Stadt
Niederkassel

**BESCHLUSSAUSFERTIGUNG**

| Auszug aus der Sitzung vom: | Rat der Stadt Niederkassel | Niederschrift zur Sitzung 18.09.2008 |
|---|---|---|

24. Bebauungsplan Nr. 124 Ra

a) Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage

b) Satzungsbeschluss

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.06.2008 für den Bebauungsplanentwurf Nr. 124 Ra die Durchführung der Offenlage mit folgender Maßgabe beschlossen,
„dass die Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme vom Büro BBE, Köln berücksichtigt sind und die landesplanerische Zustimmung gemäß § 32 LPlG der Bezirksregierung Köln erteilt wurde“.

Die Tragfähigkeits- und Auswirkungsanalyse wurde vom Büro BBE Retail Experts erstellt und vor der Durchführung der Offenlage in dem Bauleitplanentwurf Nr. 124 Ra eingearbeitet.
Des weiteren wurden die Festsetzungen der maximalen Trauf- bzw. Attikahöhen konkretisiert, so dass die Höhen detaillierter bestimmt sind.
Zudem ist zur Herstellung eines ausreichend breiten Gehweges entlang der Stichstraße „Gierslinger Straße“ die Verkehrsfläche um einen Meter erweitert.

Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 32 LPlG wurde durch die Bezirksregierung zwischenzeitlich mündlich in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 124 Ra wurde mit den geänderten textlichen Festsetzungen und der überarbeiteten Begründung in der Zeit vom 17.07.2008 bis einschließlich 18.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegt und gleichzeitig den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.“

Der Rat fasste die nachfolgend aufgeführten Beschlüsse.

**„a) Beratung und Beschlussfassung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen**

**1. Bundesstadt Bonn, Schreiben vom 31.07.2008**
**2. PLEdoc, Schreiben vom 31.07.2008**
**3. Rhenische Energie AG, Schreiben vom 18.07.2008**

**4. Rheinische Netzgesellschaft mbH, Schreiben vom 14.07.2008**

Die vorgenannten Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht.

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde einstimmig gefasst."

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die vorgenannten Träger öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht haben.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 34 Nein 0 Enthaltung 0

**„5. Deutsche Telekom, Schreiben vom 16.06.2008**

Für die Versorgung der neuen Bebauung sind Neuverlegungen von Telekommunikationsleitungen erforderlich.
Um Leitungen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten unterirdisch verlegen zu können, muss eine ungehinderte und kostenfreie Nutzung der Straßen und Wege ermöglicht werden. Auf privaten Flächen sollen dafür entsprechende Leitungsrechte festgesetzt werden. Für die Hausanschlüsse soll der Erschließungsträger der Telekom entsprechende Erklärungen der Grundstückseigentümer aushändigen. Die Lage und Dimensionierung der Telekommunikationsleitungen soll frühzeitig abgestimmt und die Leitungsverlegung mit den Tiefbauarbeiten koordiniert werden.
Folgende Hinweise sollen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrwesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

Stellungnahme:
Zunächst bleibt klarzustellen, dass abgesehen von der Verlängerung des Gehweges an der vorhandenen öffentlichen Stichstraße keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen sind. Es können auch keine Leitungsrechte festgesetzt werden, solange die

Leitungstrassen nicht feststehen.
Die Verlegung neuer Leitungen ist privatrechtlich zwischen der Deutschen Telekom und dem Erschließungsträger und Grundstückseigentümer einvernehmlich zu regeln.
Als Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den privaten Erschließungsmaßnahmen und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger hat der Erschließungsträger den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, möglichst bereits 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen."
„Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrwesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten."
„Baumpflanzungen dürfen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindern."
„Innerhalb der privaten Erschließungsanlagen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen."

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde einstimmig gefasst."

