründung sowie unter Anlage 1).

Somit sind sämtliche, in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens als erfüllt zu betrachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten für das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Demnach wird vorliegend von der Durchführung des Vorverfahrens gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen und der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gleichzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben bzw. die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

1.1.5

Verfahren gem. § 4a (3) BauGB

Da sich nach Abschluss der Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB Änderungen und Ergänzungen für den Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ ergaben, wird zusätzlich ein Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Hierzu wurde seitens des Rates der Stadt Remagen in seiner Sitzung am 07.10.2013 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Bauleitplanung abgegeben werden können.

Anlass für die Änderungen waren entsprechende Anregungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht sowie die Aktualisierung der Planunterlagen des Investors zum Nachweis der Stellplätze

Die Änderung besteht im Einzelnen aus:

- Reduzierung der Verkaufsfläche von 1.500 m² auf 1.200 m²
- Abriss der vorhandenen Halle zur Schaffung weiterer Stellplätze, damit Reduzierung der überbaubaren Fläche
- Erweiterung des Geltungsbereiches zum Nachweis der notwendigen Stellplätze von ca. 3.850 m² auf ca. 4.900 m²
- Aufnahme der Empfehlungen des Schallgutachters zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung

Auf die detaillierten Ausführungen unter Pkt. 1.3.3 und 1.3.7 der Begründung wird verwiesen.

1.1.6

Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

1.1.7

FFH- und Vogelschutz

Gemäß den Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 LNatSchG liegt das Plangebiet weder in einem FFH-Gebiet, noch in einem Vogelschutzgebiet.

Die Entfernung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet – dem FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“, Gebietsnummer 5510 - 302 – beträgt ca. 25 m. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet befindet sich ein Bahndamm und die Kreisstraße 41. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine landschaftsplanerische Einschätzung erstellt. Zusammenfassend stellt der Gutachter dabei fest, dass zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet kein funktionaler Zusammenhang besteht und ein Zusammenwirken von Lebensräumen sowie Raumbezüge von migrationsfähigen Tierarten oder Nahrungsbezüge nicht erkennbar sind.

Aufgrund dieses Prognoseergebnisses war die Erforderlichkeit einer weitergehenden Verträglichkeitsprüfung nicht gegeben; Konsequenzen für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich nicht.

1.1.8

Planungs- und Standortalternativen

Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes. Die Erweiterung dient der wirtschaftlichen Sicherung der vorhandenen Nutzung.

Im Hinblick darauf, sowie auf die Absicht der Stadt Remagen, keine weiteren Flächen für Einzelhandel im Ortsteil Oberwinter auszuweisen und den Lebensmittelmarkt an seinem jetzigen Standort zu belassen und langfristig planungsrechtlich zu sichern, kommen Standortalternativen nicht in Betracht.

1.2

Übergeordnete Fachplanungen

1.2.1

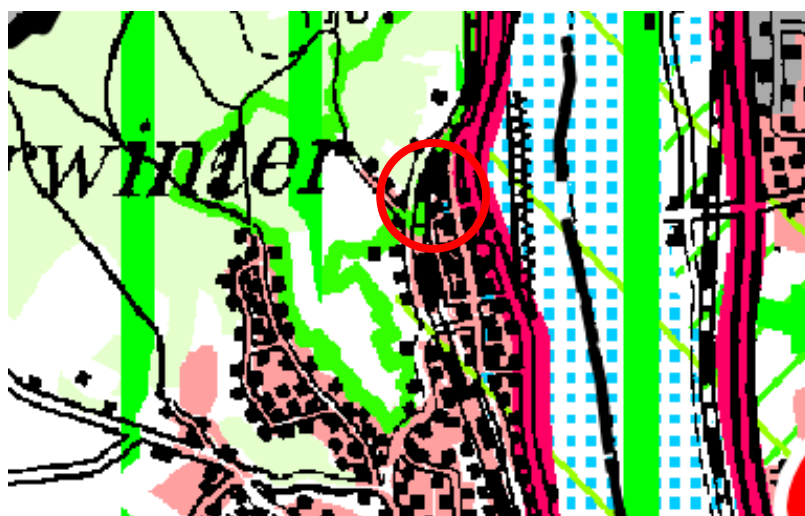
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP MW) ist der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans – ebenso wie die östlich und südlich daran angrenzenden Bereiche – als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist die Darstellung nur ungenau zu erkennen.

