



# Stadt Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Auszug aus der Sitzung vom:</b>	<b>Rat der Stadt Niederkassel</b>	<b>Niederschrift zur Sitzung</b> <b>03.07.2012</b>
------------------------------------	-----------------------------------	---

### 7. **Bebauungsplan Nr. 131 Rh, Nibelungenstrasse im Ortsteil Rheidt**

#### **a) Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen**

#### **b) Satzungsbeschluss**

Vor Beginn der Beratungen erklärte sich Ratsmitglied Dohms (Bündnis 90/Grüne) für befangen und nahm an den Beratungen und Abstimmungen nicht teil.

Der Ausschussvorsitzende Tilgner (SPD) berichtete über die Beratungen im zuständigen Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss.

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 14.07. 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 Rh, Ortsteil Rheidt, Nibelungenstrasse beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren gem. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchzuführen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 23.01.2012 bis einschließlich 06.02.2012 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. §3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 19.04.2012 durchgeführt.

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss hat diesen Sachverhalt am 12.06.2012 vorberaten.

Es wurden folgende Beschlussempfehlungen an den Rat der Stadt Niederkassel getroffen:

Ausschussmitglied Wüstefeld (Bündnis 90/Die Grünen) erklärte sich für befangen.

#### **a) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus**



# Stadt Niederkassel

## **der Bürgeranhörung gem. § 3 (1) BauGB, der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1-9 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

### **1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 07.03.2012 (Anlage 2.1)**

#### **Anregung:**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es werden daher geophysikalische Untersuchungen der zu bebauenden Flächen bis zum Geländeniveau von 1945 empfohlen. Die Untersuchungen sollen vor Baubeginn erfolgen und mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abgestimmt werden. Dazu sind eine Betretungserlaubnis des Grundstückseigentümers sowie Unterlagen zu vorhandenen Leitungen erforderlich. Für Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen wird eine Sicherheitsdetektion gemäß den Inhalten des dem Schreiben beigelegten Merkblattes empfohlen.

#### **Stellungnahme:**

Der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es werden daher geophysikalische Untersuchungen der zu bebauenden Flächen bis zum Geländeniveau von 1945 empfohlen. Die Untersuchungen sollen vor Baubeginn erfolgen und mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Tel. 0211/475-9710) abgestimmt werden. Dazu sind eine Betretungserlaubnis des Grundstückseigentümers sowie Unterlagen zu vorhandenen Leitungen erforderlich. Für Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten oder Pfahlgründungen wird eine Sicherheitsdetektion gemäß den Inhalten des dem Schreiben beigelegten Merkblattes empfohlen. Das Merkblatt die Übersichtskarten sowie der Vordruck zur Anmeldung von Sondierbohrungen zur Detektion werden ebenfalls in die Hinweise im Textteil aufgenommen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

#### **Beschluss (IX/344):**



## Stadt Niederkassel

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltungen 2 Befangen 1

**„2. Rhenag , Schreiben vom 09.03.2012, (Anlage 2.2)**

**Anregung:**

Im Plangebiet vorhandene Gasleitungen der Rhenag sind zu schützen und zu sichern.

**Stellungnahme:**

„Im Plangebiet vorhandene Gasleitungen der Rhenag sind insbesondere im Rahmen von Erd- oder Tiefbauarbeiten zu beachten sowie ggf. zu schützen und zu sichern.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss (IX/345):**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 39 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen 1

**„3. Landwirtschaftskammer NRW ,Schreiben vom 13.03.2012, (Anlage 2.3)**

**Anregung:**

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung, da beste landwirtschaftliche Nutzflächen überplant werden und für die weitere landwirtschaftliche Nutzung verloren gehen. Es wird auf die Verantwortung der kommunalen Planer zum sparsamen Umgang mit Flächen und die Aktion des Deutschen



## Stadt Niederkassel

Bauernverbandes „Stoppt Landfraß“ verwiesen.

### **Stellungnahme:**

Die Belange der Landwirtschaft sind ein Aspekt von vielen, den es zweifellos bei der Abwägung der unterschiedlichen Interessen zu beachten gilt.

