

Bebauungsplan Nr. 131 Rh

Das Plangebiet liegt im Bereich
nordwestlich angrenzend an die
Nibelungenstraße im Ortsteil Rheidt

Am Grünen Stück

RHEIDT

Am Schildchen

Nibelungenstraße

Flur 28

Flur 28

Löwenburgstraße

Flur 28

Flur 28

Staufenstraße

Flur 27

Flur 20

RHEIDT

Flur 27

Flur 22

Flur 27



Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Datum 07.03.2012
Seite 1 von 1Stadt Niederkassel
Ordnungsamt
Rathausstr. 19
53859 NiederkasselAktenzeichen:
22.5-3-5382044-69/12/
bei Antwort bitte angebenHerr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbilddauswertung**
Niederkassel, Bebauungsplan Nr. 131 Rh

Ihr Schreiben vom 01.03.2012, Az.:

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigefügten Karte nicht dargestellt). **Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

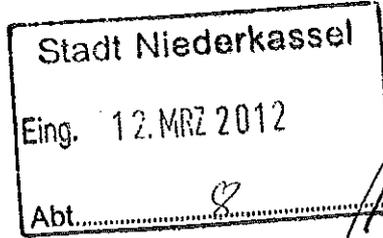
Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.deÖffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 minZahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

rhenag · Postfach 17 62 · 53707 Siegburg

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Postfach 1220
53853 Niederkassel



rhenag
Rheinische Energie
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0
Telefax 02241.107-323

siegburg@rhenag.de
www.rhenag.de

Durchwahl 292
Faxwahl 277
Absender Rainer Knieps
Datum 09.03.2012

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 131 Rh
Ihr Schreiben vom 01.03.2012; Ihr Zeichen: Herr Semsarha**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen seitens der rhenag keine Bedenken.

Im Plangebiet sind Gasleitungen unseres Unternehmens vorhanden, die zu schützen und zu sichern sind.

Freundliche Grüße

r h e n a g
Rheinische Energie Aktiengesellschaft


i. A. Matthias Wazinski


i. A. Rainer Knieps

Netzservice
Siegburg
Hennef
Eitorf
Königswinter
Mettmann
Betzdorf

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Heinz-Willi Mölders

Vorstand:
Dipl.-Kfm. Ulrich Henkel
Dr. Hans-Jürgen Weck

Handelsregister: AG Köln HRB 35215
USt-ID-Nr. DE 215413400

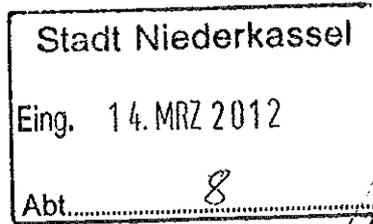


Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
- Herr Semsarha

Postfach 1220

53853 Niederkassel



Kreisstelle

- Rhein-Erft-Kreis
 Rhein-Kreis-Neuss
 Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de

Unser Zeicher:

Auskunft erteilt Herr Schockemöhle
Durchwahl 0221- 53 40-101
Fax 199

VOM
"BPlan Niederkassel Nr. 131 Rh 13.03.2012.doc"
Köln 13.03.2012

AZ.: 25.20.40-SU

Bebauungsplan Nr. 131 Rh
Hier: Beteiligung TöB gemäß 3 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Semsarha,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planung bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis erhebliche Bedenken.

Trotz aller politischen Beteuerungen landesweit, mit dem knappen Faktor Fläche sehr sparsam umzugehen, wird auch in dieser Planung auf beste landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgegriffen. Besonders in einem sehr stark überplanten Raum kommt den kommunalen Planern eine große Verantwortung zu, bezüglich des sparsamen Umgangs mit der Fläche. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Aktion des Deutschen Bauernverbandes „Stoppt Landfraß“ verwiesen, der sich auch Minister Rammel, MKULNV, des Landes Nordrhein-Westfalen angeschlossen hat.

Mit freundlichen Grüßen

Schockemöhle

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780



ANLAGE 2.4

Stadt Niederkassel
Eing. 23. MRZ 2012
Abt. 8



ARS GmbH · Josef-Kitz-Straße 5 · 53840 Troisdorf

Stadt Niederkassel
 Bauaufsicht, Stadtplanung und Umwelt
 Postfach 1220
 53859 Niederkassel

Ansprechpartner:
 Ralf Mundorf
 Geschäftsbereich:
 Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
 Fax: 02241 306 373
 ralf.mundorf@ars.rsag.de

20.03.2012

Bebauungsplan Nr. 131 Rh „ Nibelungenstraße“

Sehr geehrter Herr Bertram,

danke für Ihre Mitteilung vom 01.03.2012

Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden gegen den Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Abfallentsorgung auch mit Dreilachser und Vierachser Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet ist.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Das bedeutet, Straßen müssen als Anliegerstraßen oder –wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (nach StVZO zulässige Fahrzeugbreite von 2,55 m zzgl. 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand). Anliegerstraßen oder –wege mit Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mind. 4,75 m aufweisen. Bei der von Ihnen angegeben Fahrbahnbreite von 6,00 m werden keine Bedenken erhoben.

Amtsgericht
 Siegburg HRB 9211
 Geschäftsführung
 Ludgera Decking

Geschäftssitz
 Josef-Kitz-Straße 5
 53840 Troisdorf
 Tel. 02241 12 636 0
 Fax 02241 12 636 10

Bankverbindung
 Kreissparkasse Köln
 BLZ 370 502 99
 Konto 121 50 43
 Steuernummer
 220/5769/0484

Gesellschaften:
 ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
 ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH
 KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG

Wendekreise müssen einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge aufweisen und in der Wendekreismitte frei befahrbar sein. Diese müssen mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Sammelfahrzeuge berücksichtigen. Die Zufahrt muss eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m haben.

Die eingezeichnete Wendeanlage mit 18 m ist nur akzeptabel, wenn die Vorgeschiedenen Überhangflächen mit berücksichtigt werden.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104**.

Mit freundlichen Grüßen

AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Udo Otto', written over a faint, illegible stamp or background.

i.A. Udo Otto

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ralf Mundorf', written over a faint, illegible stamp or background.

i.A. Ralf Mundorf



Stadt Niederkassel
Eing. 30. MRZ 2012
Abt. 8

Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Niederkassel
 Fachbereich 8
 Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
 Spicher Straße 32 - 34
 53859 Niederkassel

Betrieb/Projektierung

Ihre Zeichen	Abbas Semsarha
Ihre Nachricht	01.03.2012
Unsere Zeichen	B-LB/2370/Hb/80.476/Be
Name	Herr Hasenburg
Telefon	+49 231 438-5772
Telefax	+49 231 438-5749
E-Mail	volker.hasenburg@amprion.net

Dortmund, 26. März 2012

Seite 1 von 1

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
 hier: Bebauungsplan Nr. 131 Rh
 220-kV-Höchstspannungsfreileitung Goldenbergwerk – Siegburg,
 Bl. 2370 (Maste 93 bis 94)

Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24
 44139 Dortmund
 Germany

Sehr geehrte Damen und Herren,

T +49 231 438-03
 F +49 231 438-4188
 www.amprion.net

mit Schreiben vom 08.11.2011 haben wir an das Planungsbüro Dietrich eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben.

Aufsichtsratsvorsitzender:
 Heinz-Werner Ufer

Wie wir den textlichen Festsetzungen und der beigefügten Festsetzungskarte zum Bebauungsplan entnehmen können, wurden unsere Auflagen und Anregungen berücksichtigt.

Geschäftsführung:
 Dr. Hans-Jürgen Brick
 Dr. Klaus Kleinekorte

Gegen den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der nun vorliegenden Fassung bestehen unsererseits keine weiteren Bedenken.

Sitz der Gesellschaft:
 Dortmund
 Eingetragen beim
 Amtsgericht Dortmund
 Handelsregister-Nr.
 HR B 15940

Sollten für die auszugleichenden Eingriffe in Natur und Landschaft zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden sind diese separat mit uns abzustimmen.

Bankverbindung:
 Commerzbank Dortmund
 BLZ 440 400 37
 Kto.-Nr. 352 0087 00
 BIC: COBADEFF440
 IBAN:
 DE27 4404 0037 0352 0087 00
 USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

Anlage

i.A. Pöhl *i.A. Hans Lf*

Verteiler
 Bl. 2370
 (geh. z. Schreiben v. 08.11.2011)



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

 Stadtverwaltung Niederkassel
 Postfach 12 20
 53853 Niederkassel

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
 01.03.2012

Mein Zeichen
 61.2 - Kl.

Datum
 29.03.2012

**Bebauungsplan Nr. 131 RH „Nibelungenstraße“
 Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unbedingt zu beachten sind.

Abwasserbeseitigung

Seitens der Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken, wenn wie unter Punkt 2 Seite II 10 „Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser“ der Beschreibung Stand 21.2.2012 verfahren wird.

Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

Private Versickerungsanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

Für die Planung, Erstellung und den Betrieb der Regenwasserkanalisation mit einer angeschlossenen befestigten Fläche die größer als drei Hektar ist, ist gemäß § 60 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 58 Absatz 1 Landeswassergesetz eine Kanalnetzanzeige beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, vorzulegen.

Die erforderlichen Kanalnetzanzeigen für die Schmutz- und Mischwasserkanalisation sind der Bezirksregierung Köln vorzulegen.

Immissionsschutz

Im Planbereich befindet sich eine Hochspannungsleitung, die das Gebiet überquert.

Es handelt sich bei dieser Hochspannungsleitung um eine 220 kV / 50 Hz-Leitung. Zum Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern durch Hochspannungsfreileitungen wird, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch zu gewährleisten, bei der Plandarstellung ein Schutzabstand von 20 m zu jeder Seite empfohlen.

Die Schutzabstände bemessen sich bei den Hochspannungsleitungen senkrecht zur Mitte der Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Sie sind dem Anhang 4 zum Abstandserlass aus 2007 entnommen. Diese Forderung berücksichtigt den in der Bauleitplanung zu beachtenden Vorsorgegrundsatz und gewährleistet die Einhaltung der Vorsorgewerte nach § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) vom 16.12.1996 (BGBl. IS. 1966).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Niederkassel, Schutzzone III A. Zur Darstellung eines Gewerbegebietes (im Flächennutzungsplan), hier der Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der Nibelungenstraße zwischen Staufenstraße und nördlicher Feldflur in der Ortschaft Niederkassel-Rheidt in der Wasserschutzzone III A hat der Rhein-Sieg-Kreis mit Datum vom 01.02.2012 eine Befreiung nach Wasserschutzgebietsverordnung erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung der Kanalisation, für den Neubau von Straßen, für Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe (z. B. für Wärmepumpen), für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ein Antrag auf Genehmigung nach Wasserschutzzonenvorordnung beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, einzureichen ist.

Die sachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur bis 10 m³ zulässig.

Im Auftrag

D. Wlos

8 E.: 10. 4. 2012

II^{ext.}
Jh^{er}

Niederkassel, 05. April 2012

Bebauungsplan Nr. 131 Rh Nibelungenstraße

Sehr geehrter Herr Vehreschild,

als Anwohner der Straße Am Schildchen fordern wir Rat und Verwaltung auf, den offen gelegten Bebauungsplan 131 Rh zurückzuziehen bzw. zumindest aber erheblich zu ändern. Grundlage für diese Forderung ist die Einschätzung, dass die vorgesehene Planänderung rechtswidrig (dazu I.) und das Maß der baulichen Nutzung zu weitgehend ist (dazu II.).

I. Rechtswidrigkeit der Änderung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 24 Rh wurde 1973 ein Immissionsschutzstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe festgelegt, um den notwendigen Schutz der Wohnbevölkerung vor den Auswirkungen durch Gewerbebetriebe zu gewährleisten. Als im damaligen Planverfahren Bedenken aufkamen, die Entfernung zwischen Wohngebäuden und Gewerbe könne zu gering sein, wurden diese mit dem Argument zurückgewiesen, dass der Grünstreifen einen ausreichenden Schutz für die Wohnbevölkerung biete.

Würde dieser Schutzstreifen jetzt für die gewerbliche Nutzung freigegeben, entfielen die zu Recht vorgesehene Schutzfunktion. Eine Bebauung würde schutzwürdige Belange der Anwohner übergehen und einseitig den Interessen des Investors den Vorzug einräumen. Die vorgesehenen Immissionskontingente stellen keinen ausreichenden Ausgleich dar.

Die Aufgabe des Schutzstreifens lässt sich auch nicht mit dem Hinweis auf § 1a BauGB rechtfertigen (so aber das Planungsbüro Dittrich, Begründung S. II-3). Die Regelung in § 1a BauGB eröffnet zwar die Prüfung, ob Möglichkeiten zur

Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehen. Diese Prüfung darf aber nicht im rechtsfreien Raum stattfinden, sondern muss die berechtigten Interessen der betroffenen Wohnbevölkerung in eine Abwägung einbeziehen; das wird vom Planungsbüro völlig außer Acht gelassen.

Besonders fragwürdig wird die Argumentation des Planungsbüros, wenn der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung Konfliktpotenzial mit dem Wohngebiet attestiert wird, die geplante gewerbliche Nutzung also als Schutzmaßnahme für die die Anwohner „verkauft“ wird. Soweit uns bekannt ist, hat es über die landwirtschaftliche Nutzung nie eine Beschwerde gegeben.

II. Unverhältnismäßigkeit der baulichen Nutzung

Selbst wenn man eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans für zulässig erachtete, müsste das vom Planungsbüro vorgesehene Maß der baulichen Nutzung deutlich eingeschränkt werden.

(if) Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 133 N (vgl. Top 4 der Sitzung des UVP vom 24.01.2012) wurde von der Verwaltung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „wegen der ortsbildprägenden Eingangssituation nur eine sehr zurückhaltende Nutzung dieses Gebiets erfolgen“ sollte. Diesem Erfordernis könne durch eine offene Bauweise mit Firsthöhen von 9,00 m bzw. 8,50 m Rechnung getragen werden. Diese Einschätzung ist vom UVP in der Sitzung vom 24.01.2012 einstimmig gebilligt worden.

Es liegt auf der Hand, dass diese Grundsätze nicht nur für Niederkassel-Ort gelten dürfen, sondern auch für Rheidt. Auch hier muss der Bebauungsplan sicherstellen, dass wegen der ortsbildprägenden Eingangssituation nur eine sehr zurückhaltende Nutzung des Plangebiets erfolgen darf. Der zurzeit maßgebliche Bebauungsplan 24 sieht für Gewerbe eine Firsthöhe von 8 m vor. Die jetzigen Planungen würden diesen Wert um ca. 50 % überschreiten. Dass sich bei einem solchen Maß der baulichen Nutzung eine künftige Bebauung „städtebaulich in die Umgebung einfügt“ (so aber das Planungsbüro S. II-7), ist schlichtweg nicht nachvollziehbar.

Dies wird besonders deutlich, wenn man die tatsächlichen Höhen der westlich und östlich vom Plangebiet liegenden Gebäude in die Bewertung einbezieht.

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 (jetzt Müllerland) 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 die Einfamilienhäuser um 4,5 oder 6 m überragen, würde das Orts- und Landschaftsbild äußerst negativ belasten (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Die Wohnbebauung würde durch die Gewerbebauten „erdrückt“. Auch der natürliche Lichteinfall würde massiv beeinträchtigt. Unserer Auffassung nach wäre dies eine bauliche Nutzung, die den Wohneigentümern und betroffenen Mietern nicht zumutbar wäre. Die bisher festgesetzte Firsthöhe darf daher nicht geändert werden.

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

AUFLAGE 2.8
Pommes

Bauaufsichtsbehörde
Stadt Niederkassel

12.04.2012

Betrifft: Bebauungsplan Nr.131 Rh " Nibelungenstraße "
Index h
Planungsstand 21.02.2012

Stadt Niederkassel	
Eing.	13. APR. 2012
Abt.	8

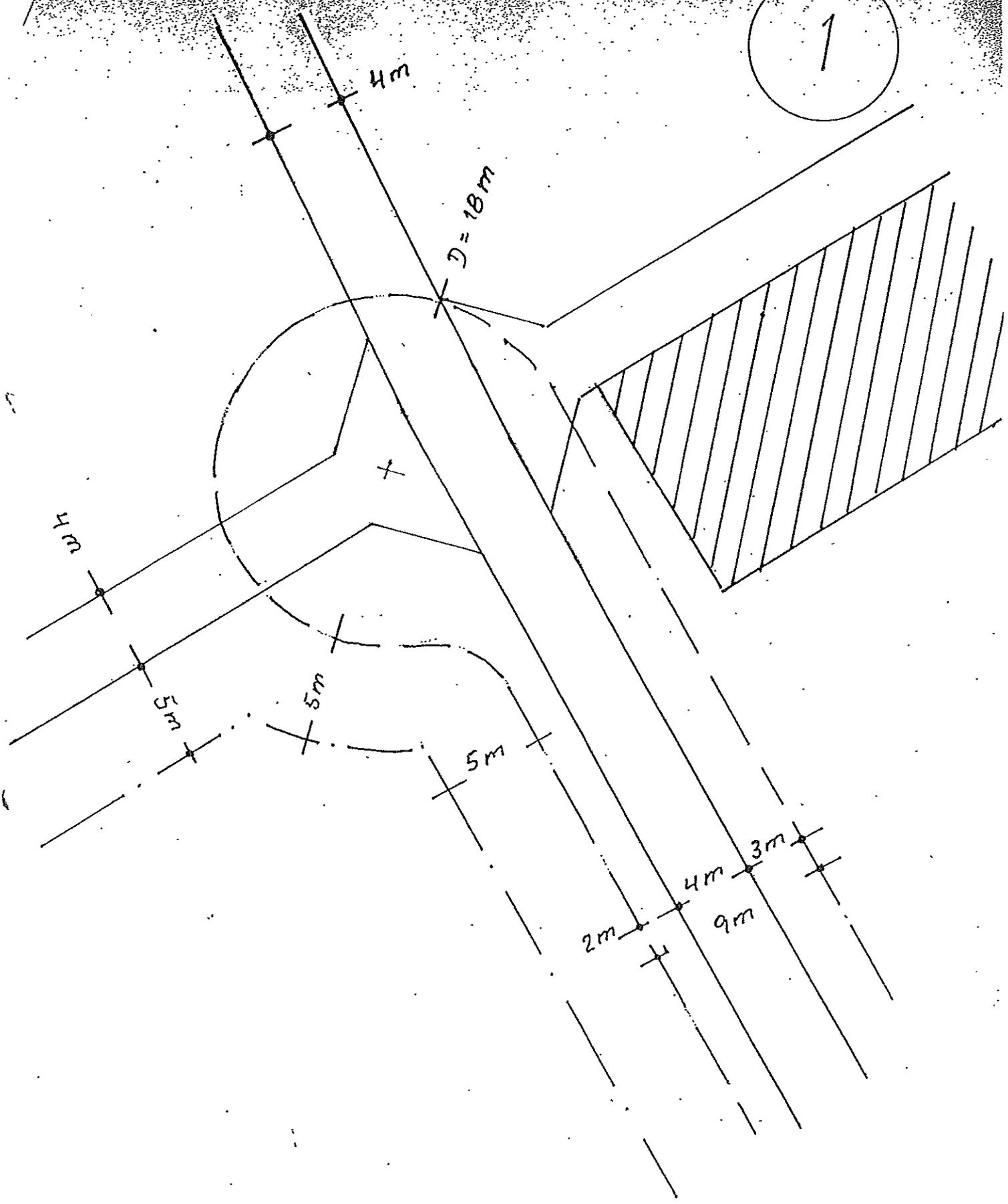
Sehr geehrte Damen und Herren,
als Eigentümer des Planungsbereiches " GEE 1 erhebe ich Einspruch gegen
die mir vorliegende Straßenplanung ,und verweise auf den Planungsbereich
" GEE 2a "u. folgende und beantrage die Straßenplanung zu ändern in
Übereinstimmung mit diesen Planungsabschnitten.