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die vorgenannten Hinweise der Deutschen Telekom in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 33 Nein 0 Enthaltung 1

**„6. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 08.08.2008**

Es wird vorgetragen, dass ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf von der Landesstraße L 82 ausgehendem Lärm im Bebauungsplan zu regeln und festzusetzen sind. Dies gilt auch bei wesentlichen Änderungen an Straßen. Der Straßenbaulastträger muss von diesbezüglichen Forderungen freigestellt bleiben. Das gilt auch für mögliche Kosten, die sich aus planungsbedingten Änderungen an klassifizierten Straßen ergeben können. Solche Maßnahmen sind ggf. frühzeitig und detailliert mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass sie den Verkehr auf der klassifizierten Straße weder behindern noch blenden.
Auf die klassifizierte Straße ausgerichtete Werbeanlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
Grundstücke sind entlang der klassifizierten Straße dauerhaft und lückenlos einzufrieden.

Stellungnahme:
Im Hinblick auf den Schallschutz ist anzumerken, dass für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen bereits Baurecht besteht, somit ggf. auch Ansprüche auf

Schallschutz, wobei diese auf Grund der entsprechend hohen Richtwerte und den üblichen Nutzungen kaum zum Tragen kommen können.
Im Sondergebiet, für das der Bebauungsplan in Teilbereichen erstmalig Baurecht schafft, sind grundsätzlich keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen zugelassen. Wohnungen sind dort nicht zulässig. Büros sind nur als Ausnahme zulässig. Voraussetzung für eine solche Ausnahme muss dann u.a. auch sein, dass im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis vorgelegt wird, wie schutzbedürftige Büroräume ggf. mit passiven Schallschutzmaßnahmen vor Lärmbeeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen und Straßen geschützt werden.
Als Hinweis wird dazu in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Im Baugenehmigungsverfahren ist bei der als Ausnahme zulässigen Errichtung schutzbedürftiger Büroräume im Sondergebiet ein entsprechender Nachweis vorzulegen, wie Büroräume ggf. mit passiven Schallschutzmaßnahmen vor Lärmbeeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen und Straßen geschützt werden."
Zur Verkehrsführung und Anbindung wurde ein gesondertes Gutachten erstellt, aus dem sich keine Notwendigkeit für Änderungen an den bestehenden Verkehrsanlagen ergibt. Damit stellt sich auch nicht die Frage nach diesbezüglich bedingten Schallschutzmaßnahmen.
Bezüglich der vorgetragenen Anforderungen an Beleuchtung, Werbeanlagen und Einfriedungen bleibt anzumerken, dass das Plangebiet innerhalb der Ortslage und OD-Grenzen sowie mit einem Abstand von etwa 100 m nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Landesstraße liegt.

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde einstimmig gefasst."

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die vorgenannten Hinweise des Landesbetriebes Straßenbau NRW in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 34 Nein 0 Enthaltung 0

**„7. Rhein Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft, Schreiben vom 28.07.2008**

Es wird auf die Anforderungen der Abfallentsorgung, insbesondere die Wendemöglichkeiten für Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge, hingewiesen. Als Anlage sind Möglichkeiten für Wendeanlagen aufgezeigt.

Stellungnahme:
Grundsätzlich sind abgesehen von der Verlängerung des Gehweges an der vorhandenen öffentlichen Stichstraße keine weiteren öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen. Die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilflächen befinden sich an durchgängig befahrbaren, bereits vorhandenen Straßen. Lediglich das Sondergebiet befindet sich an einer Stichstraße ohne Wendeanlagen. Es wird jedoch Aufgabe des Erschließungsträgers sein,

auf den privaten Erschließungsanlagen die Befahrbarkeit für Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge sicher zu stellen. Die Fahrgassen innerhalb der vorgesehenen Stellplätze bieten dazu hinreichende Möglichkeiten.
Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Der Erschließungsträger hat sich frühzeitig mit der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH in Verbindung zu setzen, um die Belange der Abfallentsorgung einvernehmlich abzustimmen."

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde einstimmig gefasst."

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die vorgenannten Hinweise der Rhein Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 34 Nein 0 Enthaltung 0

**„8. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 08.08.2008**

Immissionsschutz
Wegen der im Teilbereich GE 1 fehlenden Festsetzung eines immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegels könnte ein Betrieb die gesamte zulässig Geräuschemission ausschöpfen und damit andere Grundstücke in ihrer Nutzungsmöglichkeit einschränken. Zudem sind für künftige Bauvorhaben immissionsschutzrechtliche Nachweise unter Beachtung der Vorbelastungen erforderlich.