Es sind demnach keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet vom Plangebiet selbst betroffen.

Westlich des Plangebietes ist eine „Siedlungszäsur“ erkennbar, östlich des Plangebietes ist die B9 als „großräumige Verbindung“ dargestellt.

Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen teils weiße Flächen, teils „sonstige Waldflächen“ an.

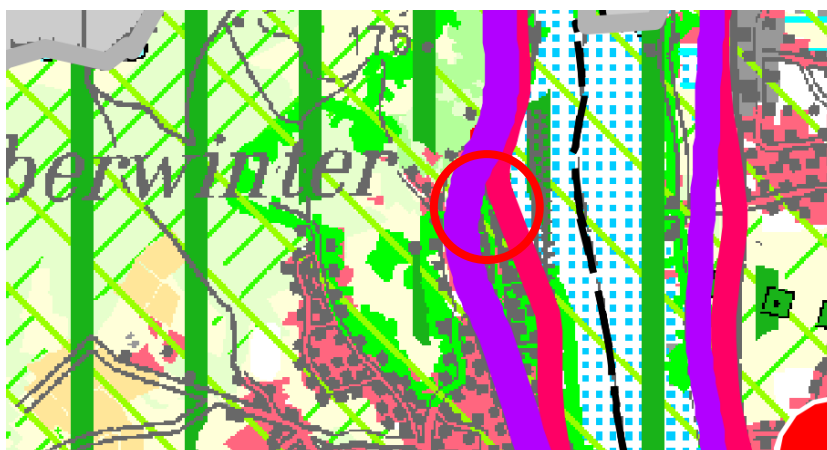


Ausschnitt des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 mit Kennzeichnung des Plangebietes

Textteil:

- Strukturraumtyp 2 (verdichteter Raum)
- Mittelzentrum Remagen / Sinzig
- Vorwiegend ökologischer Sanierungsraum, Schwerpunkt-
raum
- Lage im Erholungsraum
- Lage an einem großräumigen Radweg
- Lage in klimatisch sensibler Tallage
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Nördlicher
Mittelrhein

In dem **Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan** Mittelrhein-Westerwald (RROP MW Entwurf 2011) ist Darstellung im Plangebiet nicht erkennbar, da sie von der Darstellung für die Bahnstrecke überlagert wird (Großräumige Verbindung des funktionalen Netzes der öffentlichen Infrastruktur).



Ausschnitt des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2011 mit Kennzeichnung des Plangebietes