Im vorliegenden Fall ist zunächst festzustellen, dass alle betroffenen Grundstückseigentümer mit der Überplanung ihrer Flächen einverstanden sind. Sollte ein Eigentümer seine Flächen weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stellen, steht der Bebauungsplan dem nicht entgegen. Die derzeitige Nutzung der Flächen lässt jedoch nicht erkennen, dass diese einen so besonderen Wert für einen landwirtschaftlichen Betrieb haben und damit die vorgesehene Überplanung in Frage gestellt werden könnte.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden heißt u.a. auch, vorhandene Erschließungsanlagen effektiver zu nutzen, wie dies in der vorliegenden Planung vorgesehen ist.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss (IX/346):**

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken der Landwirtschaftskammer NRW mit Bezugnahme auf die vorgenannte Stellungnahme zurück.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 39 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen 1

#### **„4. Abfalllogistik Rhein-Sieg GmbH, Schreiben vom 20.03.2012 (Anlage 2.4)“**

### **Anregung :**

Es wird auf die Anforderungen der Abfallentsorgung, insbesondere die Anforderungen an Wendemöglichkeit für Dreiachser- und Vierachser-Abfallsammelfahrzeuge, hingewiesen. Bei der in der Planung dargestellten Wendeanlage soll um die mit einem Durchmesser von 18 m befestigte Wendeanlage ein zusätzlicher Überhangbereich von 2 m freigehalten werden.

### **Stellungnahme:**

Die angesprochene Freihaltezone/Überhangsfläche wird in der Planung dargestellt. Soweit sie nicht auf öffentlichen Flächen liegt



## Stadt Niederkassel

wurden die Vorgaben, die jeweiligen Flächen von Hindernissen frei zu halten, einvernehmlich mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss (IX/347):**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregungen zur Kenntnis und verweist auf die v. g. Stellungnahme.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 39 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen 1

## „5. **Amprion, Schreiben vom 26.03.2012 (Anlage 2.5)**“

### **Anregung:**

Die Anforderungen an eine bauliche Nutzung im Schutzstreifen der vorhandenen Hochspannungsfreileitung wurden im Vorfeld mit der Amprion GmbH abgestimmt und in die Planung übernommen. Seitens der Amprion GmbH werden daher keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgetragen.

Der vorberatende Ausschuss hat dies einstimmig Kenntnis genommen. Ein Ausschussmitglied erklärte sich für befangen und hat an der Abstimmung nicht teilgenommen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss (IX/348):**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Anregung zur Kenntnis.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 39 Nein 0 Enthaltungen 0 Befangen 1

## „6. **Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 29.03.2012 (Anlage 2.6)**“

### **Anregung:**

Zu Natur- und Landschaftsschutz



## Stadt Niederkassel

Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind unbedingt zu beachten.

### **Stellungnahme:**

#### Zu Natur- und Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan trifft grundsätzliche Festsetzungen, damit diese die künftige Nutzung und ggf. spezielle Maßnahmen verbindlich regeln. Die Festsetzungen sind selbstverständlich von den Eigentümern und/oder Nutzern der betroffenen Flächen zu beachten.

### **Anregung:**

#### Zur Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll so erfolgen, wie in den Planunterlagen dargelegt. Für Versickerungsanlagen ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Private Versickerungsanlagen können ggf. genehmigungsfrei sein. Für einen Regenwasserkanal mit mehr als 3 ha befestigter Anschlussfläche ist eine Kanalnetzanzeige beim Rhein-Sieg-Kreis vorzulegen.

Für einen Schmutz- und Mischwasserkanal ist eine Kanalnetzanzeige bei der Bezirksregierung Köln vorzulegen.