Es ist nicht nachvollziehbar warum die geplante Straßenführung von der im
alten 24Rh festgelegten (geraden) abweicht. Auf der Ostseite der Nibelungenstraße
ist der " 24 Rh " ja vollgültig so dass Eignerinteressen hier unberührt bleiben!
Da im zuletzt genannten Bebauungsplan die Straßenbreite mit 15.00meter
ausgewiesen war, und die vorliegende Neuplanung nur noch 9,00 meter vorsieht,
ergibt sich für diese Anlieger eine Verbesserung da sie für Ausbau der Straße nur
noch 3,00met^{er} abtreten müssen und nicht 5,00meter (siehe beigefügte
Planausschnitte.).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zu Verfügung

Mit freundlichen grüssen

1



1 : 250

Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt

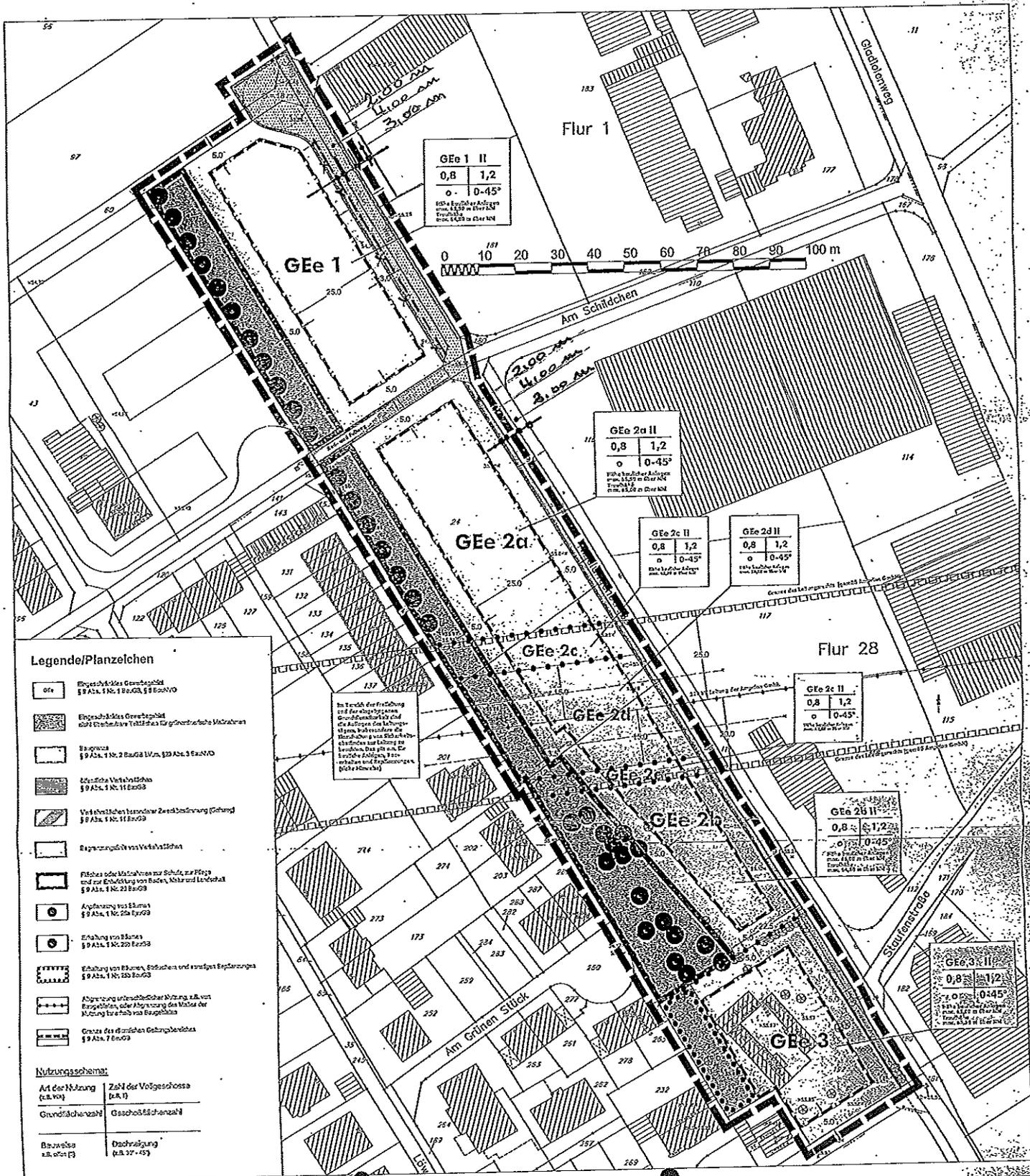
Bebauungsplan Nr. 131 Rh "Nibelungenstraße"

Index h

Planungsstand 21.02.2012



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



Bebauungsplan 26 Rh
M=1:1000

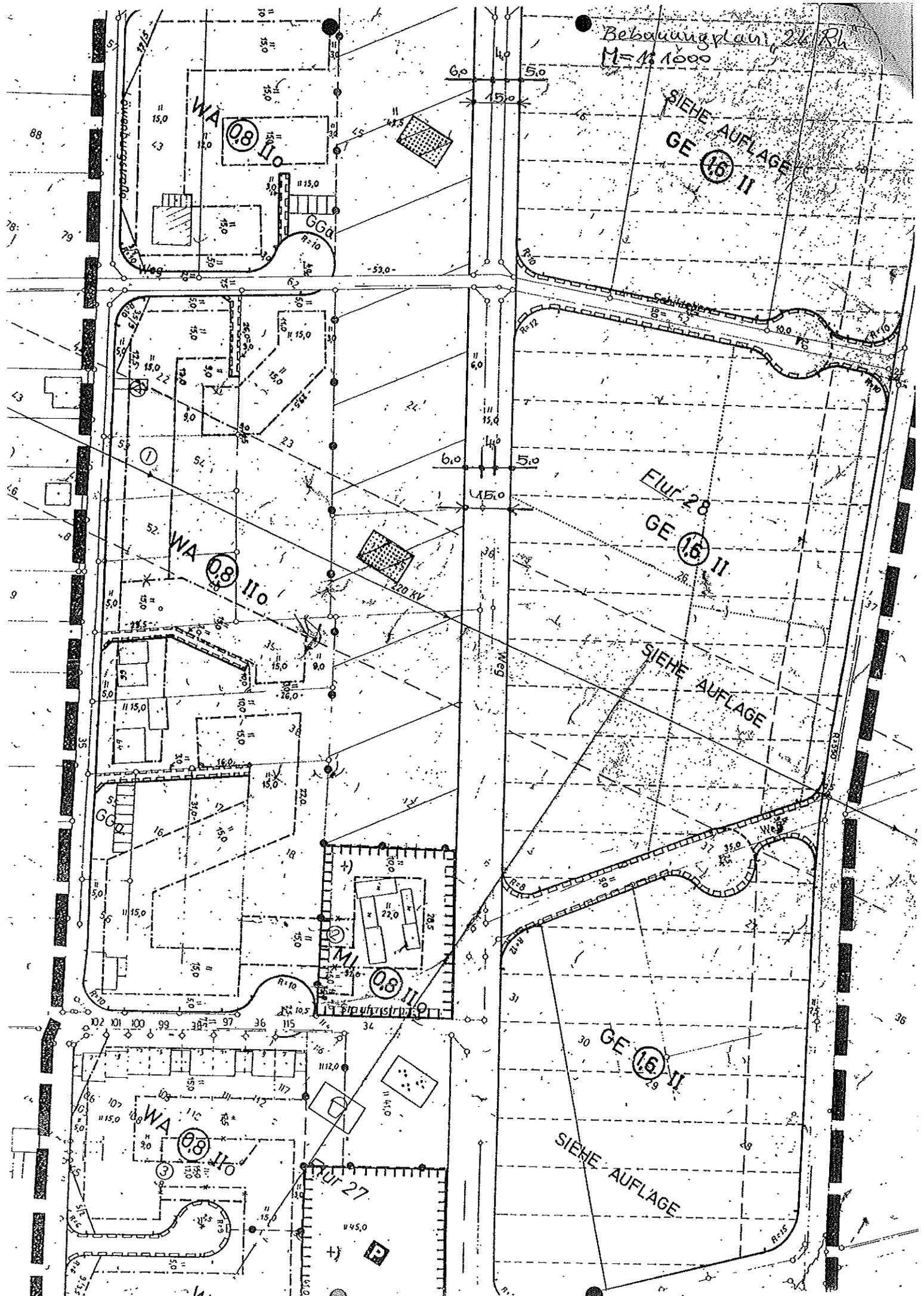
SIEHE AUFLAGE
GE 16 II

Flur 28
GE 16 II

SIEHE AUFLAGE

GE 16 II

SIEHE AUFLAGE



53859 Niederkassel

Her Florian

ANLAGE 2.9 I

Niederkassel, 30.01.2012

Silke Grijay bezieht

BeA 08.02.12

An
Stadt Niederkassel
Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Eing. 31. JAN. 2012
Abt. 8

**Bebauungsplan Nr. 131 Rh Nibelungenstraße
Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Hauseigentümer der Objekte Am Schildchen und sind wir von dem Bebauungsplan Nr. 131 RH direkt und ganz erheblich betroffen.

Es ist uns unverständlich, warum dieser Grünstreifen, der sich im Rheidter Osten von unserem Gebiet bis zur Friesenstraße durchzieht und sich als Schutzstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet seit vielen Jahren bewährt hat, nun bebaut werden soll.

Neben dem Wegfalls der Schutzfunktion würde wertvoller Naturraum durch eine Bebauung vernichtet werden. Wir verweisen hierzu auf die vom Antragssteller vorgelegte gutachterliche Stellungnahme von Herrn Dr. Mückschel zu den artenschutzrechtlichen Belangen. Neben einem Fledermausbrutgebiet sind auch Vögel betroffen, die auf der Roten Liste des Landes NRW stehen.

Im Jahr 1983, als wir die Häuser kauften, wurde uns von der Stadtverwaltung versichert, dass dieser Schutzstreifen bestehen bleiben wird.

Auf diese Aussage und die Glaubwürdigkeit der Stadt Niederkassel haben wir uns verlassen.

Die nun geplante Bebauung mit riesigen Objekten (auf kleiner Grundfläche) wird zur Beeinträchtigung der Wohnqualität und zu einer Wertminderung unserer Häuser führen, welches wir nicht akzeptieren können. Aus diesen und den oben aufgeführten Gründen lehnen wir eine Bebauung ab.

Sollte die Stadt Niederkassel unter Berücksichtigung der dargelegten Argumente sich dennoch dafür entscheiden das einst gegebene Wort bewusst zu brechen und eine Bebauung zu planen bzw. umzusetzen, so bitten wir die Stadt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus den in diesem Schreiben aufgeführten Gründen eine Reduzierung der Gebäudehöhe unbedingt umzusetzen. Im Plangebiet GEE2 gegenüber unseren Häusern (Am Schildchen 16 bis 30) ist für die geplanten Gewerbebauten eine Höhe von 10,50 m vorgesehen.

Unserer Auffassung nach ist dies eine bauliche Nutzung, die den Wohneigentümern und betroffenen Mietern nicht zumutbar ist. Die Reihenhäuser (Haus-Nr. 16 bis 30) haben eine Höhe von ca. 6,70 m. Das gegenüber an der Nibelungenstraße gelegene Lager von Möbel Müllerland hat überwiegend eine Höhe von 5,50 m, nur im mittleren Bürobereich eine Höhe von 7,50 m. In den neu zu beplanenden Bereich gewerblich genutzte Gebäude zu setzen, die mit einer Höhe von 10,50 m die Einfamilienhäuser um einiges überragen, würde das Orts- und Landschaftsbild äußerst

negativ belasten (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Die Wohnbebauung würde durch den geringen Abstand zur Wohnbebauung durch die Gewerbebauten quasi „erdrückt“.

Außerdem werden durch eine Bebauung über dem Niveau der benachbarten Gebäude die artenschutzrechtlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Die vorgesehene „Einflugschneise“ würde durch eine zu hohe Bebauung nicht mehr den dafür vorgesehenen Zweck erfüllen. Ich verweise dazu erneut auf die vom Antragssteller vorgelegte gutachterliche Stellungnahme von Herrn Dr. Mückschel.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, wenn es trotz aller erörterten Gegenargumente zu einer Bebauung des Schutzstreifens kommen sollte, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf zu achten, dass nur Bauvorhaben umgesetzt werden können, die sich an der Gebäudehöhe der umliegenden Wohnbebauung orientieren und das eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) unwiderruflich festgeschrieben wird.

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 nachvollziehen können.

Mit freundlichen Grüßen



Niederkassel, 18.04.2012

53859 Niederkassel

An
Stadt Niederkassel
Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Eing. 19. APR. 2012
Abt. 8

**Bebauungsplan Nr. 131 Rh Nibelungenstraße
Offenlegung gem. § 2 Abs. 4 BauGB -- Bekanntmachung vom 10.03.2012**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Hauseigentümer der Objekte
131 RH direkt und ganz erheblich betroffen.

sind wir von dem Bebauungsplan Nr.

Nachdem wir heute beim Bauamt durch Zufall erfahren haben, dass die durch Bekanntmachung erfolgte Bürgerbeteiligung kurzerhand und ohne Information nachträglich gestrichen wurde und aus dem zweistufigen Verfahren ein einstufiges wurde, fühlen wir uns als Bürger der Stadt Niederkassel einfach verar..... Unabhängig von den weiteren Ausführungen möchte ich von der Stadtverwaltung wissen, von wem und wann dieses Vorgehen geschlossen wurde.

Hier nochmals unsere Einwände zum Bebauungsplan:

Es ist uns unverständlich, warum dieser Grünstreifen, der sich im Rheidter Osten von unserem Gebiet bis zur Friesenstraße durchzieht und sich als Schutzstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet seit vielen Jahren bewährt hat, nun bebaut werden soll.

Neben des Wegfalls der Schutzfunktion würde wertvoller Naturraum durch eine Bebauung vernichtet werden. Wir verweisen hierzu auf die vom Antragssteller vorgelegte gutachterliche Stellungnahme von Herrn Dr. Mückschel zu den artenschutzrechtlichen Belangen. Neben einem Fledermausbrutgebiet sind auch Vögel betroffen, die auf der Roten Liste des Landes NRW stehen.

Im Jahr 1983, als wir die Häuser kauften, wurde uns von der Stadtverwaltung versichert, dass dieser Schutzstreifen bestehen bleiben wird.

Auf diese Aussage und die Glaubwürdigkeit der Stadt Niederkassel haben wir uns verlassen.

Die nun geplante Bebauung mit riesigen Objekten (auf kleiner Grundfläche) wird zur Beeinträchtigung der Wohnqualität und zu einer Wertminderung unserer Häuser führen, welches wir nicht akzeptieren können. Aus diesen und den oben aufgeführten Gründen lehnen wir eine Bebauung ab.

Sollte die Stadt Niederkassel unter Berücksichtigung der dargelegten Argumente sich dennoch dafür entscheiden das einst gegebene Wort bewusst zu brechen und eine Bebauung zu planen bzw. umzusetzen, so bitten wir die Stadt, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes aus den in diesem Schreiben aufgeführten Gründen eine Reduzierung der Gebäudehöhe unbedingt umzusetzen. Im Plangebiet GEe2 gegenüber unseren Häusern (Am Schildchen 16 bis 30) ist für die geplanten Gewerbebauten eine Höhe von 10,50 m vorgesehen.

Unserer Auffassung nach ist dies eine bauliche Nutzung, die den Wohneigentümern und betroffenen Mietern nicht zumutbar ist. Die Reihenhäuser (Haus-Nr. 16 bis 30) haben eine Höhe von ca. 6,70 m. Das gegenüber an der Nibelungenstraße gelegene Lager von Möbel Müllerland hat überwiegend eine Höhe von 5,50 m, nur im mittleren Bürobereich eine Höhe von 7,50 m. In den neu zu beplanenden Bereich gewerblich genutzte Gebäude zu setzen, die mit einer Höhe von 10,50 m die Einfamilienhäuser um einiges überragen, würde das Orts- und Landschaftsbild äußerst negativ belasten (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Die Wohnbebauung würde durch den geringen Abstand zur Wohnbebauung durch die Gewerbebauten quasi „erdrückt“.