1.2.2

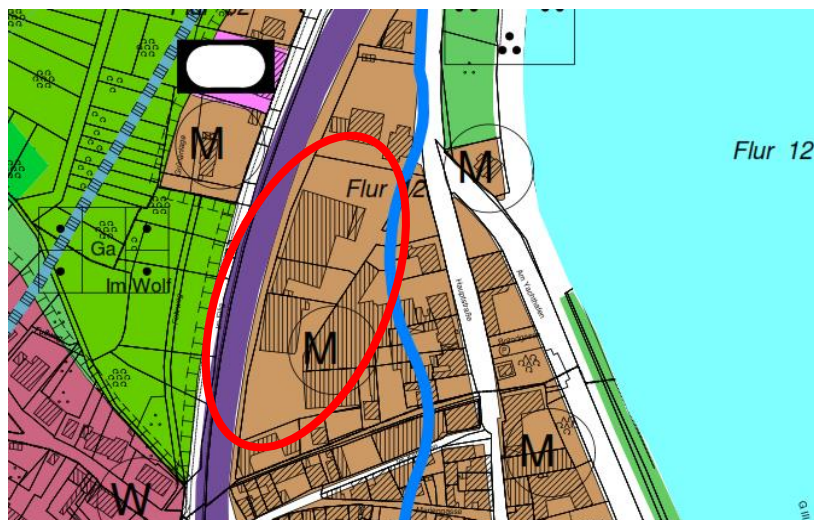
Flächennutzungsplan der Stadt Remagen

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Remagen ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Im Norden und Süden schließen ebenfalls gemischte Bauflächen an.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Köln - Koblenz. Jenseits der Bahnstrecke ist eine Fläche für Landwirtschaft und Wald mit der Zweckbestimmung „Waldentwicklung aus Sukzession“ dargestellt und mit einer Umgrenzung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft“ versehen. Nördlich daran angrenzend ist wieder eine gemischte Baufläche sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Ein kleiner Teilbereich im Nordosten des Plangebietes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nach § 88 LWG.

Ca. 80 m westlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie und der Kreisstraße 41, ist die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt.



Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Remagen mit Kennzeichnung des Plangebietes

Mit der vorgesehenen Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Geschossfläche von rd. 1.700 m² ist der Markt als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO einzustufen und wäre lediglich in Kerngebieten oder einem eigens festgesetzten Sondergebiet zulässig. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar.

Die geplante Festsetzung eines „Einzelhandelsbetriebes mit Stellplätzen“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ ist unter dieser Vorgabe möglich. Die Zulässigkeiten werden über die Textlichen Festsetzungen eindeutig definiert.

Weiterhin sind gem. § 13a (2) Satz 2 Bebauungspläne, die nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen, im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan muss demnach nicht in einem separaten Verfahren geändert werden.

1.2.3

Altablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenschätze

Vorbelastungen durch Altablagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Bodenschätze innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Seitens des Geologischen Landesamtes werden im Allgemeinen objektbezogene Baugrunduntersuchungen auf Vorhaben-

ebene empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe weist regelmäßig darauf hin, dass erfahrungsgemäß bei den zu erwartenden Erdbewegungen Fundstellen kulturgeschichtlich bedeutender Denkmäler angeschnitten und meist aus Unkenntnis zerstört werden. Daher wird gebeten, vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig diese anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im Allgemeinen nicht.

Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu belehren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht.

Diese Meldung ist der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, zu erstatten.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte mit Schreiben vom 31.07.2013 mit, dass der Bereich des Bebauungsplanes „Supermarkt an der Hauptstraße“ teilweise von dem auf Eisen verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Unkelbach“ überdeckt wird.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hält dazu fest:

Zitat:

„Über tatsächlich erfolgten Abbau in diesem Bergwerksfeld liegen unserer Behörde keine Dokumentationen und Hinweise vor.

Wir weisen darauf hin, dass in einem Zusammenstellungsriss aus dem Jahr 1848 Hinweise auf Uraltbergbau, das heißt Bergbau vor Anlegung des Rissewerkes, in der Gemarkung dokumentiert sind. Unsere Unterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Sollten sie bei dem Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.“

Zitatende

1.3 Darlegung der Plankonzeption und Abwägung

(gem. § 1 Abs. 7 BauGB)

1.3.1 Darlegung der Plankonzeption, Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers

Die Betriebsbeschreibung für den Betrieb des Lebensmittelmarktes des Vorhabenträgers Gielsdorf GmbH & Co KG bildet zusammen mit dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitt), in dem die Grundstückerschließung und das vorhandene sowie das geplante Betriebsgebäude dargestellt sind, die Grundlage des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Während der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ als Anlage der Textfestsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes selbst ist, wurde die „Betriebsbeschreibung“ zum Bestandteil der Begründung gemacht und dieser in der Anlage beigelegt (Anlage 3).