### **Stellungnahme:**

#### Zur Abwasserbeseitigung

Als Hinweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für Versickerungsanlagen ist in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis des Amtes für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Private Versickerungsanlagen können ggf. genehmigungsfrei sein.“

„Für einen Regenwasserkanal mit mehr als 3 ha befestigter Anschlussfläche ist eine Kanalnetzanzeige beim Rhein-Sieg-Kreis vorzulegen.“

„Für einen Schmutz- und Mischwasserkanal ist eine Kanalnetzanzeige bei der Bezirksregierung Köln vorzulegen. Bis auf den nördlichen Teil des Plangebietes sind keine neuen Erschließungsmaßnahmen vorgesehen.“

Im Übrigen sind die Erschließungsanlagen bereits weitgehend vorhanden.

### **Anregung:**

#### Zum Immissionsschutz

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnen- und



## Stadt Niederkassel

Arbeitsverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird empfohlen, vorsorglich 20 m beiderseits der Trassenachse der Hochspannungsfreileitungen einen Schutzabstand einzuhalten.

### **Stellungnahme:**

#### Zum Immissionsschutz

Im Bereich der Freileitung ist bezüglich der zulässigen Höhe baulicher Anlagen nur eine eingeschränkte Nutzung möglich. Dort Wohnen und Arbeiten völlig auszuschließen, wäre bauleitplanerisch nicht angemessen. Ungeachtet dessen, werden die Anregungen bezüglich potenzieller Auswirkungen elektromagnetischer Felder im Bereich der Freileitung als Hinweis wie folgt in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

„Um potenziellen Auswirkungen elektromagnetischer Felder im Bereich der Hochspannungsfreileitung vorzubeugen, wird empfohlen, 20 m beiderseits der Trassenachse auf eine Wohnnutzung und die Anlage stetig besetzter Arbeitsplätze zu verzichten.“

Die Entscheidung hierzu soll letztlich der betroffene Grundstückseigentümer und/oder Nutzer eigenverantwortlich selbst treffen.

### **Anregung:**

#### Zum Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIA. Für die vorliegende Planung mit Darstellung im Flächennutzungsplan hat der Rhein-Sieg-Kreis mit Datum vom 01.02.2012 eine Befreiung gemäß Schutzgebietsverordnung erteilt.

Für Eingriffe in den Boden, wie Kanalbauarbeiten oder Bohrungen für Erdwärmennutzung unter 5 m sowie für Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist eine Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Die sachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur bis 10 m<sup>3</sup> zulässig.

### **Stellungnahme:**

#### Zum Wasserschutzgebiet

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Für Eingriffe in den Boden, wie Kanalbauarbeiten oder Bohrungen für Erdwärmennutzung unter 5 m sowie für die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl) ist eine Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Die sachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur bis 10 m<sup>3</sup> zulässig.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:



# Stadt Niederkassel

## **Beschluss (IX/349):**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die vorgebrachten Hinweise zur Kenntnis. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **Abstimmungsergebnis:**

Ja 39    Nein 0    Enthaltungen 0    Befangen 1

## **„7. Privatperson 1, Schreiben vom 05.04.2012 (Anlage 2.7)**

### **Anregung:**

#### **I. Rechtswidrigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Bei der Aufstellung des Stammpplanes wurden die Grünflächen als Schutzstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe festgesetzt und Bedenken der Anwohner als ausreichend bewertet.

Mit einer gewerblichen Nutzung dieser Fläche würde die Schutzfunktion entfallen und die Belange nicht ausreichend berücksichtigt. Die Emissionskontingente könnten dies nicht ausgleichen. Die Planung unter dem Aspekt der Innenentwicklung und Nachverdichtung würde die Belange der Wohnbevölkerung nicht angemessen berücksichtigen.

In der Planung auf mögliche Nutzungskonflikte mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu verweisen, wäre fragwürdig und nicht zutreffend.