Außerdem werden durch eine Bebauung über dem Niveau der benachbarten Gebäude die artenschutzrechtlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Die vorgesehene „Einflugschneise“ würde durch eine zu hohe Bebauung nicht mehr den dafür vorgesehenen Zweck erfüllen. Ich verweise dazu erneut auf die vom Antragssteller vorgelegte gutachterliche Stellungnahme von Herrn Dr. Mückschel.

Aus diesen Gründen bitten wir Sie, wenn es trotz aller erörterten Gegenargumente zu einer Bebauung des Schutzstreifens kommen sollte, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf zu achten, dass nur Bauvorhaben umgesetzt werden können, die sich an der Gebäudehöhe der umliegenden Wohnbebauung orientieren und das eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) unwiderruflich festgeschrieben wird.

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 nachvollziehen können.

Mit freundlichen Grüßen

BEBAUUNGSPLAN
NR. 131 RH „NIBELUNGENSTRASSE“
GEM. § 13A BAUGB

STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND
BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG FÜR DAS BETEILIGUNGSVERFAHREN NACH § 13A BAUGB
I.V.M. MIT § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 21. FEBRUAR 2012

I. Textliche Festsetzungen.....	I-1
A. Inhalte	I-2
1. Bestandteile der Planung	I-2
2. Verbindlichkeit.....	I-2
B. Textliche Festsetzungen.....	I-3
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	I-3
a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	I-3
(1) Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	I-3
(2) Definition zentrums- und nahversorgungsrelevanter Sortimente	I-5
b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	I-6
(1) Grund- und Geschossflächenzahl.....	I-6
(2) Höhe der Gebäude (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)	I-6
c) Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	I-6
d) Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	I-6
e) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	I-7
f) Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).....	I-7
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW vom 12.12.2006)	I-7
a) Dachneigungen.....	I-7
b) Einfriedungen.....	I-7
c) Einrichtungen der Solartechnik	I-7
C. Hinweise	I-8
D. Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel.....	I-10
E. Anerkennungs- und Ausfertigungsvermerk.....	I-25
II. Begründung	II-1
A. Planungsanlass	II-2
B. übergeordnete Planungsvorgaben	II-5
1. Bebauungspläne zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.....	II-5
2. Flächennutzungsplan	II-5
C. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen.....	II-6
D. sonstige Planungsbelange.....	II-9
1. Verkehrserschließung	II-9
2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	II-10
3. Verträglichkeit mit der Wohnbebauung	II-10
4. Bodenordnung	II-11
5. Naturschutzrechtliche Belange	II-12
a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung	II-12
b) Landschaftsplan.....	II-12
c) Baumschutzsatzung.....	II-12
d) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nach Landschaftsgesetz NRW.....	II-12
e) Artenschutzrechtliche Belange	II-12
E. Bearbeitungs- und Anerkennungsvermerk.....	II-14

BEBAUUNGSPLAN
NR. 131 RH „NIBELUNGENSTRASSE“
GEM. § 13A BAUGB

STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEARBEITUNGSSTAND: 21. FEBRUAR 2012

A. Inhalte

1. Bestandteile der Planung

- Bestandteile des Bebauungsplanes sind
 - die Planzeichnung und
 - die Textlichen Festsetzungen.
- Beigefügt sind
 - die Begründung,
 - das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner vom 13.12.2010
 - das Hydrogeologische Gutachten von Kühn Consulting vom 26.10.2010
 - die gutachterliche Stellungnahme zu artenschutzrechtlichen Belangen von Dr. Claus Mückschel vom 05.05.2008
 - Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises von der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel vom 01.02.2012

2. Verbindlichkeit

- Die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde sind für die Übertragung in die Wirklichkeit verbindlich.
- Soweit in der Planurkunde keine Maße angegeben sind, sollen diese - ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,5 mm - abgegriffen werden.

B. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Für die in der Planzeichnung mit GEe 1, GEe 2 (a bis d) und GEe 3 gekennzeichneten Flächen wird als Art der Nutzung ein Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, die als Kernsortiment keine zentrums- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen (gem. § 1 (5) BauNVO). Der Verkaufsflächenanteil der Randsortimente darf 15 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten (siehe (3) Definition zentrums- und nahversorgungsrelevanter Sortimente),
- Handwerksbetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt,
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und auch in einem Mischgebiet zulässig sind, einschließlich Schank- und Speisewirtschaften (Insbesondere Betriebe, die unter Ziffer I-VII der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführt sind, sind nicht zulässig.),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke) werden im Verbindung mit § 8 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt.

Alle weiteren in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie insbesondere Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Andere Nutzungen können nur als Ausnahme mit Einzelnachweis der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit zugelassen werden.

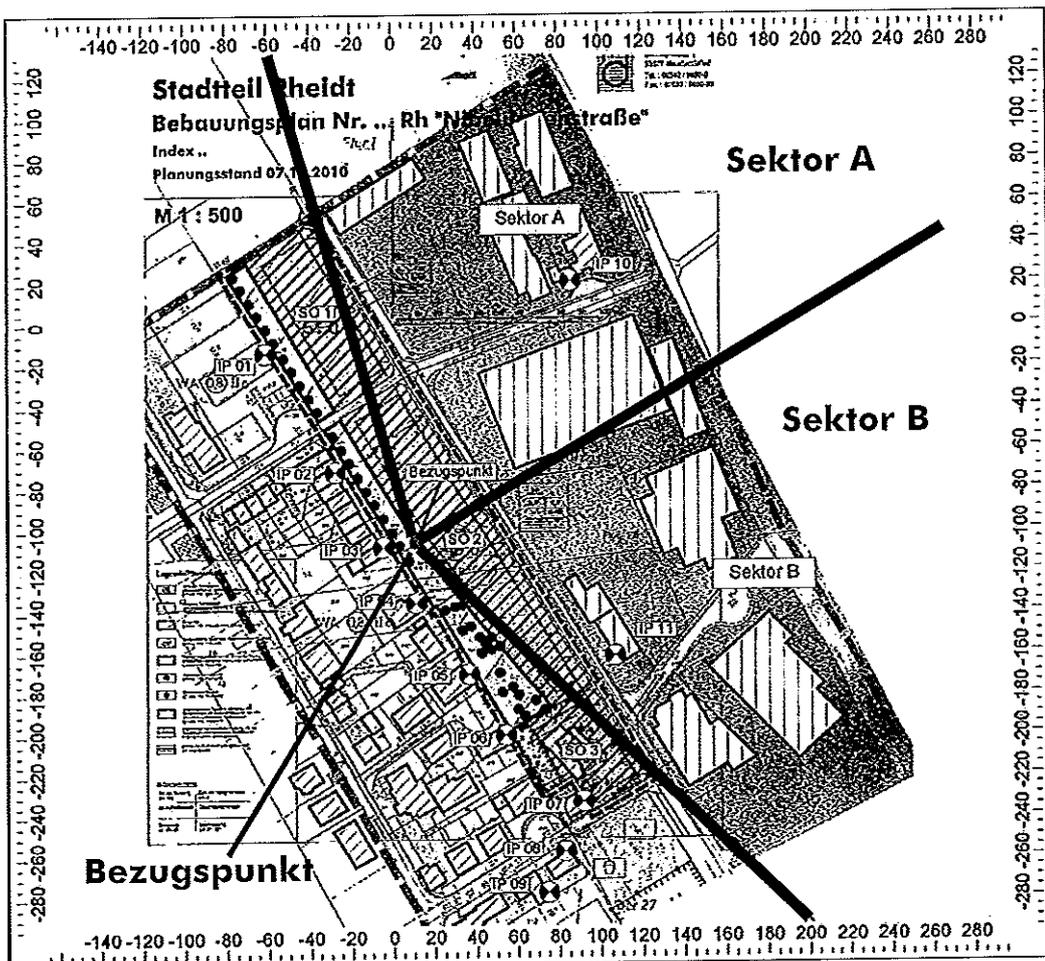
Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Gebietseinstufung nach Baunutzungsverordnung	Emissionskontingente in dB(A)/ m ²	
	L _{EK tags}	L _{EK nachts}
G Ee 1	51	36
G Ee 2 (a bis d)	49	34
G Ee 3	49	34

Darüber hinaus sind folgende Zusatzkontingente zulässig:

Richtungssektor	richtungsabhängiges Zusatzkontingent in dB	
	L _{EK,Zusatz tags}	L _{EK,Zusatz nachts}
A	+ 11	+ 11
B	+ 13	+ 13

Die Richtungssektoren sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zur Einhaltung der Emissions- und Zusatzkontingente zu führen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (2006-12) Abschnitt 5.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1, GEe 2 (a bis d) und GEe 3 befinden sich in der Wasserschutzzone III A des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Niederkassel. Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel der Stadt Niederkassel (Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel) vom 30. September 1983 in der aktuellen Fassung (siehe Hinweise) sind insbesondere im Hinblick auf die in § 5 der Verordnung aufgeführten genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände zu beachten. (siehe auch Hinweise, Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises)

(2) Definition zentrums- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

Definition der zentrumsrelevanten Sortimente:

WZ (Wirtschaftszweige) 2008 Bezeichnung.

- 47.41 Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- 47.42 Telekommunikationsgeräte
- 47.43 Geräte der Unterhaltungselektronik
- aus 47.51 Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
- aus 47.53 Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
- aus 47.54 elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
- 47.59.2 keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 47.59.3 Musikinstrumente und Musikalien
- aus 47.59.9 Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke), Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
- 47.61.0 Bücher
- 47.61.1 Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- 47.62.2 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- 47.63 bespielte Ton- und Bildträger
- 47.64.1 Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- aus 47.64.2 Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
- 47.65 Spielwaren, Bastelartikel
- 47.71 Bekleidung
- 47.72 Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- 47.74 medizinische und orthopädische Artikel

- aus 47.75 kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
 - aus 47.76.1 Schnittblumen
 - 47.77 Uhren und Schmuck
 - 47.78.1 Augenoptiker
 - 47.78.2 Foto- und optische Erzeugnisse
 - 47.78.3 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- zentrumsrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEPro NRW

Definition der zentrumsrelevanten Sortimente:

WZ (Wirtschaftszweige) 2008 Bezeichnung.

47.11, 47.2 Nahrungsmittel, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln ohne 47.25.0 Getränke

47.73 Apotheken

aus 47.75 Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

b) Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

Grund- und Geschossflächenzahl sind in der Planzeichnung festgesetzt.

(2) Höhe der Gebäude (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und die Traufhöhe sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich bei einer Flachdachausführung auf die Oberkante der umlaufenden Attika.

Staffelgeschosse oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur als Ausnahme zulässig, wenn diese auf den von der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseiten (Richtung Wohnbebauung) gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 3 m und zusätzlich auf den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m eingerückt sind.

c) Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Überschreitungen der Baugrenze um bis zu einem Meter können als Ausnahme zugelassen werden.

d) Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO).

Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

e) **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig. Als Ausnahme sind Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wenn diese begrünt werden (z.B. Mulden, Gräben oder Rigolen).

f) **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen. Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 10 m sind zulässig.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Erhaltung von Bäumen) sind die vorhandenen Bäume zu sichern und zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Hochstämme der gleichen Gehölzart zu ersetzen, wenn diese vollständig abgestorben sind und/oder aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden müssen.

2. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. BauO NW vom 12.12.2006)**

a) **Dachneigungen**

Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

b) **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Straßenseitig sind die Einfriedungen als Drahtmattenzäune auszuführen, wenn sie höher als 0,80 m sind.

c) **Einrichtungen der Solartechnik**

Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen werden zugelassen.

C. Hinweise

- Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel der Stadt Niederkassel (Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel) vom 30. September 1983 in der aktuellen Fassung (siehe Textteil) sind insbesondere im Hinblick auf die in § 5 der Verordnung aufgeführten genehmigungspflichtigen und verbotenen Tatbestände grundsätzlich zu beachten.
- Zudem sind die nachfolgenden Auflagen/Bedingungen aus der Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises vom 01.02.2012 (siehe Anlage) besonders zu beachten:
 1. Es dürfen keine Unterkellerungen erfolgen. Die Deckschichten sind soweit wie möglich in ihrer Mächtigkeit zu erhalten.
 2. Es dürfen sich nur Betriebe ansiedeln, von denen aufgrund ihres Gefährdungspotenzials (Art (WGK) und Menge von wassergefährdenden Stoffen) keine erhebliche Besorgnis einer Gewässerverunreinigung, insbesondere während der Lade- und Entladevorgänge sowie im Brandfall ausgeht.
 3. Für alle Betriebe bzw. das gesamte Gewerbegebiet ist ein Brandschutzkonzept aufzustellen.
 4. Sämtliche Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und mit Hochborden einzufassen.
 5. Das Schmutzwasser wie auch das gesamte auf den wasserundurchlässig befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist der öffentlichen Kanalisation zu zuführen.
 6. Bauanträge für Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietserweiterung sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zur Stellungnahme vorzulegen.
 7. Die Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten der Grundstücke werden hiermit auf die besondere Lage des Gebietes im Wasserschutzgebiet und auf die geltende Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel sowie diese Nebenbestimmungen hingewiesen.
 8. Unfälle oder besondere Vorkommnissen, die erwarten lassen, dass gefährliche Stoffe in das Gewässer gelangen, sind unverzüglich - außerhalb der Dienstzeiten über die Leitstelle des Rhein-Sieg-Kreises, Tel. 02241/12060 - dem Rhein-Sieg-Kreis -Untere Wasserbehörde- anzuzeigen. Dabei sind Art, Umfang, Ort und Zeit des Schadensereignisses möglichst genau anzugeben.

- Auf das gesetzliche Gebot zur Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort (§ 51 a Landeswassergesetz) wird hingewiesen. Dachflächenwasser kann über Mulden mit Bodenaustausch bzw. in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises auch über Mulden-Rigolen-Elemente sowie Rigolen versickert werden. Das auf befestigten Fahrflächen anfallende Oberflächenwasser kann über Mulden mit Bodenaustausch versickert werden. Die Bodenaustauschkörper und ggf. zulässigen Rigolen müssen mindestens 1 m in die gut durchlässigen Hochflutsande einbinden. (Vgl. Hydrogeologisches Gutachten) Für die Versickerung von Niederschlagswasser können die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. Die zu erhaltenen Obstbäume und festgesetzten Baumpflanzungen sind zu berücksichtigen.
- Beim Auftreten von Bodenfunden oder –befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren. Fundstelle und Bodendenkmal müssen unverändert bleiben. Für den Fortgang der Arbeiten sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten.
- 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.
- 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.
- Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gem. § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt. Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Ansonsten ist eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN
NR. 131 RH „NIBELUNGENSTRASSE“
GEM. § 13A BAUGB

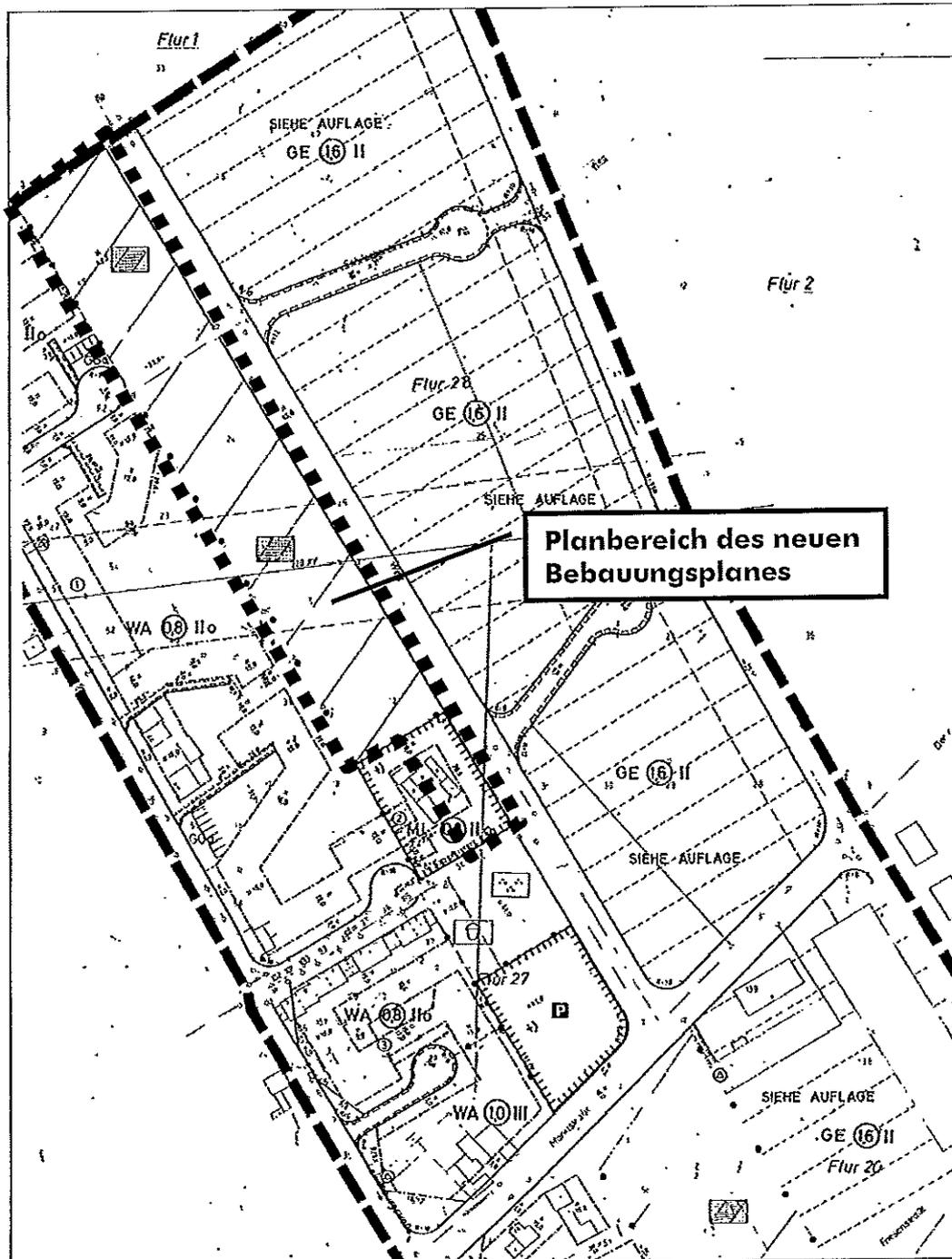
STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

II. BEGRÜNDUNG

BEARBEITUNGSSTAND: 21. FEBRUAR 2012

A. Planungsanlass

Im derzeit rechtwirksamen Bebauungsplan „Am Schildchen“ sind die nicht bebauten Flächen im Planbereich als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft festgesetzt, die aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten einen Abstand zwischen dem westlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet und dem östlichen Gewerbegebiet gewährleisten sollten.