Im Plangebiet wird der Betrieb eines der Nahversorgung dienenden Verbrauchermarktes vorgesehen. Weiterhin wird dort im Shop-in-Shop- Konzept eine Bäckerei mit Café betrieben werden.

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Hauptstraße aus erschlossen.

Der Lebensmittelmarkt wird von montags bis freitags von 8:30 bis 21:00 Uhr und samstags von 8:00 Uhr bis 21:00 Uhr betrieben.

1.3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Baugebietes ermöglicht. Die Stadt Remagen unterstützt den Eigentümer der Parzellen 79/15, 79/10, 79/13 und 79/14, 128/11, Flur 12, in seinem Bestreben, auf einer bereits voll erschlossenen Fläche ein bestehendes Gebäude für die Sicherung der Nahversorgung zu erweitern.

Ziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ ist es, die im Plangebiet bereits vorhandene Bebauung planungsrechtlich zu sichern und eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden zu schaffen.

Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Stadt Remagen gem. § 12 (3) Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht an die

Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB und nach der aufgrund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (BauNVO) gebunden. Entsprechend der geplanten Nutzung wird für das Plangebiet kein Sondergebiet, sondern „Großflächiger Lebensmittelhandel (Vollsortimenter)“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden somit ein der Nahversorgung dienender Lebensmittelmarkt inklusive des entsprechend der Vorhabenpläne vorgesehenen Shops (kleinflächiges Geschäfte im Shop-in-Shop-System) sowie der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen. Hierdurch ist das Vorhaben in Zusammenhang mit den übrigen hierzu gefassten Textlichen Festsetzungen und den ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag eindeutig definiert.

Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen dargestellten überbaubaren Fläche ist ein Vollsortimenter zulässig.

Insgesamt entsteht östlich an den Bahndamm angrenzend ein ca. 20,0 m breites Bauband, welches im Eingangsbereich um ca. 9,0 m nach Osten vorspringt.

Außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie Einfriedungs- und Zaunanlagen und Zu- und Umfahrtswege.

Der zulässige Versiegelungsanteil wird mit einer Grundflächenzahl von 1,0 GRZ bestimmt. Dies entspricht der heute vorhandenen Situation. Das Plangebiet ist bereits zu 98 % versiegelt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bezogen auf die talseitige Fassadenmitte nimmt die bestehende Gebäudehöhe im Plangebiet auf. Weiterhin wird damit erreicht, dass sich der vorgesehene Anbau in die Umgebungsbebauung einfügt bzw. sie unterschreitet.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird erreicht, dass ein geschlossener Riegel entlang der Bahn entsteht, der die östlich des Plangebietes gelegenen Gebäude von den Geräuschen der Bahntrasse abschirmt.

Die Baugrenze wird entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen, um dem Eigentümer mehr Flexibilität zu ermöglichen. Die Abstandflächen der LBauO und die Belange der Deutschen Bahn AG sind grundsätzlich einzuhalten. Im vorliegenden Fall ist geplant, den die zulässige Abstandfläche an der nördlichen Grenze zu unterschreiten. Es ist vorgesehen, die Unterschreitung der Abstandflächen grundbuchrechtlichen zu regeln.

1.3.3**Verkehrerschließung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Hauptstraße, die wiederum über eine Stichstraße in ca. 50 m Entfernung an die B 9 angebunden ist. Es ist davon auszugehen, dass auch zeitweise höhere Kundenfrequenzen durch die B 9 und die Hauptstraße leistungsfähig und ohne Belastung von Altanliegern bewältigt werden kann. Die Erschließung ist somit über die bestehenden Verkehrswege sichergestellt.

Die für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes liegen. Aufgrund der vom Schallgutachter empfohlenen Maßnahmen zur Einhaltung der Beurteilungspegel der TA-Lärm werden (siehe Pkt. 3.7) Stellplätze in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt. Sie sind somit innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in der gesondert festgesetzten Fläche zulässig.

Der detaillierte Stellplatznachweis wird auf der nachfolgenden Ebene des Bauantrages erfolgen.