### **Stellungnahme:**

#### **Zu I. Rechtswidrigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Stammpplanes gab es die Möglichkeiten noch nicht, die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe bauleitplanerisch mittels Emissions- und Zusatzkontingenten zu regeln. Daher wurde damals vorsorglich ein Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe von einer baulichen Nutzung freigehalten. Nach heutigen Maßstäben ist ein vorsorglicher Schutzabstand bauleitplanerisch nicht mehr erforderlich, um die Verträglichkeit zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, wenn dafür Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt werden. Diese Kontingente sind so bemessen, dass im Plangebiet neu angesiedelte Gewerbebetriebe unter Beachtung der zulässigen Vorbelastungen aus dem vorhandenen Gewerbegebiet zu keinen Richtwertüberschreitungen im Bereich der Wohnbebauung führen





## Stadt Niederkassel

können. Mit der flächenbezogenen Kontingentierung ist auch ausgeschlossen, dass mehrere Betriebe in der Summe ihrer Schallemissionen die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Wohngebäuden überschreiten. Insofern sind planungs- und abwägungsrelevante Belange im Hinblick auf den Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach den heutigen bauleitplanerischen Maßstäben angemessen berücksichtigt. Die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung das Wohnen beeinträchtigen kann, ist letztlich für die Planung nicht relevant.

### **Anregung:**

#### **II. Unverhältnismäßigkeit der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung sollte deutlich eingeschränkt werden. Es wird auf ein anderes Verfahren verwiesen, bei dem die Firsthöhen auf Grund einer ortsbildprägenden Eingangssituation auf 9,00 m bzw. 8,50 m beschränkt wurden. Dieser Maßstab sollte im vorliegenden Verfahren ebenfalls gelten. Der Stammpplan würde für das Gewerbegebiet eine Firsthöhe von 8 m vorgeben, die zulässigen Höhen auf den neuen Gewerbeflächen würden diese um ca. 50 % überschreiten. Dass sich die künftige Bebauung mit den vorgesehenen Höhen in die Umgebung einfügen würde, wäre nicht nachvollziehbar, insbesondere wenn die tatsächlichen Höhen der vorhandenen Bebauung als Maßstab herangezogen würden. Die Höhen der angrenzenden Wohnbebauung liegen bei ca. 6,70 m (Reihenhäuser) bis etwa 8 m. Im Gewerbegebiet betragen die Höhen zwischen 5,50 m und 7,50 m. Gebäude auf den neuen Gewerbeflächen würden die Wohnhäuser um bis zu 6 m überragen.

Damit wären deutliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden. Die Wohnbebauung würde „erdrückt“ und die natürliche Belichtung massiv beeinträchtigt. Es wird angeboten, die Gegebenheiten gemeinsam vor Ort zu bewerten.

### **Stellungnahme:**

#### **Zu II. Unverhältnismäßigkeit der baulichen Nutzung**

Es ist sicher zutreffend, dass die westlich des Plangebietes vorhandenen Reihenhäuser deutlich unter der im Plangebiet zulässigen Höhe bleiben. Diese Häuser befinden sich teilweise innerhalb einer Zone im Bereich der Hochspannungs-Freileitung, in der wegen einzuhaltender Abstände zur Leitung deutliche Höhenbeschränkungen zu beachten sind. Dies ist im Übrigen auch im Plangebiet der Fall, wo teilweise die Höhe baulicher Anlagen nur max. 58,50 oder 62,00 m über NN betragen darf und somit auch nicht höher ist, als viele der angrenzenden Wohnhäuser. Im Wohngebiet gibt es jedoch auch Wohngebäude, die eine Höhe von



## Stadt Niederkassel

über 65 m über NN (z.B. Staufenstraße 8 mit 65,90 m über NN) aufweisen und damit fast die zulässige Höhe auf den neuen Gewerbeflächen erreichen. Die Höhenbegrenzung auf 8 m im bestehenden Gewerbegebiet bezieht sich zudem lediglich auf Werkhallen.