Ausschnitt aus der rechtwirksamen Bebauungsplan „Am Schildchen“

In der Genehmigung des Regierungspräsidiums Köln vom 14.09.1973 wurde die Erforderlichkeit eines Immissionsschutzstreifens zwischen Wohnen und Gewerbe zur Erhaltung der Sicherheit und Gesundheit der Wohnbevölkerung und zur Sicherung der Gewerbebetriebe in den gewerblichen Flächen in ihrem Arbeitsablauf besonders hervorgehoben. Damit sollte vorsorglich die Verträglichkeit im Zusammenleben von Anwohnern und Gewerbetreibenden sichergestellt werden. Gleichzeitig erfolgte damit auch eine strikte Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten.

Mit dem § 1a BauGB hat der Gesetzgeber mittlerweile geboten, Möglichkeiten zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zu prüfen und zu nutzen.

Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere geboten, da die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen bereits weitgehend über die Zufahrt zum Gewerbegebiet erschlossen sind und an dieser Stelle kein relevanter Flächenbedarf an Grund und Boden für neue Erschließungsmaßnahmen entsteht. Somit entspricht die künftige bauliche Nutzung der bereits erschlossenen Flächen auch den Forderungen des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Zudem sind die landwirtschaftlichen Flächen auf Grund der geringen Größe und des Flächenzuschnitts für eine (land-)wirtschaftliche Nutzung nur bedingt geeignet. Die landwirtschaftliche Nutzung kann darüber hinaus durchaus auch ein Konfliktpotenzial mit angrenzendem Wohnen aufweisen (Lärm, Geruch).

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes „Am Schildchen“ bestand, wie auch die Genehmigung erkennen lässt, die städtebauliche Zielsetzung eindeutig darin, Wohnen und Arbeiten möglichst strikt räumlich voneinander zu trennen. Heute hat die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten wieder eine größere Bedeutung gewonnen. Die für die Trennung von Wohnen und Arbeiten erforderliche Mobilität und der damit verbundene Verkehr haben sich zunehmend als problematisch und nachteilig erwiesen. Sofern gewerbliche Nutzungen als nicht wohnverträglich eingestuft werden können, ist es sicher auch weiterhin geboten, diese strikt vom Wohnen zu trennen. Es gibt jedoch auch zahlreiche gewerbliche Nutzungen, die zwar nicht in Gebieten mit Vorrang für Wohnen angesiedelt werden sollen, auf Grund ihres geringen Störungsgrades jedoch durchaus mit einer Wohnnutzung eng benachbart werden können, insbesondere wenn, wie im vorliegenden Fall, die Erschließung dafür geeignet ist, gewerbliche Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Wie das schalltechnische Prognosegutachten von Graner + Partner zeigt, lässt sich im Plangebiet unter Beachtung von Emissionskontingenten grundsätzlich sowohl mit dem westlich gelegenen Wohngebiet verträgliches Gewerbe als auch mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet verträgliches Wohnen ansiedeln. Dafür wäre zunächst die Ausweisung eines Mischgebietes denkbar. Ein Mischgebiet hat jedoch die Zweckbestimmung, Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe gleichrangig zu mischen. Wohnen und Gewerbe sind in einem Mischgebiet planungsrechtlich zunächst qualitativ gleichwertig und sollen auch beide optisch eindeutig erkennbar sein. Die spätere tatsächliche quantitative Mischung unterliegt dann in der Regel dem Bedarf der jeweiligen Nutzung und lässt sich meist nicht abschließend steuern.

In der vorliegenden Planung sollten nach anfänglichen Überlegungen zunächst die beiden Nutzungen Gewerbe und Wohnen zwar beide ermöglicht werden, jedoch

nicht gleichrangig sein, sondern der Schwerpunkt eindeutig beim wohnverträglichen Gewerbe liegen. Das bot sich auch insofern an, dass die neuen Bauflächen über die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet erschlossen werden.

Bei der weiteren Planung wurden die Überlegungen, Wohnen und Gewerbe zu verbinden, dann jedoch nicht weiter verfolgt und die Nutzung auf mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung verträgliches Gewerbe beschränkt.

Entgegen den Zielsetzungen des derzeit rechtwirksamen Bebauungsplanes „Am Schildchen“, die Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten vorsorglich über Abstände und räumliche Trennung sicher zu stellen, besteht in heutiger Zeit die Möglichkeit, die Verträglichkeit immissionsschutzrechtlich prüf- und nachvollziehbar über Emissionskontingente zu regeln. Diese werden so bemessen, dass selbst bei geringem Abstand die bei der Wohnbebauung anzusetzenden Richtwerte für Schallbelastungen auch in der Summe aller vom Gewerbe ausgehender Geräusche eingehalten werden. Gerade die Summierung von Schallbelastungen lässt sich ohne Emissionskontingente nur unzureichend beurteilen und im Sinne aller Betroffenen gerecht zuordnen. Dies ist jedoch nunmehr mit den im schalltechnischen Prognosegutachten ermittelten Emissions- und Zusatzkontingenten problemlos möglich. Zudem soll auch ein mindestens 10 m breiter Streifen als „Grünkorridor“ zur Wohnbebauung hin erhalten bleiben.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die neue Bebauung und Nutzung des Plangebietes sollen über einen Bebauungsplan in dem seit Anfang 2007 vom Gesetzgeber geschaffenen Planungsverfahren nach § 13 a BauGB festgelegt werden.

Da das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel liegt, wurde von der Verwaltung beim zuständigen Rhein-Sieg-Kreis einer Befreiung als Voraussetzung für die Ausweisung der Gewerbeflächen beantragt, die mit Schreiben vom 01.02.2012 unter zu beachtender Bedingungen erteilt wurde (siehe Hinweise und Planurkunde).

B. übergeordnete Planungsvorgaben

1. Bebauungspläne zur Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planverfahren nach § 13a BauGB sind seit dem 01.01.2007 vorgesehen, um Planvorhaben zur Innenentwicklung zu erleichtern. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht, da das Plangebiet bereits weitgehend erschlossen ist und derzeit lediglich dazu dient, ohne Vorgaben zu Emissionskontingente die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe vorsorglich über einen entsprechenden Abstand zu gewährleisten. Der Geltungsbereich umfasst etwa eine Fläche von 15.360 qm. Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen liegt bei ca. 11.500 qm und bleibt damit deutlich unter der Grenze von 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Das Verfahren soll daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgen. Dazu gehört neben dem beschleunigten/vereinfachten Verfahren, dass auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann und dass Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

2. Flächennutzungsplan

Bei Verfahren gem. § 13a BauGB muss der Flächennutzungsplan nicht parallel zum Bebauungsplan geändert werden, sondern wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“ angepasst. Damit wird die Planungshoheit der Gemeinde/Stadt gestärkt. Zudem gewinnt durch den Verzicht auf eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes in drei Verfahrensschritten (Anfrage nach § 32 LPlG, Vorverfahren, Offenlage) das beschleunigte Verfahren erst seinen Sinn und Zweck einer möglichst schnellen bauleitplanerischen Regelung künftiger/geänderter Nutzungen. In einem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 16.04.2007 an alle Gemeinden und Städte werden diese jedoch gebeten, Bebauungspläne der Innenentwicklung, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, im Verfahren analog zu § 32 LPlG der Bezirksregierung vorzulegen, um die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen und sicher zu stellen. Dabei sind insbesondere auch die Vorgaben des § 24a LEPro zu beachten.

Die Bezirksregierung Köln wurde von der Verwaltung frühzeitig beteiligt und hat in ihrem Schreiben vom 30.09.2011 mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen. Der Anregung, auf die zunächst vorgesehene Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gewerbe mit Wohnen“ zu verzichten, wurde gefolgt. Ebenso wurden die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zudem von der Stadt Niederkassel eine Befreiung nach § 9 der Wasserschutzgebietsverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis beantragt, die mit Schreiben vom 01.02.2012 erteilt wurde.

C. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen

Planzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes richtet sich im Wesentlichen nach den Grundstücksgrenzen der zur Überplanung vorgesehenen Flächen sowie nach der erforderlichen Erschließung. Die im derzeit wirksamen Bebauungsplan „Am Schildchen“ zwischen Gewerbe- und Allgemeinem Wohngebiet ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft werden als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe1 bis GEe 3) ausgewiesen. Der mit einem Wohnhaus bebaute Teil des Flurstücks 192 bleibt aus der Planung und der Ausweisung von Gewerbeflächen ausgenommen.

Entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist im Planbereich ein 1,50 m breiter Gehweg zu den neuen Gewerbeflächen hin vorgesehen. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche in den Planbereich hinein auf eine Gesamtbreite von 9,0 m erweitert (6 m Fahrbahn + beidseitig 1,50 m Gehweg). Im nördlichen Teil reicht für die Erschließung zunächst ein Stichweg mit 7,50 m Breite und einseitigem Gehweg, der am nördlichen Ende in eine Wendemöglichkeit mündet, die u.a. für die Befahrbarkeit zur Müllentsorgung dient. Der bestehende Verbindungsweg zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen und soll als fußläufige Verbindung an dieser Stelle erhalten bleiben.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind aus arten- und naturschutzrechtlichen Belangen als nicht überbaubare Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie bei der Fläche GEe 3 zur Erhaltung der dort vorhandenen Gehölze festgesetzt. Eine Ausweisung als private Grünfläche soll nicht erfolgen, da diese Flächen dann nicht in die Grund- und Geschossflächenenermittlung einbezogen werden könnten. Ungeachtet dessen sollen auf den umgrenzten Flächen die vorhandenen Obstbäume als ökologisch und artenschutzrechtlich wertvoller Lebensraum erhalten bleiben. Die artenschutzrechtliche Bedeutung der Obstbäume wurde bereits im Mai 2008 von Herrn Dr. Claus Mückschel untersucht und bewertet (siehe Anlage). Er kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die Obstbäume als Lebensraum schutzrelevanter Tierarten (u.a. Fledermäuse und Grünspecht) erhalten und über einen von baulichen Anlagen freizuhaltenen (Flug-/Wanderungs-) Korridor in nördlicher Richtung an die offene Landschaft angebunden bleiben müssen. Eine bauliche Nutzung entlang der Nibelungenstraße wird dadurch jedoch nicht ausgeschlossen. Mit der Festsetzung, dass die Obstbäume zu erhalten sind, und der Ausweisung der Obstbaumflächen einschließlich des geforderten Korridors als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Vorgaben zur Anpflanzung einer Baumreihe als Leitlinie entlang des Korridor kommt der Bebauungsplan den artenschutzrechtlichen Belangen nach. Diese Festsetzungen sorgen gleichsam für eine Eingrünung der neuen Bauflächen zur westlichen Wohnbebauung und schaffen offene und begrünte Bereiche, auf denen ggf. das auf den Bauflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickern kann.

Mit den festgesetzten Baugrenzen wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen einen ausreichenden Abstand sowohl zum Grünkorridor als auch zum öffentlichen

Straßenraum einhalten. Das gilt nach den Textlichen Festsetzungen auch für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze.

In die Planzeichnung sind zudem die Vorgaben zu Höhenbeschränkungen im Bereich der vorhandenen 220 kV Freileitung der Amprion GmbH aufgenommen.

Textliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung ist, wie bereits unter Punkt A. Planungsanlass erläutert, letztlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe 1 bis GEe 3) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässige Nutzungen sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, die keine zentrums- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente führen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zweck sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die alle einer mit dem Wohngebiet verträglichen gewerblichen Nutzung entsprechen.

Die zentrums- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente sind in den Festsetzungen im Einzelnen aufgeführt und wurden den Vorgaben zu anderen (neuen) Gewerbegebieten in der Stadt Niederkassel entnommen.

Zur Sicherung der Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohngebiet sind grundsätzlich nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten, gutachterlich ermittelten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die zulässige Einbeziehung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten berücksichtigt zudem, dass für das bestehende Gewerbegebiet im Osten andere Immissionsschutzanforderungen bestehen als für das vorhandene Wohngebiet im Westen. Der Nachweis, dass die Kontingente eingehalten werden, ist im späteren Genehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben zu führen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO, wobei die Geschossflächenzahl in Anbetracht von zwei Vollgeschossen auf 1,2 beschränkt bleibt. Mit nur zwei Vollgeschossen und Gebäudehöhen von bis etwa 10,50 m über derzeitigem Geländeniveau in den einzelnen Teilbereichen GEe 1, GEe 2a und GEe 2b soll sichergestellt werden, dass sich die künftige Bebauung wirtschaftlich angemessen gewerblich nutzen lässt, sich aber auch städtebaulich in die Umgebung einfügt. Ein wirtschaftlicher Umgang mit Bauflächen gebietet es an dieser Stelle, Gebäudehöhen zuzulassen, die einer angemessenen und üblichen Gewerbenutzung entsprechen, selbst wenn die Höhen der westlich vorhandenen Wohnhäuser überschritten werden. Zur Angemessenheit der zugelassenen Höhen trägt auch die festgesetzte Traufhöhe bei, die unter Berücksichtigung entsprechender Geschosshöhen bei gewerblichen Nutzungen bis etwa 9 m über dem derzeitigen Gelände liegen darf. Im Teilbereich GEe 3 sind in Anpassung an die auf dem Flurstück vorhandene Bebauung geringere Trauf- und Firsthöhen zulässig. Die zulässigen Höhen der Gebäude sind in der Planzeichnung festgesetzt. First- (FH) und Traufhöhe (TH) sind Höchstwerte und als Höhen über NN festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich bei einer Flachdachausführung auf die Oberkante der umlaufenden Attika. Um auch die Angemessenheit der (Trauf-) Wandhöhe bei Staffelgeschossen

zu gewährleisten, müssen diese sowohl zur Erschließungsstraße (mindesten 1,50 m) als auch zur Wohnbebauung (mindesten 3,00 m) hin deutlich eingerückt werden.

Die Bedeutung der Festsetzungen „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB“ und „Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB“ ist bereits unter Punkt A. Planungsanlass erläutert. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine baulichen Anlagen zulässig. Als Ausnahme sind lediglich Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, wenn diese begrünt werden (z.B. Mulden, Gräben oder Rigolen). An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen (Anpflanzen von Bäumen) sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen, die die Funktion einer Leitlinie im Grünkorridor übernehmen sollen. Die vorhandenen Obstbäume sind in der Planzeichnung mit der Festsetzung „Erhaltung von Bäumen“ gesichert. Abgängige Bäume sind durch Hochstämme der gleichen Gehölzart zu ersetzen, wenn diese vollständig abgestorben sind und/oder aus Gründen der Verkehrssicherung entfernt werden müssen.

Als bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden Dachneigungen von 0° bis 45°, Vorgaben zu Einfriedungen (max. Höhe 1,80 m, straßenseitig als Drahtmattenzäune bei über 0,80 m) und die Zulässigkeit von Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen festgelegt.

D. sonstige Planungsbelange

1. Verkehrserschließung

Die Erschließung der neuen Bauflächen erfolgt über die Nibelungenstraße. Im Bereich der Teilfläche GEe 1 ist die Straße nur als Baustraße vorhanden und noch nicht abschließend ausgebaut.



Zustand der Nibelungenstraße in südlicher Richtung (Nov. 2010)



Zustand der Nibelungenstraße in nördlicher Richtung (Nov. 2010)

Entlang der bestehenden Erschließungsstraße ist im Planbereich ein 1,50 m breiter Gehweg zur den neuen Gewerbeflächen hin vorgesehen. Dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche in den Planbereich hinein auf eine Gesamtbreite von 9,0 m erweitert (6 m Fahrbahn + beidseitig 1,50 m Gehweg). Im nördlichen Teil reicht für die Erschließung zunächst ein Stichweg mit 7,50 m Breite und einseitigem Gehweg, der am Ende in eine Wendemöglichkeit mündet, die u.a. für die Befahrbarkeit zur Müllentsorgung dient. Der bestehende Verbindungsweg zwischen Wohn- und Gewerbegebiet soll an dieser Stelle als fußläufige Verbindung erhalten bleiben.

2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser soll durch Anschluss an das vorhandene Sammlersystem und Zuleitung zur Kläranlage der Stadt Niederkassel gesichert werden.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser vorrangig vor Ort zu versickern oder zu verrieseln. Nach den Ergebnissen des Hydrogeologischen Gutachtens von Kühn Geoconsulting (siehe Anlage) kann unbelastetes Dachflächenwasser über Mulden mit Bodenaustausch bzw. in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises auch über Mulden-Rigolen-Elemente versickert werden. Die Bodenaustauschkörper und ggf. zulässigen Rigolen müssen mindestens 1 m in die gut durchlässigen Hochflutsande einbinden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser können die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft genutzt werden. Damit können auch die erforderlichen Abstände der Versickerungsanlagen zu Gebäuden eingehalten und entsprechend Flächengrößen bereitgestellt werden.

Sämtliche Verkehrsflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen und mit Hochborden einzufassen. Das gesamte auf den wasserundurchlässig befestigten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenso wie das Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zu zuführen. Bauanträge für Vorhaben innerhalb der Gewerbegebietserweiterung sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zur Stellungnahme vorzulegen. (Auflagen/Bedingungen aus der Befreiung des Rhein-Sieg-Kreises vom 01.02.2012, siehe Hinweise/Anlage)

Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel der Stadt Niederkassel (Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel) vom 30. September 1983 in der aktuellen Fassung (siehe Textteil) sind dabei grundsätzlich zu beachten.