Stellungnahme:
Im Teilbereich GE 1 bleiben die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gewerbebetriebe gegenüber der bisher zulässigen Nutzung nach dem Stammplan Nr. 12 RA unberührt. Auch für die anderen Grundstücke entlang der Karl-Hass-Straße ist die Nutzung in gleicher Weise (über Abstandsklassen) begrenzt. Diese Festsetzungen haben sich bislang nicht als nachteilig erwiesen. Die umliegenden Grundstücke werden zudem bereits gewerblich genutzt und schränken somit ebenfalls die Nutzung des Teilbereiches GE 1 ein. Insofern ist es planerisch nicht geboten, für diesen Teilbereich die Nutzung nachträglich über immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel einzuschränken, während es bei den unmittelbar angrenzenden und umliegenden Gewerbegrundstücken bei den bisherigen Festsetzungen bleibt.
Immissionsschutzrechtliche Nachweise für künftige Bauvorhaben werden Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sein.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen der vormaligen Nutzung des Geländes vor.
Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise (Bodenproben, chemische Analysen, Maßnahmen) abzustimmen.

Stellungnahme

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist der Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise (Bodenproben, chemische Analysen, Maßnahmen) abzustimmen."

Abfallwirtschaft
Der Einbau von Recyclingbaustoffen darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen.
Bauschutthaltiger oder organoleptischer Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vorab dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben oder eine wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) für die Einbaustelle vorzulegen.

Stellungnahme:

Als Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Der Einbau von Recyclingbaustoffen darf nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis erfolgen."
„Bauschutthaltiger oder organoleptischer Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind vorab dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben oder eine wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) für die Einbaustelle vorzulegen."

Abwasserbeseitigung
Für die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser sind beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises entsprechende Anträge auf Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen zu stellen.
Ein Bezug auf § 51a Landeswassergesetz ist ausgeschlossen, da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut war.

Stellungnahme:
Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
„Für die Versickerung von schwach belastetem Niederschlagswasser sind beim Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises entsprechende Anträge auf Erteilung von wasserrechtlichen Erlaubnissen zu stellen."

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde einstimmig gefasst."

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die vorgenannten Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises in den Bebauungsplan aufzunehmen.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 34 Nein 0 Enthaltung 0

**„9. Stadt Troisdorf, Schreiben vom 31.07.2008**

In die Tragfähigkeitsuntersuchung soll ein geplanter Nahversorgungsmarkt (REWE) mit ca. 1650 qm Verkaufsfläche in Troisdorf-Bergheim einbezogen werden, für den seitens der Stadt Troisdorf ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wurde.
Zudem soll berücksichtigt werden, dass im Ortsteil Spich ein Nahversorgungszentrum (Edeka, Plus, Lidl) mit Ansätzen des periodischen Bedarf (z.B. Textilien) besteht.

Stellungnahme:
Die Tragfähigkeitsuntersuchungen wurden nach § 32 LPlG mit der Bezirksregierung abgestimmt, um die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen und sicher zu stellen. Seitens der Bezirksregierung wurden dabei zum Umfang der nach Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente keine Bedenken vorgetragen.
Die Nahversorgung ist zudem auf die Niederkasseler Stadtteile Ranzel und Lülsdorf ausgelegt und nicht auf ein größeres Umfeld. In den Untersuchungen wird der Umsatzanteil, der nicht aus Niederkassel kommt, auf nur etwa 6 % beziffert. Negative städtebaulichen Auswirkungen auf Nachbargemeinden sind aus Sicht des Gutachters auszuschließen.
Niederkassel stellt letztlich für diese beiden Stadtteile ebenso die Nahversorgung sicher, wie dies die Stadt Troisdorf auch für ihre Stadtteile bauleitplanerisch regeln kann.

