

ANLAGE 1

**Bebauungsplan Nr.: 131 Rh**

Das Plangebiet liegt im Bereich westlich der Nibelungenstraße zwischen Staufenstrasse und nördlicher Feldflur im Stadtteil Rheidt



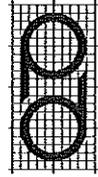
# Stadt Niederkassel

## Stadtteil Rheidt

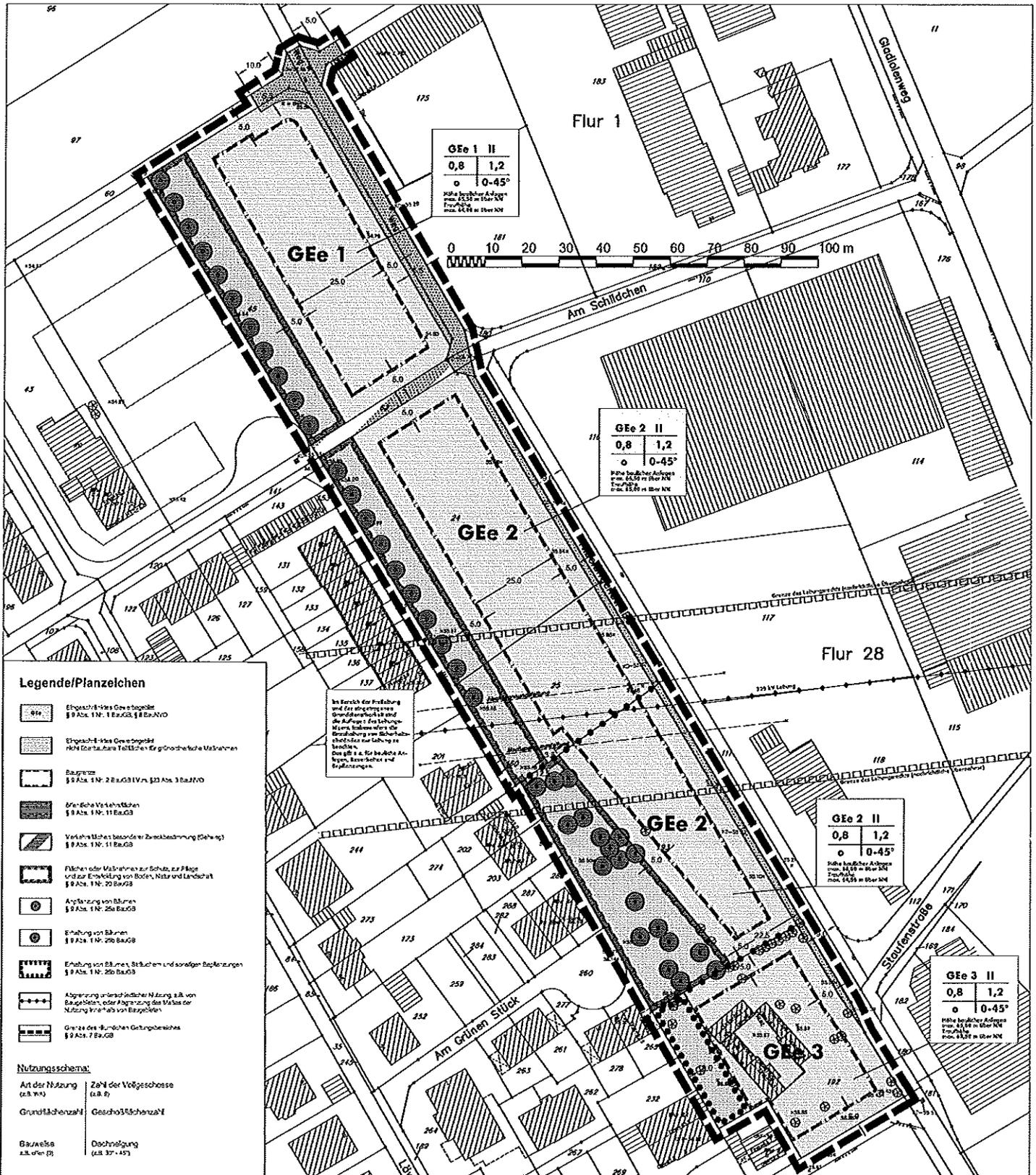
### Bebauungsplan Nr. 131 Rh "Nibelungenstraße"