Andere Gebäude sind dort nicht auf diese Höhengvorgabe beschränkt. Insofern ist es geboten, die zulässige Gebäudehöhe auf den neuen Gewerbeflächen nicht nur nach den unmittelbar angrenzenden und derzeit vorhandenen Gebäuden zu bemessen, sondern nach dem gesamten Umfeld und dem, was dort nicht nur vorhanden, sondern darüber hinaus auch zulässig ist. Unter diesen Aspekten sind die getroffenen Höhenfestsetzungen keinesfalls unangemessen und städtebaulich nicht vertretbar. Bezüglich der natürlichen Belichtung bleibt festzuhalten, dass die neue Gewerbenutzung nordöstlich der Wohnbebauung gelegen ist und daher keine unzumutbaren Verschattungen zu befürchten sind.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss (IX/350):**

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken mit Verweis auf die v.g. Stellungnahmen zurück.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 37    Nein 0    Enthaltungen 2    Befangen 1

## **„8. Privatpersonen 2, Schreiben vom 12.04.2012 (Anlage 2.8)**

### **Anregung:**

Es wird angeregt, im Bereich der Teilfläche GE 1 die vorgesehene Erschließung so zu platzieren, dass die über die derzeitige Wegeparzelle hinaus benötigten Flächen analog zum Stammpplan auf beiden Seiten der Wegeparzelle eingeplant und auf der östlichen Seite der geplanten Straße 3 m von den dortigen Grundstücken in die öffentliche Verkehrsfläche mit einbezogen werden. Nach den Festsetzungen des Stammpplanes wäre von diesen Grundstücken sogar ein Streifen von 5 m für die Erschließungsstraße vorgesehen.

### **Stellungnahme:**

Der Stammpplan wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an dieser Stelle nicht umgesetzt, weil für die vorhandene



## Stadt Niederkassel

gewerbliche Nutzung keine ausgebaute Erschließungsstraße erforderlich ist. Insofern entsteht die Notwendigkeit des Ausbaus der Erschließung erst durch die nunmehr vorgesehene neue Gewerbenutzung. Im Hinblick darauf ist es völlig angemessen, dass der Eigentümer der neuen Gewerbefläche auch die für die Erschließung erforderlichen Flächen bereitstellt. Der Anregung wird daher nicht gefolgt und die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss (IX/351):**

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken unter Bezugnahme der vorherigen Stellungnahme zurück.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltungen 2 Befangen 1

### **„9. Privatperson 3, Schreiben vom 30.01.2012, aus frühzeitiger Bürgerbeteiligung (Anlage 2.9 I) und Schreiben vom 18.04.2012 aus der Offenlage (Anlage 2.9 II)“**

### **Anregung:**

Es ist aus Sicht der Verfasser der Schreiben nicht verständlich, warum der Grünstreifen als Schutzstreifen zwischen Wohnen und Gewerbe sowie als wertvoller Naturraum künftig bebaut werden soll. Es wird auf die gutachterliche Stellungnahme zu den artenschutzrechtlichen Belangen verwiesen. Die Stadt habe 1983 versichert, dass der Schutzstreifen bestehen bleiben würde. Die nun geplante Bebauung „mit riesigen Objekten (auf kleiner Grundfläche)“ beeinträchtigt die Wohnqualität und führe zu einer Wertminderung der Häuser. Sollte die Ausweisung der Gewerbeflächen dennoch erfolgen, wird eine Reduzierung der Gebäudehöhen für unbedingt erforderlich erachtet. Die Höhen der angrenzenden Wohnbebauung liegen bei ca. 6,70 m (Reihenhäuser) bzw. bei etwa bis zu 8 m. Im Gewerbegebiet betragen die Höhen zwischen 5,50 und 7,50 m. Gebäude auf den neuen Gewerbeflächen würden die Wohnhäuser um bis zu 6 m überragen, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Wohnbebauung würde „erdrückt“. Zudem würden die artenschutzrechtlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigt, da mit der zu hohen Bebauung die Vernetzung der Grünflächen zur offenen Landschaft nicht mehr erfüllt werde. Wird die Planung fortgeführt, sollten nur



## Stadt Niederkassel

Bauvorhaben zugelassen werden, die sich an der Höhe der Umgebungsbebauung orientieren und die eingeschränkte Gewerbenutzung soll unwiderruflich festgeschrieben werden. Es wird angeboten, die Gegebenheiten gemeinsam vor Ort zu bewerten.