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde einstimmig gefasst.“

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen der Stadt Troisdorf zur Kenntnis und weist diese unter Bezugnahme der vorgenannten Stellungnahme zurück.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 34 Nein 0 Enthaltung 0

**„10. Schreiben eines Bürgers vom 05.07.2008**

Stadt
Niederkassel

Es werden folgende Anregungen vorgetragen:

1. Die Privatperson ist an einem Erwerb des Teilbereiches GE 2 interessiert, um dort selbst die weitere Nutzung bestimmen zu können und möglichen nachbarlichen Interessenskonflikten und Rechtsstreitigkeiten vorzubeugen.
2. Der Entwurf zur geplanten Bebauung an der Gierslinger Straße verstößt mit seinen Höhen gegen den bislang rechtwirksamen Bebauungsplan Nr. 100 RA. Eine Gebäudehöhe von rund 14,78 m würde privaten und öffentlichen Belangen hinreichend entgegen kommen.
3. Die vorgesehenen Gebäudehöhen im Teilbereich GE 2 würden sich weder in die Topografie noch in die bisherigen Gesamtstruktur des Gewerbegebietes ein fügen. Das ehemalige Bonalux-Gebäude solle mit seiner Höhe als Flucht- und Orientierungspunkt dienen.
4. Der Standort an der Gierslinger Straße wird als so exponiert gewertet, dass die Bebauung in der vorgesehenen Höhe sich nicht ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen würde. Eine Überschreitung der Höhen gegenüber den anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes wäre „widernatürlich“.
5. Durch die Höhenunterschiede der angrenzenden Verkehrsflächen wäre kein klarer Bezug für die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden gegeben.
6. Die geplante Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich führe zu gefährlichen Verkehrssituationen und wäre im Sinne einer Gefahrenabwehr planerisch zu vermeiden und anders zu lösen.
7. Die geplante Tiefgarage wäre als Grenzbebauung vorgesehen und nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
8. Die Obergrenze der GRZ von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO werde offenkundig durch das Bauvorhaben überschritten.
9. Die Obergrenze der GFZ von 2,4 nach § 17 BauNVO werde ebenfalls durch das Bauvorhaben überschritten. Dafür könne es keine Begründung geben. Zudem führten die Büroflächen zu ungewollten Leerständen und zu einer uneinheitlichen Entwicklung mit weiterer Zersplitterung des Gebietes.
10. Es werden im Hinblick auf die zulässigen Höhen Beeinträchtigungen durch Schattenwirkungen befürchtet, die in einer Schattensimulation dargestellt und entsprechend berücksichtigt werden müssten.

<u>Stellungnahme:</u>
Zunächst bleibt festzustellen, dass sich die genannten Punkte auf einen Bebauungsentwurf beziehen, dem die Stadt zwar grundsätzlich zugestimmt hat und der auch als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient, da es sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist nicht der Bauentwurf Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ungeachtet dessen ist zu den vorgetragenen Punkten folgendes anzumerken:
zu 1
Wer die Bauflächen letztlich erwirbt, ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es bliebt somit freigestellt, sich weiterhin um den Erwerb des gesamten Gebietes oder einzelner Teilflächen zu bemühen, um eigene Interessen besser wahren zu können.
zu 2, 3 und 4
Dass die vorgesehenen Bebauung nicht dem derzeit wirksamen Bebauungsplan entspricht, ist unbestritten. U.a. aus diesem Grund ist eben das vorliegende Bauleitplanverfahren erforderlich. Die besondere Höhe und Stellung der Bebauung im Teilbereich GE 2 ist bewusst städtebaulich so vorgesehen und in der Begründung zum Beteiligungsverfahren