3. Verträglichkeit mit der Wohnbebauung

Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung wurde vom Ingenieurbüro Graner + Partner untersucht, ermittelt und bewertet. Das Schalltechnische Prognosegutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgegebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Emissions- und

Zusatzkontingente die Anforderungen an den Schallschutz im Hinblick auf gewerblich genutzte Anlagen erfüllt werden können. Auf Grund der relativ niedrigen zulässigen Emissionskontingente sind die betrieblichen Möglichkeiten im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht jedoch deutlich eingeschränkt. In den Festsetzungen sind daher grundsätzlich neben Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften nur sonstige Gewerbebetriebe zugelassen, die auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden dürfen.

Für das westlich angrenzende Wohngebiet kann sich durch Abschirmeffekte der neuen Bebauung sogar in Teilbereichen eine Reduzierung der Geräuscheinwirkung aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet ergeben.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente ist im Genehmigungsverfahren der künftigen Bauvorhaben im Einzelnen nachzuweisen. Dabei können insbesondere Abschirmeffekte baulicher Anlagen auf den jeweiligen Grundstücken sowie eine sinnvolle Anordnung schallerzeugender Nutzungen entsprechend eingesetzt werden. Im Bebauungsplan eine vorsorglich wirksame Abschirmung als Wall oder Wand zur Wohnbebauung hin festzusetzen, lässt sich aus den vorliegenden gutachterlichen Bewertungen nicht begründen. Die vorgegebenen Kontingente basieren auf einer freien Schallausbreitung unter den derzeitigen Gegebenheiten. Dass alle zulässigen Nutzungen zwangsläufig ohne Schutzvorkehrungen zu Richtwertüberschreitungen an der Wohnbebauung führen müssen, ist nicht zu erwarten. Büros oder Handwerksbetriebe können beispielsweise auch in einem Wohngebiet verträglich sein. Einen Schallschutz als Wall oder Wand vorsorglich festzusetzen, wäre ohnehin nur dann sinnvoll, wenn dieser als Teil einer öffentlichen Erschließung bereits zu Beginn der künftigen gewerblichen Nutzung vollständig errichtet würde. Solche umfangreichen öffentlichen Maßnahmen sind jedoch nicht vorgesehen. Einen Schallschutz als Wall oder Wand hingegen auf den privaten Flächen festzusetzen, würde voraussichtlich dazu führen, dass die Umsetzung in den zeitlichen Abläufen erfolgt, wie auch die jeweiligen Grundstücke baulich genutzt werden. Somit wäre eine vollständige Wirksamkeit bereits mit dem ersten Bauvorhaben nicht gewährleistet und es müssten dennoch gesonderte grundstücksbezogene Vorkehrungen getroffen werden. Insofern bleibt es generell den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern vorbehalten, selbst mit entsprechenden Maßnahmen und Vorkehrungen für die Einhaltung der festgesetzten Kontingente zu sorgen.

4. Bodenordnung

Die für die vorgesehenen Verkehrsflächen (u.a. den Gehweg) benötigten Flächen werden nach erfolgtem Ausbau und Schlussvermessung als Bestandteil des öffentlichen Straßenraums ins Eigentum der Stadt Niederkassel übertragen. Ansonsten bleibt es Aufgabe der derzeitigen Eigentümer, ihre Grundstücke einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Förmliche bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Naturschutzrechtliche Belange

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Bebauungspläne nach § 13a BauGB dienen wie im vorliegenden Fall der Innenentwicklung. Bei Planungen mit weniger als 20.000 qm Grundfläche sieht § 13a BauGB keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausgleichsmaßnahmen vor.

b) Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Nr. 1 des Rhein-Sieg-Kreises ist das Plangebiet sowohl in der Festsetzungs- als auch in der Entwicklungskarte der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Rheidt zugeordnet. Im Plangebiet sind keinerlei Flächen oder Punkte mit Schutzstatus ausgewiesen.

c) Baumschutzsatzung

Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gem. § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt. Die Vorgaben dieser Satzung bleiben von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt. Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan nicht vor, dass ggf. geschützte Bäume gerodet werden sollen.

d) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nach Landschaftsgesetz NRW

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Sollten Gehölze aus Gründen der Standsicherheit oder Verkehrsicherungspflicht vor dem 1. Oktober gerodet werden müssen, ist dafür eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.

e) Artenschutzrechtliche Belange

Zur Frage der artenschutzrechtlichen Belange wurde von Herrn Dr. Claus Mückschel eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung des Erhaltes der vorhandenen Obstbäume und eines Korridors von diesen Bäumen aus in nördlicher Richtung zur offenen Landschaft der Planung keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen entgegen stehen. Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage beigelegt.



zu erhaltender Obstbaumbestand als artenschutzrelevanter Lebensraum für Vögel und Fledermäuse



freizuhaltender Grünkorridor

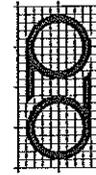
Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt

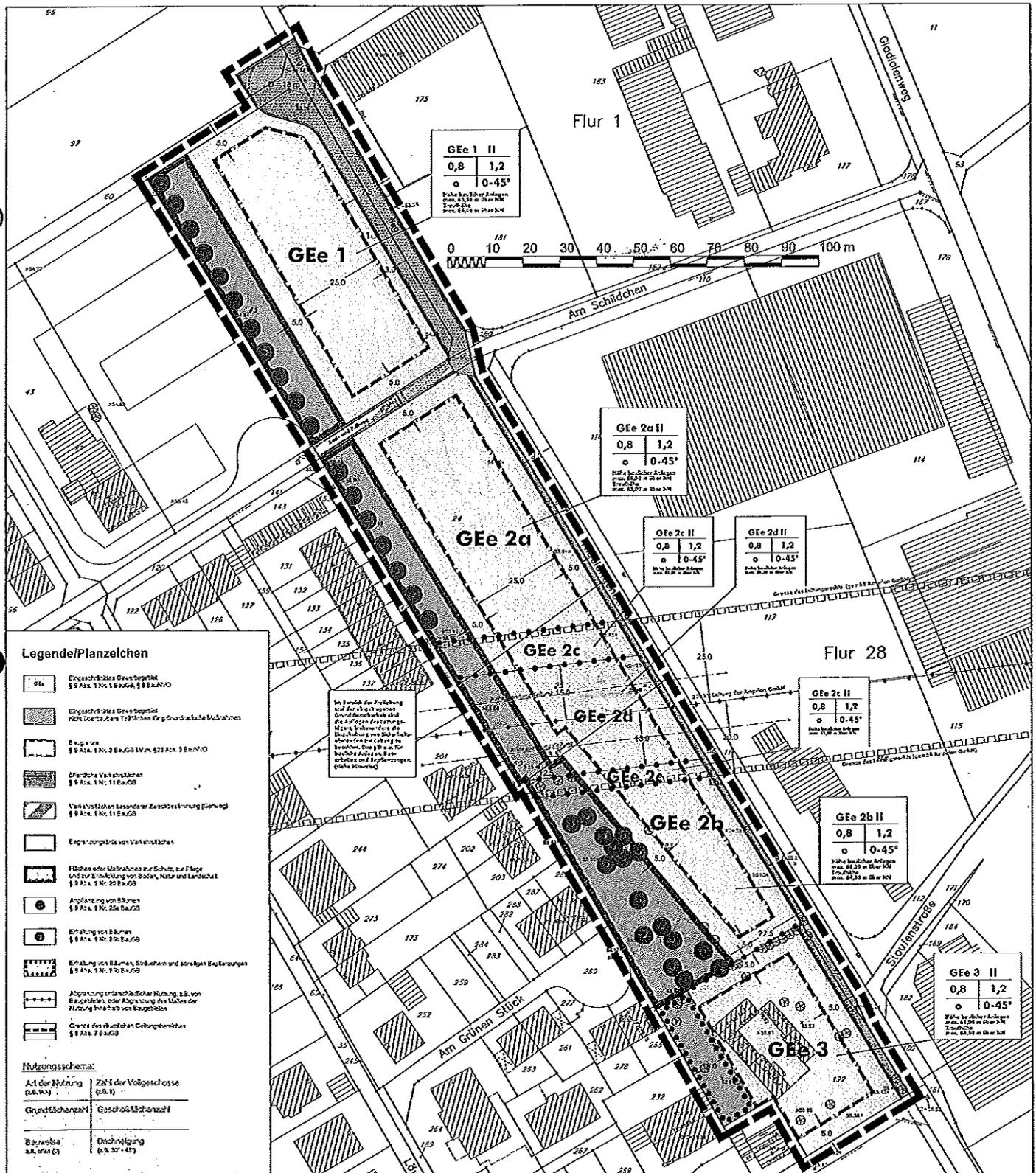
Bebauungsplan Nr. 131 Rh "Nibelungenstraße"

Index h

Planungsstand 21.02.2012



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



ANLAGE 4

GRANER BERND + BRIGITTE
INGENIEURE
BERATUNG PLANUNG PRÜFUNG FORSCHUNG

RAUMAKUSTIK
TONTECHNIK
BAUPHYSIK
SCHALLSCHUTZ
VMPA MESSSTELLE NACH DIN 4109
IMMISSIONSSCHUTZ NACH §§ 26, 28
BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

Lichtenweg 15
51465 Bergisch Gladbach
T (02202) 9 36 30- 0
F (02202) 9 36 30-30

Robert-Koch-Str. 34
06886 Luth. Wittenberg
T (03491) 66 16 47
F (03491) 67 00 61

www.graner-ingenieure.de
info@graner-ingenieure.de

13.12.2010

sc A0088 101213
sgut-1

Dipl.-Ing. Ganz/Penkalla  15/13

SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN

Bebauungsplan Nibelungenstraße in Niederkassel-Rheidt

Projekt: Durchführung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691
für das Bebauungsplangebiet "Nibelungenstraße" in

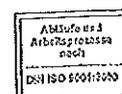
Niederkassel-Rheidt

Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Niederkassel-Rheidt

Projekt-Nr.: A0088



UNTERNEHMENSFORM: GESELLSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG
GESCHÄFTSFÜHRUNG BRIGITTE GRANER BERND GRANER-SOMMER
AMTSGERICHT KÖLN HRB 45768



1. Situation und Aufgabenstellung

In Niederkassel, im Stadtteil Rheidt wird derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nibelungenstraße" gemäß Darstellung in Anlage A geplant. Im Rahmen des Planverfahrens soll zwischen dem allgemeinen Wohngebiet im Südwesten des betrachteten Bereiches und dem Gewerbegebiet im Nordosten ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gewerbe mit Wohnen" ausgewiesen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die geplanten SO-Gebiete eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 durchzuführen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch das Gewerbegebiet im Nordosten zu gewährleisten. Im Zuge der Geräuschkontingentierung wird die maximal zulässige Schallabstrahlung der Bebauungsplanflächen ermittelt und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} umgesetzt.

Das dabei verfolgte Ziel ist es sicherzustellen, dass durch die Summe der Geräusche aus dem Gewerbegebiet sowie den geplanten Nutzungen im Sondergebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen im benachbarten allgemeinen Wohngebiet hervorgerufen werden.

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten werden die Emissionskontingente auf Basis der DIN 45691 als Vorgabe für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ermittelt. Des Weiteren wird die Verträglichkeit zwischen dem geplanten Sondergebiet, mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes, und dem vorhandenen Gewerbegebiet untersucht.

2. Grundlagen

Diese Bearbeitung basiert auf folgenden technischen Grundlagen, Richtlinien und Regelwerken:

Technische Grundlagen:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster für den betreffenden Bereich
- Vorentwurf des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500, Stand: 07.10.2010
- Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Nibelungenstraße"
- Ortstermin vom 25.02.2010

Vorschriften und Richtlinien:

BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.03.1974, in der derzeit gültigen Fassung
TA Lärm (1998)	6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 28. August 1998
DIN 18005 Teil 1	Schallschutz im Städtebau, Juli 2002
Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Oktober 1999
DIN 45691	Geräuschkontingenzierung, Dezember 2006
DIN 45641	Mittelung von Schallpegeln, Juni 1990

3. Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung**3.1 Allgemeines**

In § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d. h. dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich, zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

3.2 Orientierungswerte der DIN 18005

Die bei der Planung von Baugebieten zugrunde zu legenden Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissions-Vorbelastung ab.

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel L_{eq} (= Mittelungspegel L_{Am}) nach DIN 45641 und sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt (Beiblatt 1 zu DIN 18005 -Teil 1- Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm.

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte sind wie folgt gestaffelt:

Tabelle 1:

<i>Gebietsart</i>	<i>Orientierungswert</i>	
	<i>tags</i>	<i>nachts</i>
<i>Reines Wohngebiet (WR)</i>	50 dB(A)	40/35 dB(A)
<i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	55 dB(A)	45/40 dB(A)
<i>Mischgebiet (MI)</i>	60 dB(A)	50/45 dB(A)
<i>Gewerbegebiet (GE)</i>	65 dB(A)	55/50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm (analog zur TA Lärm) gelten, der höhere, wenn öffentlicher Verkehrslärm Schiene / Straße zu berücksichtigen ist.

3.3 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Die 6. AVwV vom 26. August 1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) ist als maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschemissionen verursachenden Anlagen genannt. Dort sind die Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im gesamten Einwirkungsbereich einer Anlage außerhalb der Grundstücksgrenze, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche, nicht überschritten werden dürfen.

Für die maßgeblichen Immissionsaufpunkte (s. Anlage 1) sind somit gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte, in Abhängigkeit der jeweils anzusetzenden Gebietseinstufung, einzuhalten:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
in Gewerbegebieten	65	50
In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60	45
in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55	40

Diese Immissionsrichtwerte sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (gemäß DIN 4109) gemessen, einzuhalten.

Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen diesen IRW um nicht mehr als

tags	30 dB(A)
nachts	20 dB(A)

überschreiten.

Darüber hinaus werden für allgemeine Wohngebiete Zuschläge von 6 dB(A) für die Ruhezeit angerechnet.

Folgende Zeiträume sind hierbei zu berücksichtigen:

werktags:	06.00 - 07.00 Uhr	sonn- / feiertags:	06.00 - 09.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr		13.00 - 15.00 Uhr
			20.00 - 22.00 Uhr

Maßgebend für den Tageszeitraum ist der Zeitraum von 16 Stunden. Bei der Nachtzeit ist die volle Stunde anzusetzen, mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die Anlage maßgebend beiträgt.

3.4 Vor-Zusatz-Gesamtbelastung

Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2-5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 nicht überschreitet.

Dabei bleiben Fremdgeräuscheinwirkungen wie Straßenverkehrslärm oder Schienenverkehrslärm zunächst unberücksichtigt. Maßgebend ist die Gesamtbelastung, die sich aus möglicherweise mehreren gewerblichen Nutzungen ergibt. Dementsprechend bestimmt Ziffer 3.2.1 im 6. Absatz, dass die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen in der Regel eine Prognose der Geräuschemissionen der zu beurteilenden Anlage und - sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten- die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung voraussetzt.

Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschemissionen der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Allgemeines

Der Bebauungsplanentwurf umfasst die derzeit ungenutzte Fläche westlich der Nibelungenstraße bis zum allgemeinen Wohngebiet (gemäß Darstellung in Anlage A). Die Fläche wird im nördlichen Bereich durch die Straße "Am Schildchen" geteilt, im südlichen Bereich wird das derzeit ausgewiesene Mischgebiet überplant und soll zukünftig ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein ca. 10 m breiter Streifen als nicht überbaubare Teilfläche für grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht vor, das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewerbe mit Wohnen" gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Im Wesentlichen sollen im Erdgeschoss Gewerbebetriebe angesiedelt werden, welche sich verträglich mit Wohnnutzungen im Obergeschoss verbinden lassen. Östlich des Bebauungsplangebietes bestehen derzeit Gewerbebetriebe, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass die Geräuschemissionen einem üblichen Gewerbegebiet entsprechen.

4.2 Schutzbedürftige Bereiche

Westlich des Bebauungsplangebietes besteht derzeit ein allgemeines Wohngebiet mit Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohnraumfenstern, welche in Richtung des Plangebietes ausgerichtet sind. Die Bebauung ist dabei im Wesentlichen zwei- bis dreigeschossig. Die Lage der schutzbedürftigen Wohnhäuser ist aus Anlage 1 ersichtlich, im Rahmen der weiteren Berechnungen werden die jeweils nächstliegenden schutzbedürftigen Bereiche mit Immissionspunkten (IP) stellvertretend für den gesamten Bereich berücksichtigt (siehe Anlage 1):

- IP 1: Am Schildchen 11, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 2: Am Schildchen 18, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 3: Am Schildchen 30, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 4: Am Schildchen 32, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 5: Am Grünen Stück 11, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 6: Am Grünen Stück 12, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 7: Staufenstr. 6, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (MI)
- IP 8: Staufenstr. 7, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 9: Staufenstr. 13, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (WA)
- IP 10: Am Schildchen 21, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (GE)
- IP 11: Nibelungenstraße 8, rel. Höhe 1. OG, $h = 5,60$ m (GE)

4.3 Gewerbliche Vorbelastungen

Die Vorbelastungen durch Geräusche von Gewerbebetrieben, die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen und auf die vorhandenen Wohnnutzungen einwirken, resultieren aus den nordöstlich des Plangebietes in den gemäß Bebauungsplan "Am Schildchen" ausgewiesenen Gewerbegebieten. Im Rahmen der Immissionskontingentierung wird das Verfahren der DIN 18005-1 angewandt, wonach für die bestehenden Gewerbebetriebe Geräusche mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L_{wA} = 60$ dB(A)/m² Grundstücksfläche am Tag und $L_{wA} = 45$ dB(A)/m² Grundstücksfläche nachts emittieren.

Dies wurde durch Flächenschallquellen gemäß DIN ISO 9613-2 bei den Berechnungen zur Geräuschkontingentierung berücksichtigt.

5. Emissionskontingentierung

5.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Nibelungenstraße" muss die Gewerbelärmproblematik bewältigen. Das geplante "sonstige Sondergebiet" soll städtebaulich zwischen dem Gewerbegebiet im Osten und dem allgemeinen Wohngebiet im Westen des Bebauungsplangebietes vermitteln. Da das allgemeine Wohngebiet bereits durch das Gewerbegebiet schalltechnisch vorbelastet ist, wird es erforderlich, ein schalltechnisches Konzept zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen dem geplanten Sondergebiet und der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erarbeiten.