Index e

Planungsstand 10.11.2011



Planungsbüro  
Dipl.-Ing. (FH) I. Dittrich  
Bahnhofstraße 1  
53577 Neustadt/Wied  
Tel.: 02683 / 9850-0  
Fax.: 02683 / 9850-99





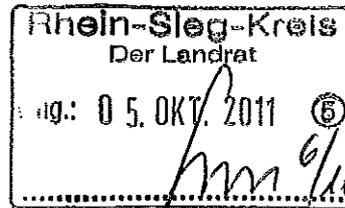
Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Niederkassel  
Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt  
Spicher Straße 32-34

53859 Niederkassel

über den Landrat  
des Rhein-Sieg-Kreises  
Abteilung 61.2 Regional-/Bauleitplanung  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg



Datum: 30.09.2011

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
32/62.6-1.18.11

Auskunft erteilt:  
Sabine Schmelz  
sabine.schmelz@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: K 721  
Telefon: (0221) 147 - 2351  
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

### Anfrage gemäß § 34 LPlG NRW betreffend Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 Rh gemäß § 13a BauGB

Ihr Schreiben vom 28.07.2011, hier eingegangen am 05.08.2011

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 Rh bestehen für  
den Bereich der geplanten G-Darstellung keine landesplanerischen  
Bedenken.

Die als „Sonstiges Sondergebiet“ dargestellte Fläche im südlichen  
Teilbereich ist davon ausgenommen.

Die vorgesehene Nutzung ist nicht den Gebietskriterien des § 11 (2)  
BauNVO zuzuordnen.

Noch offene Fragen des Immissionsschutzes für das gesamte  
Plangebiet sollten im nachfolgenden Bauleitplanverfahren geklärt  
werden.

Besuchereingang (Hauptpforte):  
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60  
IBAN:  
DE3430050000000096560  
BIC: WELADED

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de



Datum: 30.09.2011  
Seite 2 von 2

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass der in Rede stehende Planbereich innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Bereiches für Grundwasser- und Gewässerschutz liegt. Die Planungen bedürfen der Zustimmung der zuständigen Wasserbehörden.

Nach Abschluss Ihres Verfahrens bitte ich um Zusendung des berechtigten Flächennutzungsplanes zur Vervollständigung meiner Unterlagen.

Im Auftrag

*Schmelz*

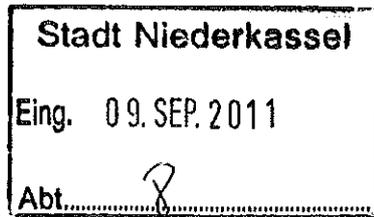
(Schmelz)

Gesehen

Siegburg, den *07.10.11*  
Rhein-Sieg-Kreis  
Der Landrat

Im Auftrage

*Müller*



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

An die  
Stadt Niederkassel  
Fachbereich 8  
z.Hd. Herrn Tamm  
Postfach 1220

**Amt für Technischen Umweltschutz**  
Herr Graber  
**Zimmer:** A 7.30  
**Telefon:** 02241 - 13-2438  
**Telefax:** 02241 - 13-3268  
**E-Mail:** mark.graber@rhein-sieg-kreis.de

53859 Niederkassel

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**  
66.01-06.05.11/2011-01576

**Mein Zeichen**  
66.14

**Datum**  
07.09.2011

**Stadt Niederkassel**

**Bebauungsplan Nr. 131 Rh, Verfahren nach § 13 a BauGB**

**Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 131 Rh beabsichtigen Sie auf der südlichen Teilfläche ein Sondergebiet (SO) und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den Teilflächen GEE 1 und GEE 2 darzustellen bzw. auszuweisen.

Das Gebiet soll gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan gegliedert werden. Zulässig sind demnach nur Anlagen und Betriebe deren Schallemissionen ein vorgegebenes Emissionskontingent nicht überschreiten.

Mit Hilfe dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass die Immissionsrichtwerte im benachbarten allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse  
001 007 715 Kreissparkasse Köln  
(BLZ 370 502 99)  
38 18 500 Postbank Köln  
(BLZ 370 100 50)

Allerdings ist aufgrund der relativ niedrigen zulässigen Emissionskontingente nur eine **sehr eingeschränkte gewerbliche Entwicklung des Plangebietes** möglich.