1.3.4**Sonstige Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Es ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets über die bereits vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden kann.

1.3.5**Belange des Gewässerschutzes**

Ein nördlicher Teilbereich des Plangebietes liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nach § 88 LWG.

Das Plangebiet tangiert keine Trinkwasser oder Heilquellenschutzgebiete.

Die Kreisverwaltung Ahrweiler weist mit Schreiben vom 27.03.2014 darauf hin, dass die Errichtung baulicher Anlagen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nur mit einer Ausnahmegenehmigung der Oberen Wasserbehörde zulässig ist.

1.3.6**Belange der Landschaftsplanung**

Zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ wurde im Mai 2013 eine landschaftsplanerische Einschätzung unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach Abschnitt 3 BNatSchG erstellt.

Diese Einschätzung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Zitat:

„Aus der Betrachtung der Standortverhältnisse und Nutzungsbedingungen ergeben sich hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschafts- und Siedlungsbild keine besonderen Maßgaben, deren Beachtung aus naturschutzfachlicher Sicht geboten wäre.

Zusätzliche Beeinträchtigungen für den Arten- und Biotopschutz sind bei einer Erweiterung der baulichen Anlage ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden keine Lebensstätten oder Vegetationsstrukturen in Anspruch genommen, die von Relevanz für die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt sein könnte.

Eine funktionsgerechte Durchgrünung, die auch aus städtebaulicher Sicht geboten wäre, lässt die eng begrenzte Fläche unter Beibehaltung der Nutzung nicht zu.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich nachhaltiger Beeinträchtigungen besteht für den Vorhabenträger nicht. Bei einer überschlägigen Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wird kein maßgebliches Ungleichgewicht erkannt.“

Zitatende

Da im Verfahren gemäß § 13a BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten sind, ergibt sich unabhängig von der landschaftsplanerischen Einschätzung kein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.3.7

Belange des Immissionsschutzes

Als gebietsrelevante Emissionsanlage im Umkreis gelten die Bahnstrecke Köln-Koblenz sowie die B 9. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass die bereits vorhandene Nutzung des Plangebietes durch einen Lebensmittelmarkt, der erweitert werden soll, durch die Emissionen des Schienen- oder Straßenverkehrs gestört wird.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes selbst wird höhere Kundenfrequenzen und auch höherer Wechselzahlen auf den Stellplatzflächen nach sich ziehen. Dadurch ist davon auszugehen, dass die Kfz-Emissionen das heutige Maß überschreiten werden.

Um die Auswirkungen der Erweiterung des Marktes auf die umliegenden Wohngebäude einschätzen zu können, wurde im De-

zember 2013 von dem schalltechnischen Ingenieurbüro Pies, Mainz, eine schalltechnische Immissionsprognose zu dem Vorhaben angefertigt (auf die Anlage zur Begründung wird verwiesen).

Dort wird zusammenfassend Folgendes festgestellt:

Zitat:

„Wie die Berechnungsergebnisse in Abschnitt 3.5 zeigen werden durch die geplante Erweiterung zwar die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten, jedoch an Immissionsort 1, 2 und 4 das Irrelevanzkriterium gemäß TA-Lärm (IRW-Unterschreitung ≥ 6 dB) nicht erfüllt. Somit muss für diese Immissionsorte anhand einer Vorbelastungsuntersuchung sichergestellt werden, dass die Gesamtbelastung den Immissionswert einhält bzw. um maximal 1 dB überschreitet.

Wie die Immissionsbelastung der Gesamtbelastung in Abschnitt 3.6 zeigt, wird der Immissionsrichtwert eingehalten bzw. um 1 dB(A) unterschritten.

Die Untersuchung des anlagebezogenen Fahrverkehrs zeigt ebenfalls, dass keine verkehrslenkenden Maßnahmen organisatorischer Art nötig sind.