Hierzu bietet sich zur Sicherstellung der angestrebten Schutzziele eine Geräuschkontingentierung der Flächen des Bebauungsplangebietes an. Die übliche Vorgehensweise auf Basis der DIN 45691 sieht die Festsetzungen von Emissionskontingenten L_{EK}/m^2 im Bebauungsplangebiet vor.

Bei der Emissionskontingentierung wird von freien Schallausbreitungsbedingungen vom Plangebiet in Richtung Wohnnachbarschaft ausgegangen. Die tatsächlichen baulichen Randbedingungen der geplanten Gebäude sowie die hieraus resultierenden Schallabschirmungen/Reflexionen sind beim schalltechnischen Nachweis eines konkreten Bauvorhabens im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Aufgrund möglicher unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird eine Gliederung in Teilflächen (TF) vorgeschlagen. Diese Gliederung orientiert sich an den im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Flächen für mögliche Bebauung (siehe Anlage A).

Ziel der Geräuschkontingentierung ist es, zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlungen des gesamten B-Plangebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch das östlich angrenzende Gewerbegebiet an den in der Nachbarschaft bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen durch Geräusche hervorgerufen werden.

5.2 Ermittlung der Planwerte

Als Planwert L_{PI} wird gemäß DIN 45691 der Wert bezeichnet, den der Beurteilungspegel aller einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet zusammen an den Immissionsorten nicht überschreiten darf. Wenn für den jeweiligen Immissionsort keine Vorbelastung durch Geräusche von Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplanes vorhanden sind, entspricht der Planwert den zulässigen Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm (siehe Ziffer 3.3).

Wenn, wie im vorliegenden Fall, Vorbelastungen durch weitere gewerbliche Anlagen oder Betriebe außerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen, sind diese bei der Ermittlung der Geräuschkontingente L_{EK} entsprechend zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wurden zur Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die angrenzenden Gewerbegebiete Flächenschallquellen gemäß DIN ISO 9613-2 mit einer flächenbezogenen Schallleistung von $L_{WA}'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $L_{WA}'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts berücksichtigt.

Die durch die Gewerbebetriebe erzeugten Beurteilungspegel als Vorbelastungen sind nachfolgend tabellarisch aufgeführt:

Immissionspunkt	Immissionsrichtwerte in dB(A)		Beurteilungspegel L_{ver} in dB(A)	
	tags 06.00-22.00 Uhr	nachts 22.00-06.00 Uhr	tags 06.00-22.00 Uhr	nachts 22.00-06.00 Uhr
IP 1	55	40	53,4	36,4
IP 2	55	40	53,8	36,9
IP 3	55	40	54,1	37,2
IP 4	55	40	54,1	37,2
IP 5	55	40	54,3	37,4
IP 6	55	40	54,1	37,2
IP 7	60	45	53,4	38,4
IP 8	55	40	52,2	35,3
IP 9	55	40	50,6	33,7

Wie den Berechnungsergebnissen entnommen werden kann, werden in Teilbereichen die zulässigen Immissionsrichtwerte bereits durch das vorhandene Gewerbegebiet annähernd ausgeschöpft, so dass die theoretisch maximal mögliche Schallemission des Gewerbegebietes dargestellt wurde.

Gemäß DIN 45691 ergeben sich die Planwerte L_{PI} durch energetische Subtraktion entsprechend der Formel:

$$L_{PI,i} = 10 \lg (10^{0,1 L_{GI,i}} - 10^{0,1 L_{vor,i}})$$

mit:

L_{GI} = Gesamtimmissionswert

L_{vor} = Pegel der Vorbelastung

Die berechneten Planwerte sind auf ganze Dezibel zu runden. Danach ergeben sich folgende Planwerte:

Immissionspunkt	Immissionsrichtwerte in dB(A)		Planwerte L_{PI} in dB(A)	
	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)	tags (06.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-06.00 Uhr)
IP 1	55	40	49	34
IP 2	55	40	48	33
IP 3	55	40	47	32
IP 4	55	40	47	32
IP 5	55	40	46	31
IP 6	55	40	47	32
IP 7	60	45	58	43
IP 8	55	40	51	36
IP 9	55	40	53	38
IP 10	65	50	59	44
IP 11	65	50	59	44

Für die Immissionspunkte IP10 und IP11 erfolgt die Berücksichtigung der Vorbelastung durch Reduzierung der Immissionsrichtwerte um ≥ 6 dB gemäß Ziffer 3.2.1 Absatz 6 der TA Lärm, auf somit $L_{PI,tags} = 59$ dB(A) bzw. $L_{PI,nacht} = 44$ dB(A).

5.3

Ermittlung der Emissionskontingente

Bei der Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung der Flächen des Bebauungsplangebietes werden für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) gesonderte Berechnungen durchgeführt.

Bei der Geräuschkontingentierung wird ein iterativer Prozess angewandt, um die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} zu ermitteln. Dabei wurden für die Flächen des Plangebietes Flächenschallquellen gemäß DIN ISO 9613-2 in einem dreidimensionalen Berechnungsmodell generiert. Die Darstellung der Flächenschallquellen für die einzelnen Teilflächen ist in Anlage 1 zeichnerisch dokumentiert.

Zur Festlegung der zulässigen Emissionskontingente sind Berechnungen durchgeführt worden und die Schallleistungen im Bereich des Bebauungsplangebietes bis zur Erreichung der Planwerte innerhalb der einzelnen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld schrittweise erhöht worden. Dabei ergeben sich zusammengefasst folgende Emissionskontingente L_{EK} getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum für die Teilflächen des Bebauungsplangebietes.

Teilfläche (TF)	zulässiges Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
SO 1	51	36
SO 2	49	34
SO 3	49	34

Auf Basis der Emissionskontingentierung ergeben sich an den exemplarisch angesetzten nächstliegenden maximal belasteten Immissionspunkten IP 1 bis IP 11 (siehe Anlage 1) die nachfolgend aufgeführten Immissionskontingente L_{IK} (in Klammern werden die Planwerte aufgeführt):

Immissionspunkt	L_{IK} in dB(A) tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr)	L_{IK} in dB(A) nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
IP 1	47,5 (49)	32,5 (34)
IP 2	46,4 (48)	31,4 (33)
IP 3	46,2 (47)	31,2 (32)
IP 4	45,5 (47)	30,5 (32)
IP 5	45,1 (46)	30,1 (31)
IP 6	45,4 (47)	30,4 (32)
IP 7	50,0 (58)	35,0 (43)
IP 8	41,6 (51)	26,6 (36)
IP 9	39,0 (53)	24,0 (38)
IP 10	39,3 (59)	24,3 (44)
IP 11	45,5 (59)	30,5 (44)

Zusätzlich sind farbige Schallausbreitungsmodelle in den Anlagen 2 - 7 für die Bezugshöhe 1. OG dargestellt.

Die Berechnung der Emissionskontingente erfolgte auf Basis der Vorgaben der DIN 45691. Die Ausbreitungsberechnungen gehen von einer Schallausbreitung im Vollraum aus und berücksichtigen nur das Abstandsmaß, d. h. jegliche weitere Zusatzdämpfungen werden bei der Ermittlung der Einwirkungen durch die Emissionskontingente vernachlässigt.

Im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass durch die o. g. Emissionskontingente die in der Nachbarschaft einwirkenden Schallimmissionspegel durch den tatsächlichen Betrieb der innerhalb des Bebauungsplangebietes geplanten gewerblichen, geräuschabstrahlenden Anlagen eingehalten werden.

Hierbei sind dann auch die tatsächlich vorhandenen Zusatzdämpfungen aufgrund der örtlichen und baulichen Gegebenheiten in den Berechnungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der relativ niedrigen zulässigen Emissionskontingente sind die betrieblichen Möglichkeiten auf den Plangrundstücken aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt.

Durch eine schalltechnisch optimierte Anordnung der Schallquellen bzw. Baukörper, welche bevorzugt als Schallschirm zwischen Schallquelle und Wohnbebauung angeordnet werden sollten, können im Baugenehmigungsverfahren die Randbedingungen verbessert werden. In Abhängigkeit von der geplanten Anordnung neuer Wohnnutzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die schalltechnische Verträglichkeit innerhalb des Plangebietes zu prüfen.

5.4 Zusatzkontingente für Richtungssektoren

Im vorliegenden Falle werden für das Bebauungsplangebiet aufgrund der unterschiedlichen Abstände und der in der Nachbarschaft vorhandenen unterschiedlich zu betrachtenden Schutzniveaus (WA, MI, GE) richtungsabhängige Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ ermittelt. Hiermit wird eine theoretisch höhere Schallabstrahlung in Richtung des weniger schutzbedürftigen Gewerbegebietes ermöglicht. Die Grenze wird dabei durch die Einhaltung der um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Gewerbegebiet definiert. Die Darstellung der Flächenschallquellen ist Anlage 1a inklusive der angelegten Richtungssektoren und zugehörigem Bezugspunkt zu entnehmen.

Für die jeweiligen Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente um die nachfolgend genannten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m ²
Richtungssektor A	
Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	+ 11
Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)	+ 11
Richtungssektor B	
Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	+ 13
Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)	+ 13

6. Textiliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Anlehnung an die DIN 45691:2006-12 wird folgende Formulierung für die textilichen Festsetzungen zum Bebauungsplan für die Immissionskontingente empfohlen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB/m²:

Teilfläche (TF)	zulässiges Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m ²	
	tags (06.00 – 22.00 Uhr)	nachts (22.00 – 06.00 Uhr)
SO 1	51	36
SO 2	49	34
SO 3	49	34

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren:

Richtungssektor	richtungsabhängiges Zusatzkontingent $L_{EK/zus}$	
	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
A	+ 11	+ 11
B	+ 13	+ 13

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

7. Zusammenfassung

Im vorliegenden schalltechnischen Gutachten wurde die Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691:2006-12 für das Bebauungsplangebiet "Nibelungenstraße" durchgeführt und Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Emissionskontingente L_{EK}/m^2 Fläche des Plangebietes können die Anforderungen an den Schallschutz im Hinblick auf gewerblich genutzte Anlagen erfüllt werden. Aufgrund der relativ niedrigen zulässigen Emissionskontingente sind die betrieblichen Möglichkeiten auf den Plangrundstücken aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt. Innerhalb des vorhandenen Wohngebietes wird die neue Bebauung des Plangebietes in Teilbereichen zu einer Reduzierung der Geräuscheinwirkungen des Gewerbegebietes aufgrund der zu erwartenden Abschirmung führen.

Aus Anlage 2 und 3 wird deutlich, dass sich das geplante Sondergebiet mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes gemäß TA Lärm verträglich zwischen das Gewerbegebiet und das allgemeine Wohngebiet einfügt. Das heißt die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes werden durch die Einwirkungen des Gewerbegebietes unterschritten, also eingehalten.

Der Nachweis der tatsächlichen Nutzungen muss im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren auf Basis von konkreten Planunterlagen und der tatsächlich vorgesehenen Nutzungskonzepte durchgeführt werden.



GRANER + PARTNER
I N G E N I E U R E

B. Graner i. A. Ganz

Projekt: Bebauungsplanänderung, Niederkassel-Rheidt
 Inhalt: Bebauungsplan

Anlage: A
 Projekt Nr.: A0088
 Datum: 13.12.10

Stadtteil Rheidt

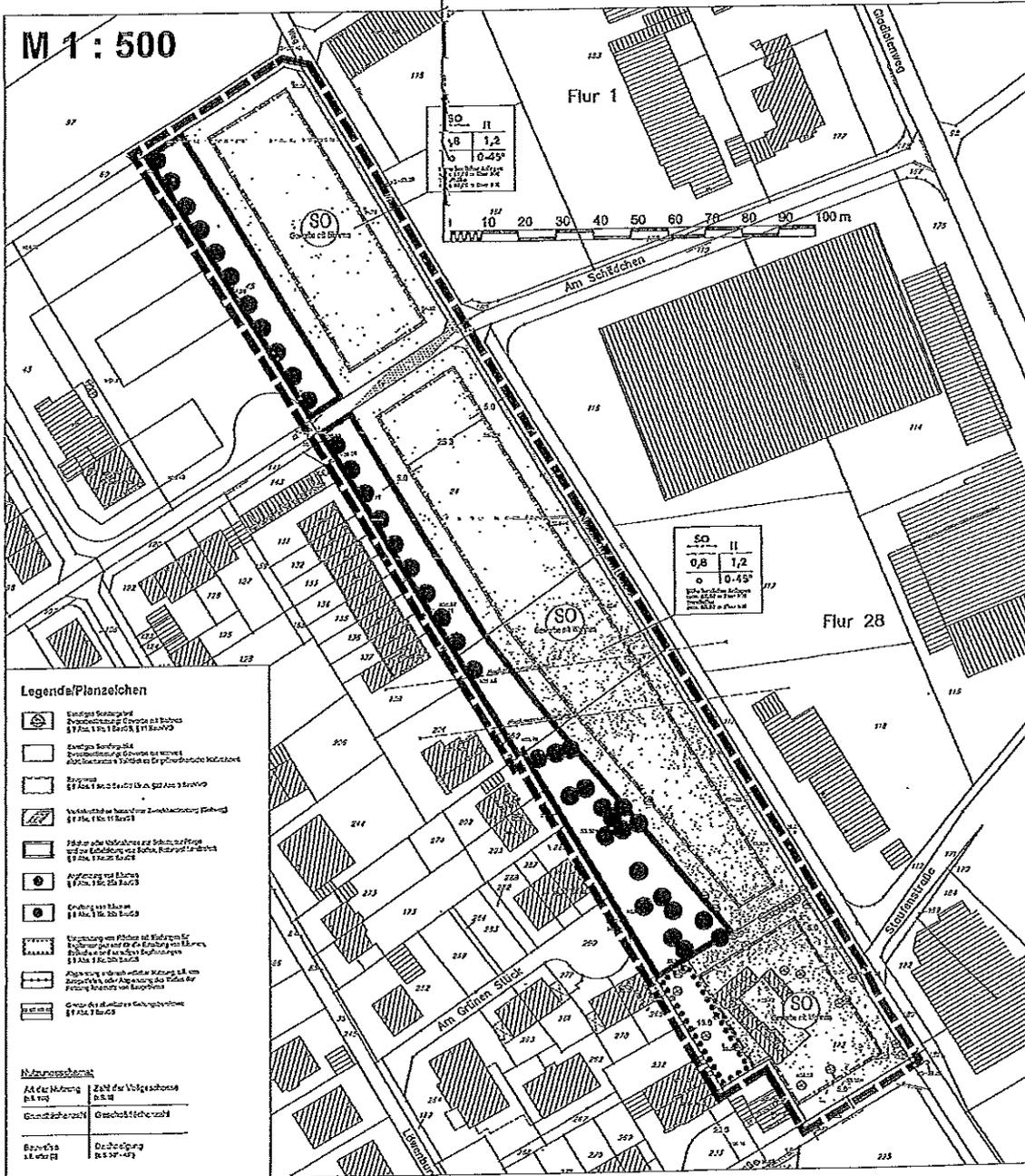
Bebauungsplan Nr. ... Rh "Nibelungenstraße"

Index ..

Planungsstand 07.10.2010



Graner+Partner
 53577 Heustadt/Wied
 Tel.: 02683 / 9350-0
 Fax.: 02683 / 9350-99



Legende/Planzeichen

- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) § 26 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 3 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand, Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 4 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 5 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 6 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 7 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 8 BImSchG
- Einseitige Schallschutzwand (Anzahl der Vollgeschosse) mit Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand, Schallschutzwand und Schallschutzwand § 26 Abs. 1 Nr. 9 BImSchG

Nutzungsplan

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Gewerbezone	Geschäftshöhezahl
Wohnzone	Wohnhöhezahl

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
 Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

GRANER+PARTNER
INGENIEURE
 BERATUNG PLANUNG PRÜFUNG FORSCHUNG

Anlage 1

Projekt-Nr.: A0088

Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Nieder-kassel

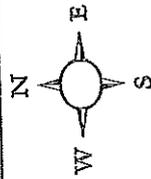
Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Nieder-kassel - Rheidt

Situation:

Digitalisierter Lageplan

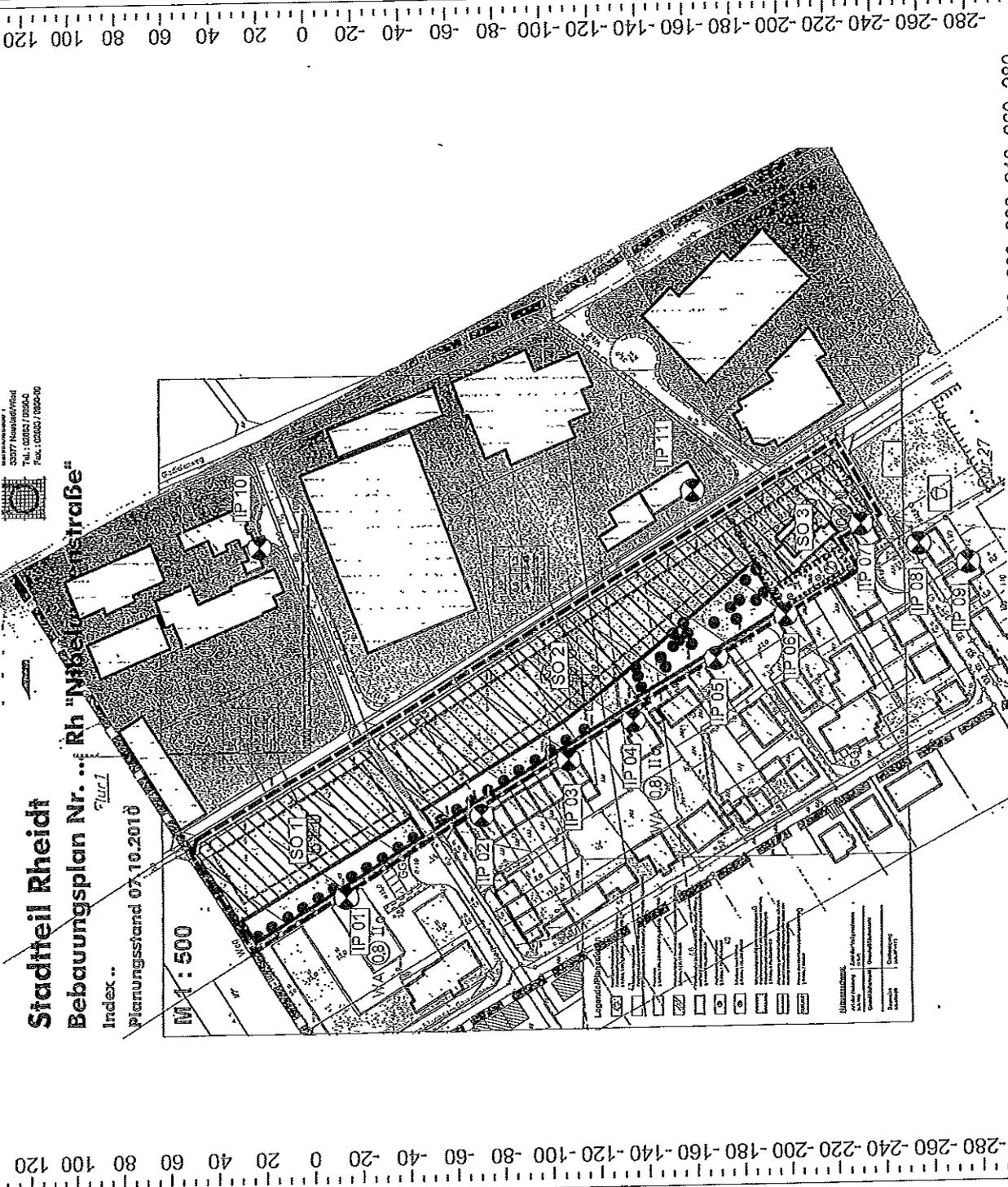
Legende

- Flächenquelle
- Bplan-Quelle
- Haus
- Höhenpunkt
- Immissionspunkt
- Rechengebiet