auf den Seiten II-15 und II-16 erläutert.
zu 5
Um eindeutige Vorgaben für die Höhenbegrenzungen zu treffen, sind diese in den Bebauungsplanfestsetzungen als NN-Höhen definiert. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden wird dabei nicht reglementiert.
zu 6
Der Bebauungsplan trifft keine Vorgaben über Anbindungen und Zufahrten. Es wird Aufgabe der Projektplanung und Genehmigung sein, eine sichere und funktionsfähige Anbindung der privaten Flächen an das öffentliche Straßennetz zu gewährleisten.
zu 7
Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in Abhängigkeit vom Abstand zur Grundstücksgrenze regelt nicht der Bebauungsplan sondern die Landesbauordnung. Die festgesetzten Baugrenzen geben im Übrigen nur einen Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen vor, nicht zu sonstigen Grundstücksgrenzen.
zu 8 und 9
Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO selbstverständlich beachtet und keinesfalls überschritten. Der Nachweis, dass die festgesetzten Grenzen durch die Bauvorhaben nicht überschritten werden, ist Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens und u.a. von den Grundstücksgrenzen bzw. der Grundstücksgröße abhängig. Diese sind im Bebauungsplan nicht festgelegt.
Mit der Frage möglicher Auswirkungen des Bebauungsplanes auf andere Bereiche der Stadt haben sich die Verwaltung und der Fachausschuss intensiv auseinander gesetzt und sich gerade deshalb für die getroffenen Regelungen entschieden. Dies ist in der Begründung zum Beteiligungsverfahren auf der Seite II-14 erläutert.
zu 10
Für den Abstand zu benachbarten Grundstücken gelten zunächst grundsätzlich die Vorgaben des § 6 Landesbauordnung, die selbstverständlich zu beachten sind. Um nachbarlichen Belangen in besonderer Weise Rechnung zu tragen, sind zudem in der Planurkunde abgestimmt auf den vorliegenden Bebauungsentwurf für den Teilbereich GE 2 über entsprechende Abgrenzungen Bereiche mit unterschiedlichen Maximalhöhen definiert. So müssen u.a. Gebäudeteile, die den bisher zulässigen Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 100 RA deutlich überschreiten, Mindestabstände zur westlich gelegenen Bebauung einhalten. Außerdem ist die Länge der höchsten Gebäudeteile deutlich begrenzt und in der Placierung so vorgegeben, dass diese östlich der vorhandenen Bebauung gelegen sind. Im Hinblick auf mögliche Schattenwirkungen bleibt zudem festzuhalten, dass die zulässigen Höhen deutlich unter den Höhen bleiben, die der bisherige Gehölzbestand artenbedingt erreichen kann. Im Gehölzbestand sind u.a. Baumarten wie Eichen, Eschen oder Hainbuchen, die Wuchshöhen von 20 m oder mehr erreichen können und die die westlich angrenzenden Grundstücke deutlich stärker verschatten. Weiterhin ist anzumerken, dass es sich bei den westlich angrenzenden Flächen um ein Gewerbegebiet handelt, bei dem Wohnen nur in untergeordneter Funktion zulässig ist und zudem nicht die Qualität eines Wohngebietes gewährleisten kann.

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.

Ausschussmitglied Wagner (FDP) stellte den Antrag, die Höhe des Baukörpers zu reduzieren und einen größeren Abstand des Baukörpers zur Gierslinger Straße vorzusehen.
Dieser Antrag wurde mit 6 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen abgelehnt.

Die folgende Beschlussempfehlung wurde hiernach mit 9 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen gefasst.“

Ratsmitglied Wagner (FDP) hielt in der Sitzung des Stadtrates das Anliegen des Bürgers für begründet und beantragte, den Anregungen zu folgen.
Ratsmitglied Wagener (Bündnis 90 / Die Grünen) schloss sich diesem Vorschlag an.

Bürgermeister Esser ließ zunächst über den Beschlussvorschlag des Ausschusses wie folgt abstimmen:

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen des Bürgers zur Kenntnis und weist diese unter Bezugnahme der vorgenannten Stellungnahme zurück.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 21 Nein 13 Enthaltung 0

Damit erübrigte sich eine Abstimmung über den Antrag von Ratsmitglied Wagner.

**„11. Schreiben eines Bürgers vom 18.08.2008**

Es werden folgende Punkte vorgetragen:
1. Die Größe der zulässigen Verkaufsfläche mit rund 3000 qm sei zu hoch. Es werden nachteilige Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsbetriebe befürchtet. Die Ermittlung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsbereich reiche alleine nicht aus.
2. Der vorhandene Erschließungsstich sei ausschließlich für das bestehende Sondergebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 RA konzipiert und auch in einem Erschließungsvertrag so fixiert. Die nunmehr darüber vorgesehene Erschließung des neuen Sondergebietes vorstoße gegen den Erschließungsvertrag und führen zu Beeinträchtigungen der Erschließung des bestehenden Sondergebietes. Bei der Prüfung der Erschließungsfunktionen und Belastbarkeit der vorhandenen Erschließung sei es nicht zulässig, Erschließungsverkehr über die privaten Flächen im bestehende Sondergebiet einzubeziehen.
3. Die Offenlage entspreche nicht den gesetzlichen Vorschriften.
4. Eine Abstimmung und ggf. Kostenerstattung im Rahmen des bestehende Erschließungsvertrages wird bei Umsetzung der Planung für erforderlich erachtet. Zudem wird bemängelt, dass die Erschließung des neuen Sondergebietes über die vorhandene Stichstraße nicht ausreicht.