Ich schlage daher vor, das Gebiet ausnahmslos so einzuschränken, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe), zugelassen werden.

Zudem ist in dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die genannten Emissionskontingente durch das geplante Vorhaben eingehalten werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohngebiet (10 m) empfehle ich dringend zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und dem benachbarten störempfindlichen Wohngebiet eine Lärmschutzwand bzw. -wall zu errichten oder eine abschirmende Riegelbebauung vorzugeben.

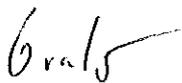
Zudem weise ich darauf hin, dass neben den Belangen des Lärmschutzes auch der Schutz des Wohngebiets vor Gerüchen, Erschütterungen und Staub zu gewährleisten ist.

Ich rege aus vorgenannten Gründen an, die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:

Nicht zulässig sind in dem gegliederten Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 und im Sondergebiet die unter Ziffer I-VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 aufgeführten Betriebe und Anlagen sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

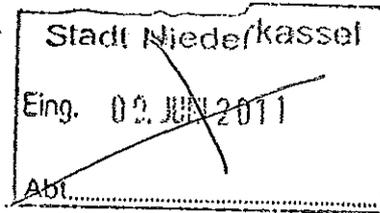
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



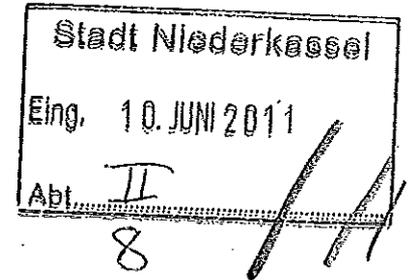
(Graber)

~~Herr Florian~~  
~~Herr Tan~~



ANLAGE 4  
Antrag Bestätigung  
u. auf das Verfahren  
beschränkt  
Niederkassel, 10. Juni 2011 Best 16.0

### Bebauungsplan Nr. 131 Rh Nibelungenstraße



Sehr geehrter Herr Esch,

als Hauseigentümer der Straße Am Schildchen sind wir von dem Bebauungsplan direkt und ganz erheblich betroffen. Wir haben große Zweifel, dass die vorgestellte Planung mit den gesetzlichen Zielen nach § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar ist.

Selbstverständlich werden wir daher unsere Bedenken und Änderungsvorschläge im laufenden Verfahren einbringen.

Ein Aspekt, der in der Ausschusssitzung (UVP) vom 07.06.2011 zur Sprache kam, erscheint uns jedoch so gravierend, dass wir uns dazu schon vorab an Sie wenden wollen. Es geht um die Aussage von Herrn Pott vom Planungsbüro Dittrich, dass für die geplanten Gewerbebauten eine Höhe von 12 m vorgesehen sei.

Unserer Auffassung nach wäre dies eine bauliche Nutzung, die den Wohneigentümern und betroffenen Mietern nicht zumutbar wäre. Die Reihenhäuser (Haus-Nr. 16 bis 30) haben eine Höhe von ca. 6,70 m, das Mehrfamilienhaus (Nr. 32) und die Häuser Nr. 34 und 36 haben eine Höhe von gut 8 m. Das an der Nibelungenstraße gelegene ehemalige Lager von Möbel Hausmann hat überwiegend eine Höhe von 5,50 m (nur im Bereich der Hausmeisterwohnung 7,50 m). In den neu zu beplanenden Bereich überwiegend gewerblich genutzte Gebäude zu setzen, die mit einer Höhe von 12 m fast doppelt so hoch sind wie die Einfamilienhäuser, würde das Orts- und Landschaftsbild äußerst negativ belasten (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Die Wohnbebauung würde durch die Gewerbebauten quasi „erdrückt“.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, möglichst schon im Vorfeld Ihren Einfluss geltend zu machen, damit die Planungen zumindest in diesem Punkt revidiert werden und nur eine Bebauung in Angriff genommen wird, die sich an der Gebäudehöhe der Wohnbebauung orientiert.

Gerne laden wir Sie ein, sich vor Ort ein Bild von den aktuellen Verhältnissen zu machen. Wir sind überzeugt, dass Sie unser Anliegen spätestens dann besser nachvollziehen können.