Maßstab: 1:2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE

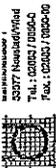


Stadtteil Rheidt

Bebauungsplan Nr. ... Rh "Nibelungenstraße"

Index ..
Planungsstand 07.10.2010

MX: 500



GRANER + PARTNER
20077 Nibelungenstraße
Tel.: 0241 / 1856-0
Fax: 0241 / 1856-10

Anlage 1a

Projekt-Nr.: A0088

Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Niederkassel

Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Niederkassel - Rheidt

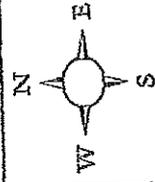
Situation:

Digitalisierter Lageplan

Richtungssektoren

Legende

- Flächenquelle
- Bilan-Quelle
- Haus
- Immissionspunkt
- Rechengebiet



Maßstab: 1:2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE

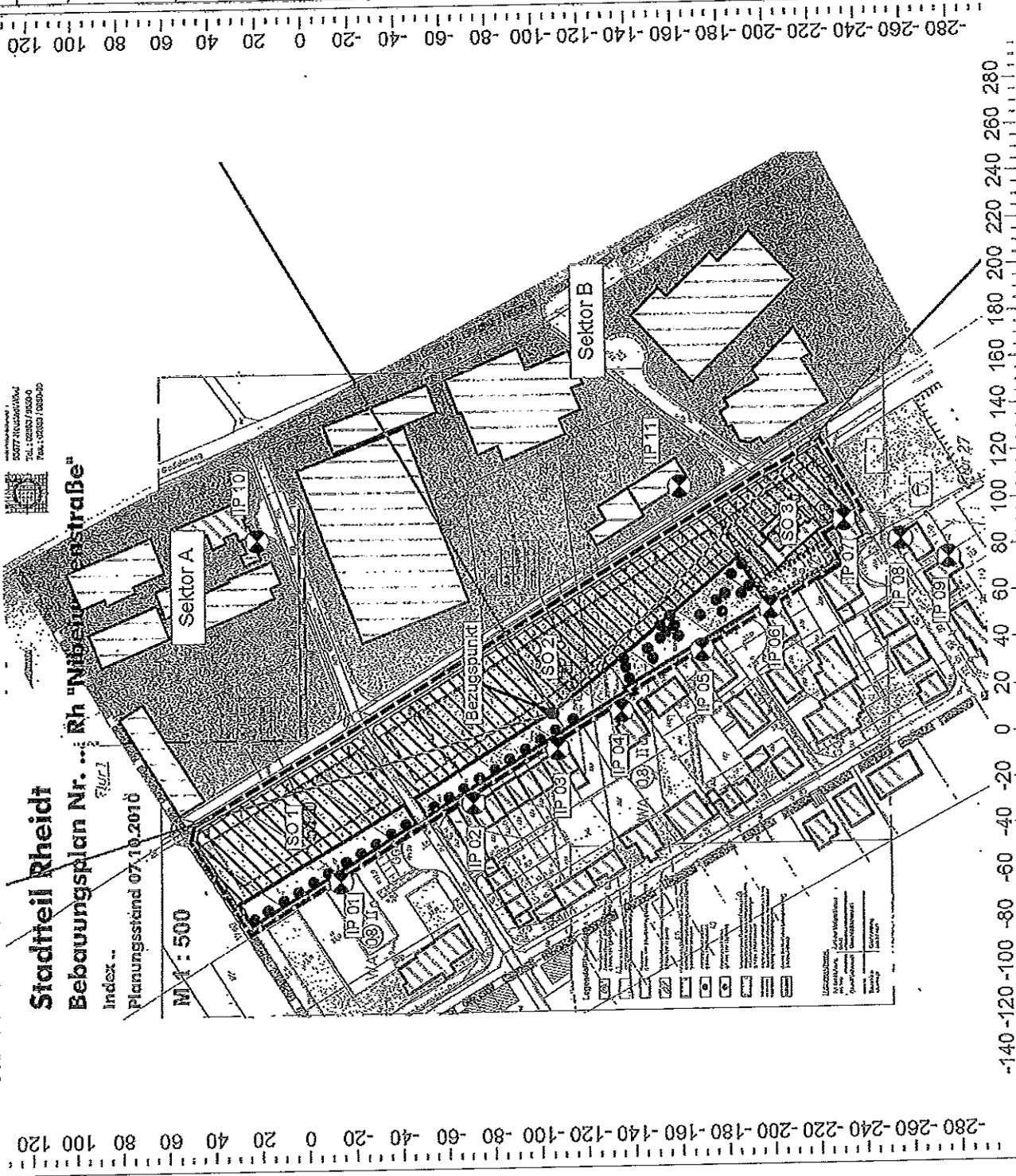
Stadtteil Rheidt

Bebauungsplan Nr. ... Rh "Nibelungenstraße"

Index ..

Planungsstand 07.10.2010

M 1 : 500



Anlage 2

Projekt-Nr.: A0088

Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Niederkassel

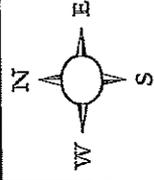
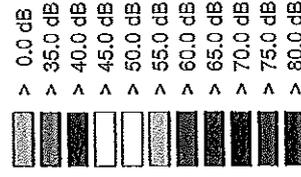
Auftraggeber:
Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Niederkassel - Rheidt

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Berechnungshöhe: 5,60 m (1. OG)
Tag-Situation

Immissionen des Gewerbegebietes

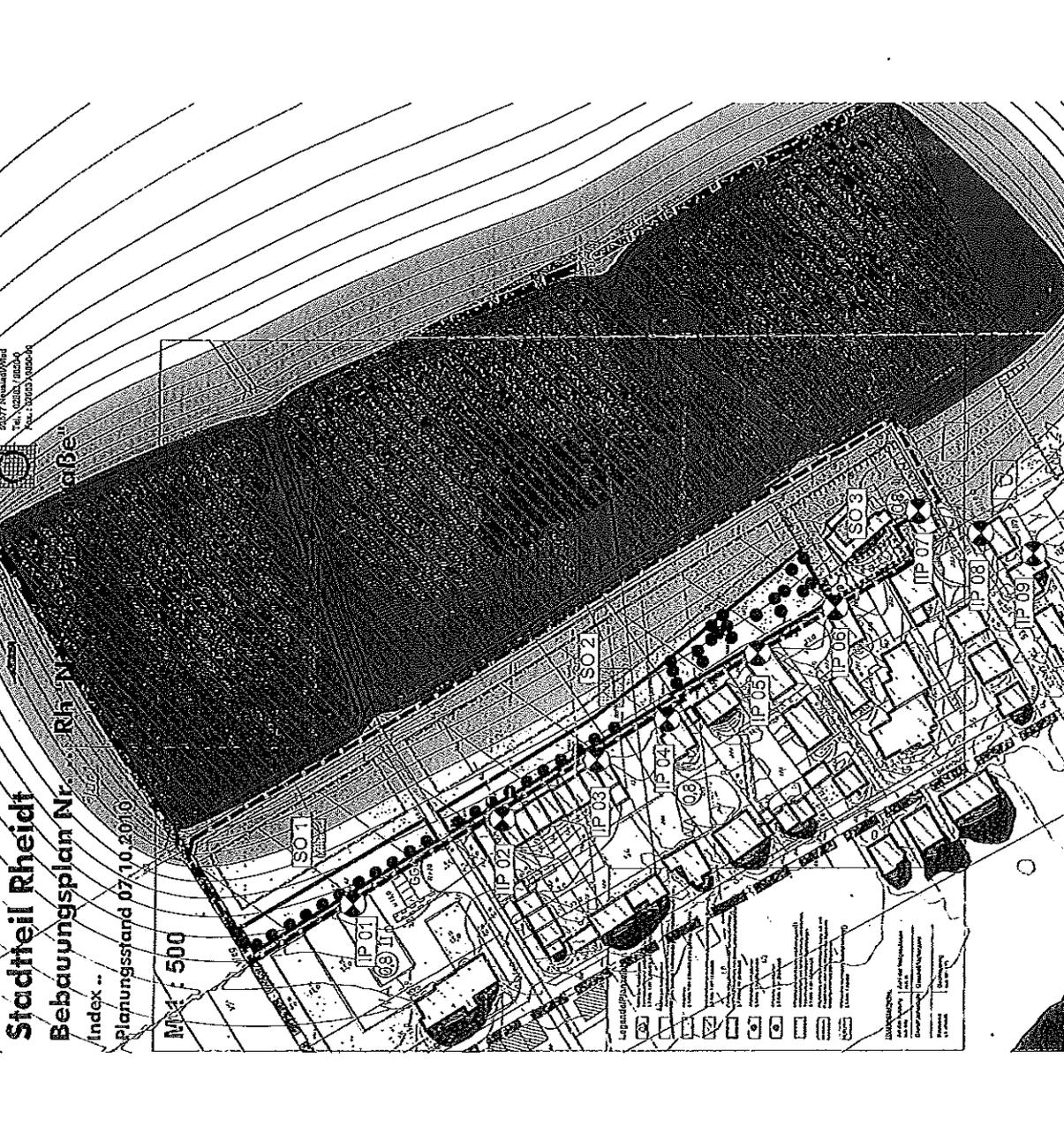
Legende
Beurteilungspegel gemäß TA Lärm



Maßstab: 1: 2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE

-280 -260 -240 -220 -200 -180 -160 -140 -120 -100 -80 -60 -40 -20 0 20 40 60 80 100 120



-280 -260 -240 -220 -200 -180 -160 -140 -120 -100 -80 -60 -40 -20 0 20 40 60 80 100 120

Stadteil Rheidt
Bebauungsplan Nr. ...
Index ..
Planungsstand 07/10, 2010
Maßstab 500

Anlage 3

Projekt-Nr.: A0088

**Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Nieder-kassel**

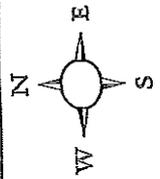
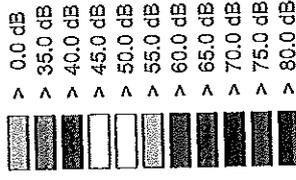
Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Nieder-kassel - Rheidt

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Berechnungshöhe: 5,60 m (1. OG)
Nacht-Situation

Immissionen des Gewerbegebietes

Legende
Beurteilungspegel gemäß TA Lärm



Maßstab: 1: 2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE



Stadtteil Rheidt
Bebauungsplan Nr. ...
Index ...
Planungsstand (10.12.10)
M 1: 500

Anlage 4

Projekt-Nr.: A0088

**Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Nieder-kassel**

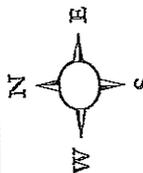
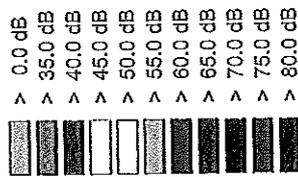
Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Nieder-kassel - Rheidt

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Berechnungshöhe: 5,60 m (1. OG)
Tag-Situation

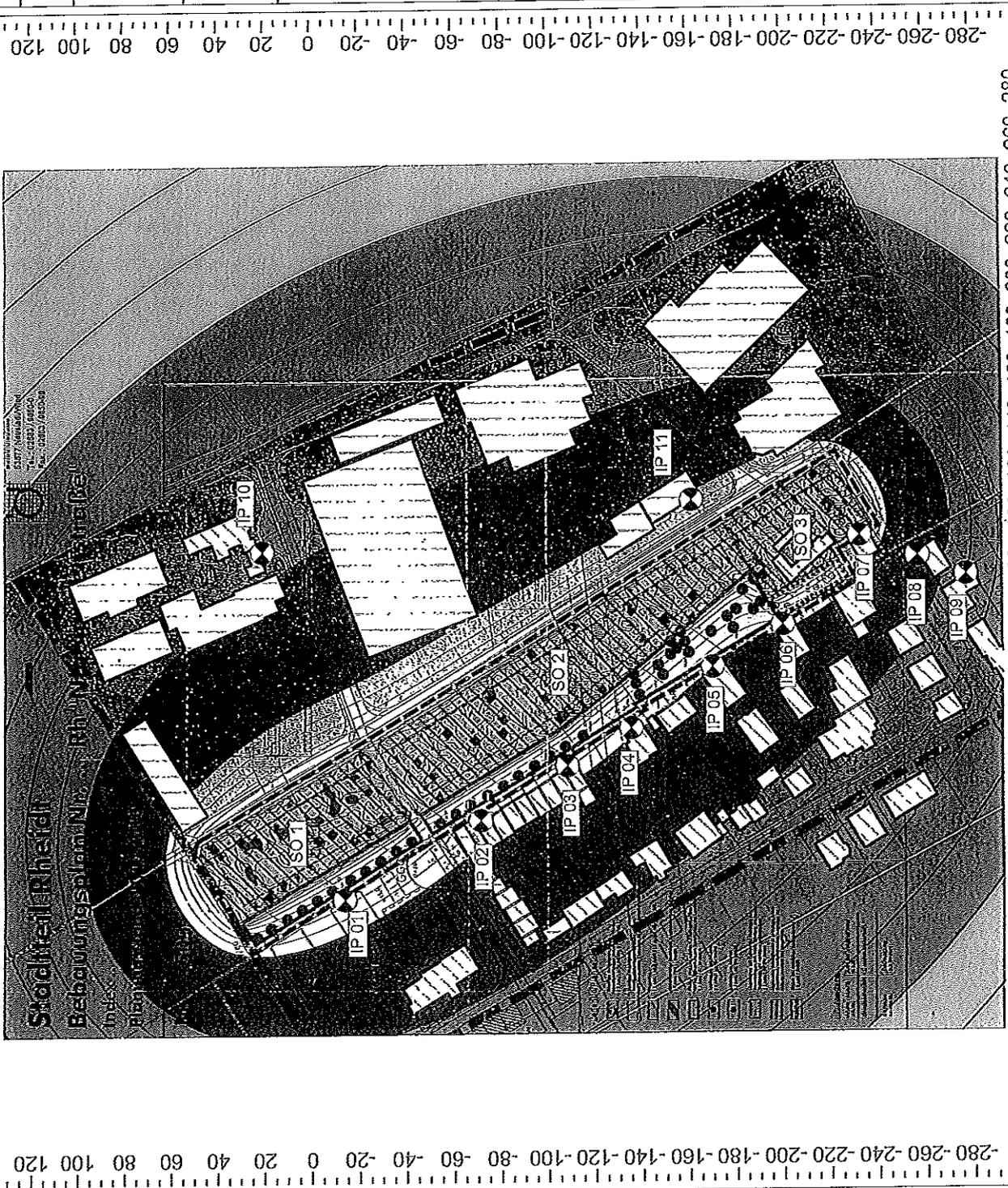
Immissionen des Sondergebietes

Legende
Beurteilungspegel gemäß DIN 18005



Maßstab: 1: 2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE



Anlage 5

Projekt-Nr.: A0088

**Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Nieder-kassel**

Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Nieder-kassel - Rheidt

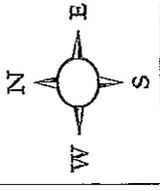
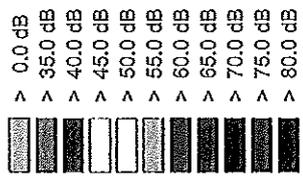
Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Berechnungshöhe: 5,60 m (1. OG)
Nacht-Situation