Darüber hinaus wird angeregt, die unbebauten Flächen südlich des bestehenden Sondergebietes in das Nahversorgungszentrum und auch in den Bebauungsplan Nr. 124 RA einzubeziehen und dort nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe zuzulassen. Dies wäre eine sinnvolle Abrundung des Nahversorgungszentrums.
Es werden weitere Abstimmungen für erforderlich erachtet.

Stadt
Niederkassel

Stellungnahme:
zu 1
Für die bauleitplanerischen Belange ist die Gesamttragfähigkeit der Planung einschließlich des vorhandenen Einzelhandels sowie das Sortiment im Hinblick auf die Nahversorgung relevant. Die Tragfähigkeitsuntersuchungen wurden nach § 32 LPlG mit der Bezirksregierung abgestimmt, um die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen und sicher zu stellen. Seitens der Bezirksregierung wurden dabei zum Umfang der nach Bebauungsplan zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente keine Bedenken vorgetragen.
Es ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, marktwirtschaftliche Konkurrenzsituationen zu steuern und vorhandene Betriebe vor Mitbewerbern zu schützen.
zu 2 und 4
Bei der Stichstraße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, die auch als solche gewidmet ist, die zur Erschließung des neuen Sondergebietes zur Verfügung steht und auch geeignet ist, die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen aufzunehmen. Das neue Sondergebiet dabei isoliert zu betrachten, ohne Verkehrsflüsse zwischen den einzelnen Märkten, wäre fiktiv und unrealistisch. Vertraglichen Vereinbarungen zur Herstellung dieser Straße sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant. Die bauaufsichtlich notwendigen Stellplätze im erweiterten Sondergebiet werden selbständig –ohne Inanspruchnahme bereits vorhandener privater Stellplätze- nachgewiesen. Hinsichtlich der Belastbarkeit der Erschließungsflächen wird auf die „Verkehrliche Standortuntersuchung“ der VERTEC, die Bestandteil der Begründung ist, verwiesen. Hiernach ist die Erschließung auch hinsichtlich der zusätzlichen Anbindung ausreichend leistungsfähig.

zu 3
Die Aussage enthält keine konkreten Anhaltspunkte, die mögliche Verfahrensfehler belegen.

Der weitere Umgang mit den südlich an das bestehende Sondergebiet angrenzenden Flächen ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens und soll ggf. einer gesonderten Planung vorbehalten bleiben. Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes geht es im Wesentlichen um die Umnutzung bzw. Wiedernutzbarmachung brachliegender Gewerbeflächen, für die sowohl Pläne für konkrete Nutzungen vorliegen als auch Handlungsbedarf im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB geboten ist.

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung wurde mit 14 Ja-Stimmen und einer Nein-Stimme gefasst.“

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen des Bürgers zur Kenntnis und weist diese unter Bezugnahme der vorgenannten Stellungnahme zurück.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 32 Nein 0 Enthaltung 2

Stadt
Niederkassel

**„b) Satzungsbeschluss**

Die Angelegenheit ist im Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschuss am 04.09.2008 vorberaten worden.
Die folgende Beschlussempfehlung an den Rat wurde mit 13 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 1 Stimmenthaltung gefasst."

**Beschluss Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom 09. Juli 2008 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 04.09.2008 zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan Nr. 124 Ra vorbehaltlich der landesplanerischen Zustimmung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Satzung ist als Anlage (Anlage 4) beigefügt und Bestandteil des Beschlusses.

**Abstimmungsergebnis:** Ja 29 Nein 0 Enthaltung 5