### **Stellungnahme:**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Stammplanes gab es die Möglichkeiten noch nicht, die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe bauleitplanerisch mittels Emissions- und Zusatzkontingenten zu regeln. Daher wurde damals vorsorglich ein Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe von einer baulichen Nutzung frei gehalten. Nach heutigen Maßstäben ist ein vorsorglicher Schutzabstand bauleitplanerisch nicht mehr erforderlich, um die Verträglichkeit zwischen den beiden unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, wenn dafür Emissions- und Zusatzkontingente festgesetzt werden. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange wurden die Vorgaben der gutachterlichen Stellungnahme in die Planung übernommen. Die artenschutzrelevanten Obstbaumbestände sind als zu erhaltend festgesetzt und ein Grünstreifen zwischen der neuen Gewerbebebauung und den Wohnhäusern sorgt für eine angemessene Vernetzung zur offenen Landschaft in nördlicher Richtung. Die Beteiligung der Fachbehörden hat keine Anregungen oder Bedenken dazu ergeben, dass natur- und artenschutzrechtliche Belange nicht ausreichend berücksichtigt sein könnten. Selbst wenn 1983 entsprechende Aussagen zu künftigen Planungsintentionen geäußert wurden, haben sich nach so vielen Jahren neue Aspekte ergeben, die zu der nun vorliegenden Planung geführt haben. Es besteht grundsätzlich kein Recht darauf, dass das Wohnumfeld über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus dauerhaft unverändert bleibt. Aus solchen Veränderungen können auch keine Ansprüche bezüglich möglicher Beeinträchtigungen oder Wertminderungen abgeleitet werden, sofern allgemein geltende Vorgaben wie z.B. Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Mit jeder neuen baulichen Maßnahme ändert sich selbstverständlich auch das Orts- und Landschaftsbild. Das gehört unvermeidlich zur Siedlungsentwicklung. Es ist sicher zutreffend, dass die westlich des Plangebietes vorhandenen Reihenhäuser deutlich unter der im Plangebiet zulässigen Höhe bleiben. Diese Häuser befinden sich teilweise innerhalb einer Zone im Bereich der Hochspannungs-Freileitung, in der wegen einzuhaltender Abstände zur Leitung deutliche Höhenbeschränkungen zu beachten sind. Dies ist im Übrigen auch im Plangebiet der Fall, wo teilweise die Höhe baulicher Anlagen nur max. 58,50 oder 62,00 m über NN betragen darf und somit auch nicht höher ist, als viele der angrenzenden



## Stadt Niederkassel

Wohnhäuser. Im Wohngebiet gibt es jedoch auch Wohngebäude, die eine Höhe von über 65 m über NN (z.B. Staufstraße 8 mit 65,90 m über NN) aufweisen und damit fast die zulässige Höhe auf den neuen Gewerbeflächen erreichen. Die Höhenbegrenzung auf 8 m im bestehenden Gewerbegebiet bezieht sich zudem lediglich auf Werkhallen. Andere Gebäude sind dort nicht auf diese Höhenvorgabe beschränkt. Insofern ist es geboten, die zulässige Gebäudehöhe auf den neuen Gewerbeflächen nicht nur nach den unmittelbar angrenzenden Gebäuden zu bemessen, sondern nach dem gesamten Umfeld und dem, was dort nicht nur vorhanden, sondern darüber hinaus auch zulässig ist. Unter diesen Aspekten sind die getroffenen Höhenfestsetzungen angemessen und städtebaulich vertretbar.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

### **Beschluss (IX/352):**

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken unter Bezugnahme der vorherigen Stellungnahme zurück.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 37    Nein 0    Enthaltungen 2    Befangen 1

## **b) Satzungsbeschluss**

Hinsichtlich des Satzungsbeschlusses erging folgender Beschluss:

### **Beschluss (IX/353):**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom 21.02.2012 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 12.06.2012 zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan 131 Rh gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Satzung ist als Anlage (Anlage 8) beigefügt und Bestandteil dieses Beschlusses.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 37    Nein 0    Enthaltungen 2    Befangen 1