Immissionen des Sondergebietes

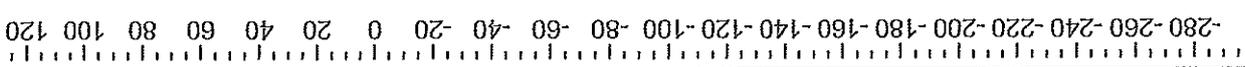
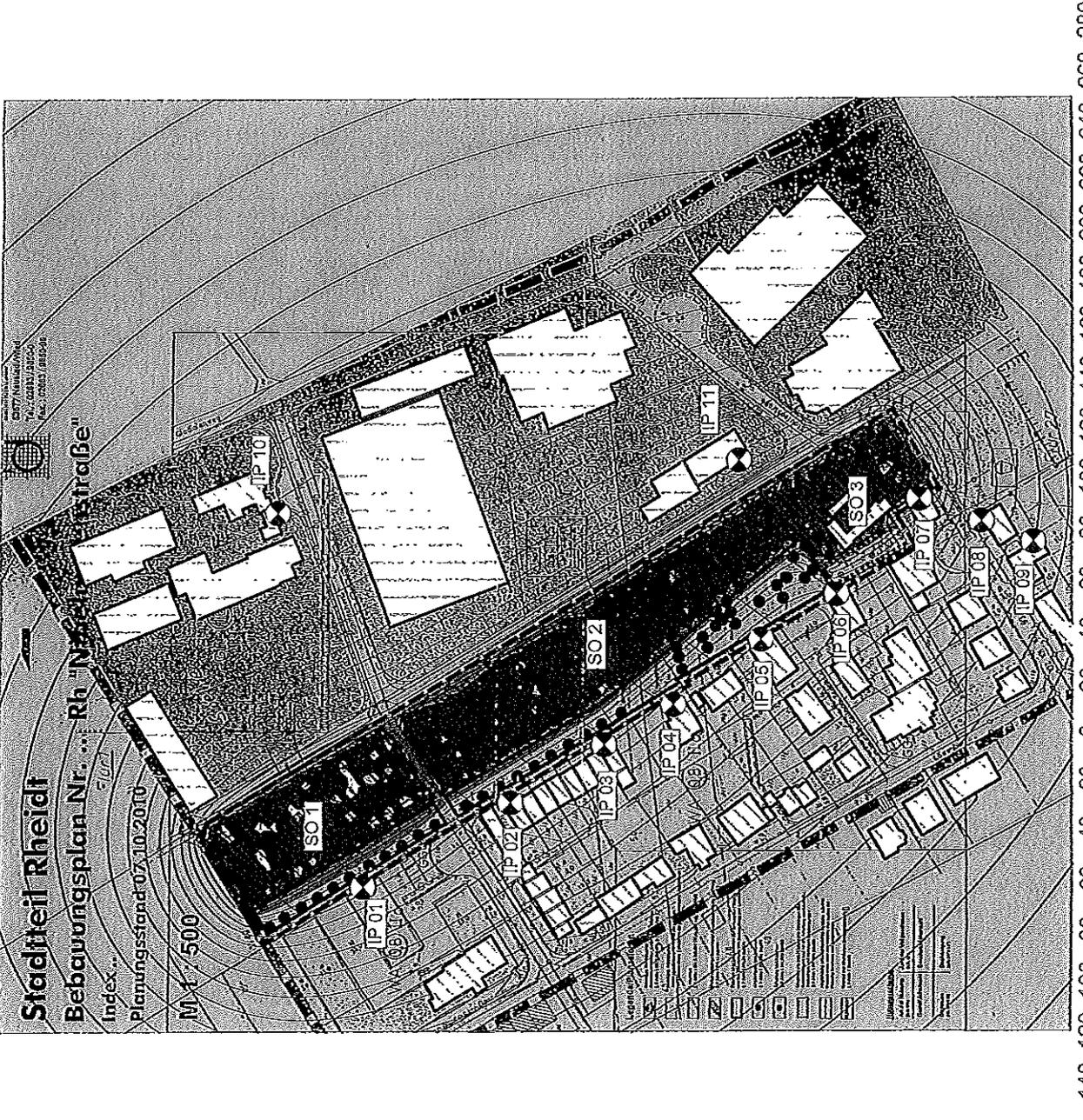
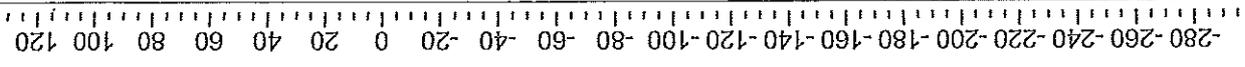
Legende

Beurteilungspegel gemäß DIN 18005



Maßstab: 1: 2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
T U N G E N I E U R E



Stadteil Rheidt
Bebauungsplan Nr. ... Rh "Nibelungenstraße"
Index...
Planungsstand 07.10.2010
M 1: 500

Stadtteil Rheidt

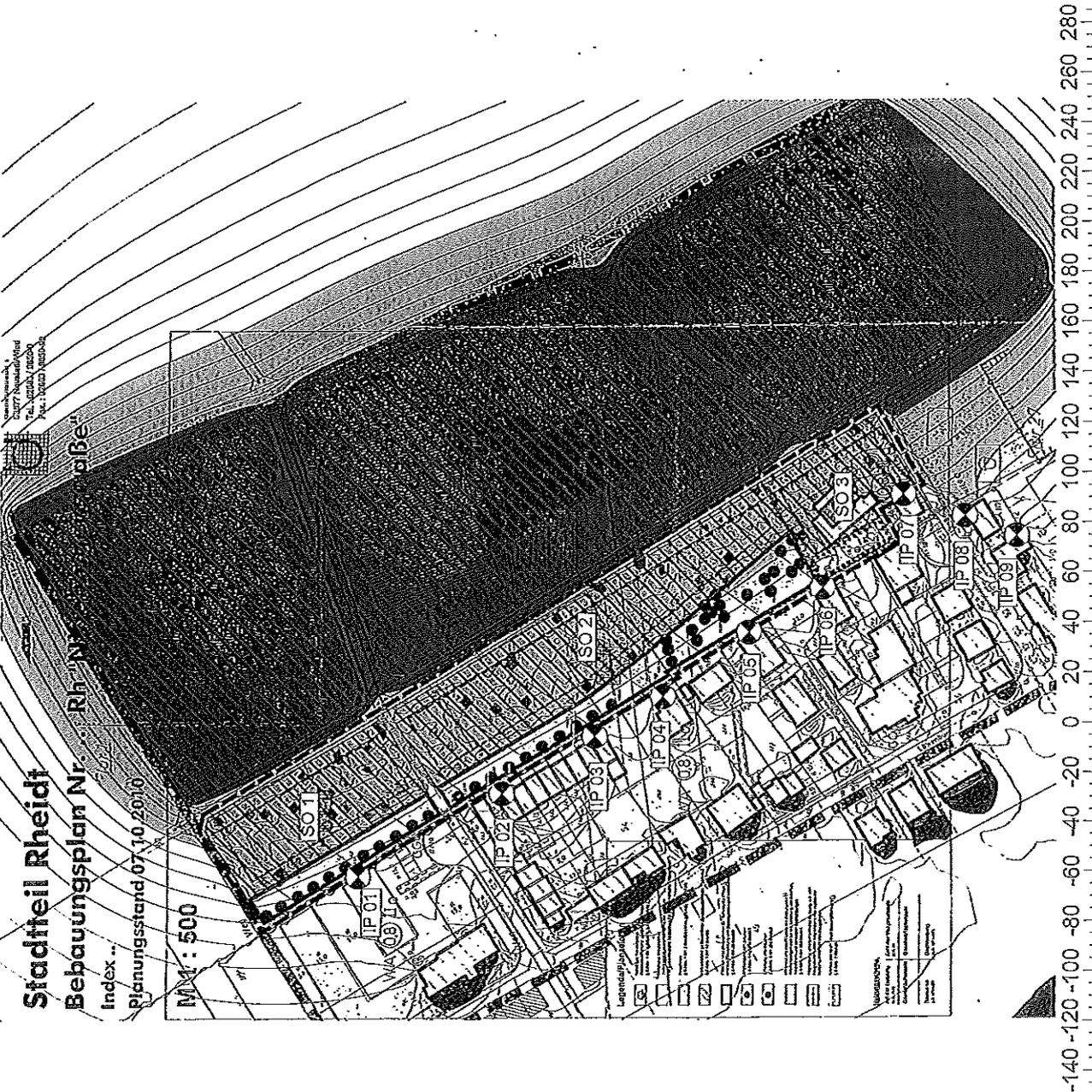
Bebauungsplan Nr. ...

Index ..

Planungsstand 07.10.2010

M 1:500

2007 Bauamt
Tel. 0431 33330
Fax: 0431 33333



Anlage 6

Projekt-Nr.: A0088

Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Nieder-kassel

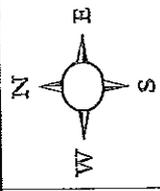
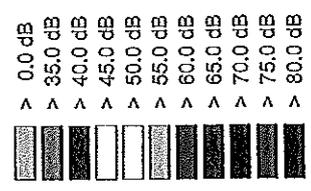
Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Nieder-kassel - Rheidt

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Berechnungshöhe: 5,60 m (1. OG)
Tag-Situation

Immissionen des Sonder-
und des Gewerbegebietes

Legende



Maßstab: 1:2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE

Anlage 7

Projekt-Nr.: A0088

Änderung des Bebauungsplanes
"Nibelungenstraße" in Rheidt,
Niederkassel

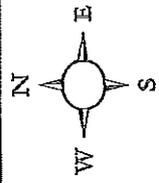
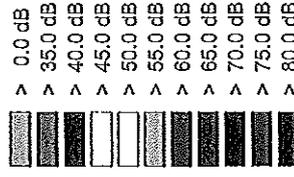
Auftraggeber: Planungsbüro Pütz GmbH
Marktstraße 106
53859 Niederkassel - Rheidt

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte
Berechnungshöhe: 5,60 m (1. OG)
Nacht-Situation

Immissionen des Sonder-
und des Gewerbegebietes

Legende



Maßstab: 1:2500
Stand: 10.12.10
Bearbeiter: M. Penkalla

GRANER + PARTNER
INGENIEURE



Stadteil Rheidt
Bebauungsplan Nr.
Index
Planungsstand 10/2010
M 1:500

Projekt:	Änderung des Bebauungsplanes "Nibelungenstraße" in Rheidt, Niederkrassel		Anlage:	8
Inhalt:	Beurteilungspegel gemäß TA Lärm		Projekt Nr.:	A0088
			Datum:	13.12.10

Variante: Gewerbegebiet

Immissionen

Beurteilungspegel

Immissionspunkt Bezeichnung	Koordinaten		Nutzung	Immissionsrichtwert (IRW)		Beurteilungspegel (Lr)		Differenz	
	X	Y		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 01	-81,30	-13,81	5,60 WA	55	40	53,4	36,4	-1,8	-3,5
IP 02	-27,99	-71,34	5,60 WA	55	40	53,8	36,9	-1,2	-3,1
IP 03	-4,93	-708,03	5,60 WA	55	40	54,1	37,2	-0,9	-2,8
IP 04	10,96	-135,35	5,60 WA	55	40	54,1	37,2	-0,9	-2,8
IP 05	36,53	-170,18	5,60 WA	55	40	54,3	37,4	-0,7	-2,6
IP 06	54,14	-200,11	5,60 WA	55	40	54,1	37,2	-0,9	-2,8
IP 07	91,56	-232,69	5,60 MI	60	45	53,4	38,4	-6,6	-5,6
IP 08	82,84	-257,05	5,60 WA	55	40	52,2	35,3	-2,8	-4,7
IP 09	74,77	-277,36	5,60 WA	55	40	50,6	33,7	-4,4	-6,3

Teilpegel Tag/Nacht

Bezeichnung	M.	ID	Teilpegel Gewerbegebiet																	
			IP 01		IP 02		IP 03		IP 04		IP 05		IP 06		IP 07		IP 08		IP 09	
			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Flur 1 (GE)		100001	51,3	34,4	49,2	32,3	47,1	30,2	45,8	28,7	43,9	27,0	43,5	26,6	40,2	23,2	37,4	20,5	37,4	20,5
Flur 28 (GE)		100001	48,5	31,6	51,4	34,5	52,5	35,6	52,6	35,7	52,7	35,7	49,8	33,6	40,3	23,4	40,3	23,4	40,3	23,4
Flur 27 (GE)		100001	40,9	23,5	42,7	25,7	44,4	27,5	45,8	28,8	47,9	31,0	47,5	30,6	37,5	20,5	33,1	16,6	33,1	16,6

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109

Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

GRANER+PARTNER
INGENIEURE
BERATUNG PLANUNG PRÜFUNG FORSCHUNG

Projekt:	Änderung des Bebauungsplanes 'Nibelungenstraße' in Rheidt, Niederarkassel		Anlage:	9
Inhalt:	Eingabeparameter der Berechnung		Projekt Nr.:	A0088
			Datum:	13.12.10

Schallquellen

Flächenquellen Bezeichnung, M., ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw		Lw / Lj Wert norm.	Typ	Korrektur			Schalldämmung		Einwirkzeit		K0	Frequ.	Richtw.	Bew. Punktzahl
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag				
Flur-1 (GE)	101,0	101,0	86,0	60,0	80		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500	(keine)		
Flur-23 (GE)	102,5	102,5	87,5	60,0	80		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500	(keine)		
Flur-27 (GE)	101,0	101,0	86,0	60,0	80		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500	(keine)		

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
 Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

GRANIER+PARTNER
INGENIEURE
 BERATUNG PLANUNG PRÜFUNG FORSCHUNG

Projekt: Änderung des Bebauungsplanes
 "Nibelungenstraße" in Rheidt,
 Niederfassel
 Beurteilungspegel gemäß DIN 45691

Anlage: 10

Projekt Nr.: A0088

Datum: 13.12.10

Inmissionen

Beurteilungspegel Inmissionspunkt Bezeichnung	Koordinaten		Nutzung	Inmissionsrichtwert (IRW)		Beurteilungspegel (L7)		Differenz	
	X	Y		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)
IP 01	-57,42	-13,72	5,00	49	34	47,5	32,5	-1,5	-1,5
IP 02	-27,99	-71,24	5,00	48	33	46,4	31,4	-1,6	-1,6
IP 03	-4,93	-109,03	5,00	47	32	46,2	31,2	-0,8	-0,8
IP 04	10,96	-133,36	5,00	47	32	45,5	30,5	-1,5	-1,5
IP 05	36,93	-170,18	5,00	46	31	45,1	30,1	-0,9	-0,9
IP 06	54,14	-200,11	5,00	47	32	45,4	30,4	-1,6	-1,6
IP 07	81,53	-232,59	5,00	58	43	50,0	35,0	-8,0	-8,0
IP 08	82,84	-257,08	5,00	51	36	41,5	26,6	-8,4	-8,4
IP 09	74,77	-277,36	5,00	53	38	39,0	24,0	-14,0	-14,0
IP 10	85,19	20,76	5,00	58	44	39,3	24,3	-19,7	-19,7
IP 11	105,81	-161,38	5,00	59	44	49,5	30,5	-19,5	-19,5

Teilpegel Tag/Nacht

Bezeichnung	M.	ID	Teilpegel LEK SO BER																					
			IP 01		IP 02		IP 03		IP 04		IP 05		IP 06		IP 07		IP 08		IP 09		IP 10		IP 11	
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
SO 1		100011	45,9	31,9	41,3	26,3	37,0	22,0	34,8	19,8	32,5	17,5	30,9	15,9	29,3	14,3	28,7	13,7	28,3	13,3	36,1	21,1	31,1	18,7
SO 2		100011	35,0	23,0	44,7	29,7	45,5	30,5	44,8	29,8	43,9	28,9	41,4	28,4	37,3	22,3	35,5	20,5	34,3	19,3	35,9	20,9	43,2	28,2
SO 3		100011	26,0	11,0	23,7	13,7	31,0	16,0	33,2	18,2	37,7	22,7	42,9	27,9	49,7	34,7	40,0	25,0	36,7	21,7	26,7	11,7	41,2	26,2

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
 Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

GRANER+PARTNER
INGENIEURE
 BERATUNG PLANUNG PRÜFUNG FORSCHUNG

Projekt:	Änderung des Bebauungsplanes "Nibelungenstraße" in Rheidt, Niederkassel	Anlage:	11
Inhalt:	Eingabeparameter der Berechnung	Projekt Nr.:	A0088
		Datum:	12.12.10

Schaltquellen

Bezeichnung	M	ID	Zeitraum Tag			Zeitraum Nacht			Fläche	
			Lw (dBA)	Lmin (dBA)	Lmax (dBA)	Lw (dBA)	Lmin (dBA)	Lmax (dBA)		
SO 1		00001	51,0	30,0	65,0	36,0	15,0	45,0	80	3028,45
SO 2		00001	49,0	30,0	60,0	34,0	15,0	40,0	80	5698,05
SO 3		00001	49,0	30,0	65,0	34,0	20,0	45,0	80	1927,13

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109
 Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

GRANER+PARTNER
I N G E N I E U R E
 BERATUNG PLANUNG PRÜFUNG FORSCHUNG

Projekt:	Änderung des Bebauungsplanes "Nibelungenstraße" in Rheidt, Nieder-kassel	Anlage: 12
Inhalt:	Berechnungskonfigurationen	Projekt Nr.: A0088
		Datum: 13.12.10

Berechnungskonfiguration	
Parameter	Wert
Allgemein	
Land	(benutzerdefiniert)
Max. Fehler (dB)	0.00
Max. Suchradius (m)	2000.00
Mindestabst. Qu-Imm	0.00
Aufteilung	
Rasterfaktor	0.60
Max. Abschnittslänge (m)	1000.00
Min. Abschnittslänge (m)	1.00
Min. Abschnittslänge (%)	0.00
Proj. Linienquellen	An
Proj. Flächenquellen	An
Bezugszeit	
Bezugszeit Tag (min)	960.00
Bezugszeit Nacht (min)	480.00
Zuschlag Tag (dB)	0.00
Zuschlag Ruhezeit (dB)	0.00
Zuschlag Nacht (dB)	0.00
DCM	
Standardhöhe (m)	0.00
Geländemodell	Triangulation
Reflexion	
max. Reflexionsordnung	1
Reflektor-Suchradius um Qu	100.00
Reflektor-Suchradius um Imm	100.00
Max. Abstand Quelle - Impkt	1000.00 1000.00
Min. Abstand Impkt - Reflektor	1.00 1.00
Min. Abstand Quelle - Reflektor	0.10
Industrie (ISO 9613)	
Seitenbeugung	mehrere Obj
Hin. in FQ schirmen diese nicht ab	An
Abschirmung	ohne Bodendämpf. über Schirm
	Dz mit Begrenzung (20/25)
Schirmberechnungskoeffizienten C1,2,3	
Temperatur (°C)	10
rel. Feuchte (%)	70
Windgeschw. für Kamlnw. (m/s)	3.0
Straße (RLS-90)	
Streng nach RLS-90	
Schleie (Schall 03)	
Streng nach Schall 03 / Schall-Transrapid	
Fluglärm (???)	
Streng nach AzB	