Somit sind unter Berücksichtigung der in Abschnitt 4 aufgeführten Anforderungen und Empfehlungen keine unzulässigen Geräuschimmissionen durch die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes in Remagen-Oberwinter zu erwarten.“

Zitatende

Der Gutachter führt unter Abschnitt 3.6 der Immissionsprognose folgende Anforderungen / Empfehlungen auf, um den Immissionsrichtwert einzuhalten:

Zitat:

- „- Organisatorische Maßnahmen müssen dahingehend umgesetzt werden, dass die Kundenparkplätze des Verbrauchermarktes bis 22.00 Uhr komplett geräumt sind, sodass nach 22.00 Uhr keine Betriebsaktivitäten mehr auftreten.
- Eine Warenandienung zur Nachtzeit ist unzulässig.
- Die in Abschnitt 2.5.7 aufgeführten Schalleistungspegel der technischen Anlagen (Abluft etc.), dürfen beim späteren Betrieb nicht überschritten werden und keine tonhaltigen Geräuschanteile aufweisen (Garantienachweis der ausführenden Firmen).
- Die nachzuweisenden Stellplätze müssen in den in Anhang 1 dargestellten Parkflächen realisiert werden.

- Die Einkaufswagen müssen eine lärmabschirmende Ausführung aufweisen.“

Zitatende

Die Maßnahmen werden überwiegend in die vorliegende Planung aufgenommen. Die ersten drei Punkte werden in den Textlichen Festsetzungen unter Pkt. 1.1.4 festgesetzt.

Die Lage der Stellplätze wird im Bebauungsplan (siehe Planzeichnung und Textliche Festsetzungen (Ziff. 1.4) geregelt.

Die Ausführung der Einkaufswagen wird in einem gesonderten Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Remagen geregelt werden.

Im Januar 2014 hat sich der Entwurf des Investors für die Ausgestaltung der Stellplätze nochmals geändert. Die aktuelle Planung wurde daraufhin dem Ingenieurbüro Pies vorgelegt, welches in einer Stellungnahme dargestellt hat, dass die in dem Gutachten aufgeführten Maßnahmen unverändert weiter gelten und keine negativen Auswirkungen durch die geänderte Planung zu erwarten sind (siehe Anlage 5 zur Begründung).

Damit sind die sich aus der Immissionsprognose ergebenden Maßnahmen zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden sensibleren Bereiche umfassend umgesetzt worden.

1.4

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.4.1

Flächenermittlung und Kostenschätzung

<u>Gesamtfläche:</u>	4.900 m ²
Überbaubare Fläche:	ca. 1.800 m ²
<u>davon:</u>	
Grundfläche Markt:	ca. 1.700 m ²
Private Grünfläche:	ca. 70 m ²
Stellplatzfläche	ca. 2.140 m ²

Der Stadt Remagen werden durch die vorliegende Planung keine Erschließungs- oder Planungskosten entstehen. Die anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

1.4.2**Bodenordnung**

Das dieser Bebauungsplanaufstellung zugrunde liegende Kataster gibt die aktuellen Grundstücksgrenzen wieder.

Die im Geltungsbereich befindlichen Parzellen sind Eigentum des Vorhabenträgers.

Eine formelle Umlegung gem. § 45 BauGB ist dementsprechend nicht erforderlich.

Remagen, im Mai 2014

Anlagen:

1. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Abs. 1 UVPG im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ der Stadt Remagen, Stand Mai 2013
2. Landschaftsplanerische Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 31.16 „Supermarkt an der Hauptstraße“ gemäß § 13a BauGB in Remagen-Oberwinter unter Berücksichtigung des besonderen Artenschutz nach Abschnitt 3 BNatSchG, Mai 2013
3. Betriebsbeschreibung / Baubeschreibung, Mai 2013
4. Schalltechnische Immissionsprognose zu einem Verbrauchermarkt in Remagen, Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Stand 18.12.2013
5. Stellungnahme des Ingenieurbüro Pies vom 21.01.2014