

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Florin

Vorlagen-Nr. 1302/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

16.01.2013

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

05.02.2013

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 132 Rh für den Bereich

Gladiolenweg/Löwenburgstraße im Ortsteil Rheidt

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

b) Satzungsbeschluss

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 14.12.2011 nach Vorlage eines von der Verwaltung erarbeiteten Konzeptes die Aufstellung des Bebauungsplanes 132 Rh (Gladiolenweg in Niederkassel-Rheidt) beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das weitere Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Die Verwaltung hat sich gemäß § 13 Abs. 2 BauGB für die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB entschieden. Der Bebauungsplan 132 Rh lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Oktober 2012 bis einschließlich 15. November 2012 öffentlich aus.

## **a) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der Offenlage und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 13 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

### **Zu 1. – 8.**

1. Rheinische Netzgesellschaft, Maarweg 159-161, 50825 Köln, Schreiben vom 17.10.12
2. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Gartenstr. 11, 50785 Köln, Schreiben vom 17.10.12
3. rhenag, Postfach 1762, 53707 Siegburg, Schreiben vom 17.10.12
4. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, Schreiben vom 22.10.12

5. Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, Schreiben vom 26.10.12
6. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 30086, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 26.10.12, 06.08.12 und vom 23.04.12
7. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Zeughausstr. 3-20, 50667 Köln, Schreiben vom 07.11.12
8. Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum, Schreiben vom 23.11.12

Von den v.g. Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen vorgetragen worden.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass von den v.g. Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht worden sind

**Zu 9.**

Der Bürgermeister, Rathausstr. 19, 53859 Niederkassel, Schreiben vom 23.10.12

Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung wird gewünscht, dass die fußläufige Verbindung vom Planungsgebiet zum Maurenweg an beiden Ende gegen das Befahren mit Zweirädern mittels Drängelgitter gesichert werden soll.

**Stellungnahme:**

Der Einbau von Drängelgittern ist keine planungsrechtliche Festsetzung. Diese Maßnahme wird im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die Errichtung von Drängelgittern keine planungsrechtliche Festsetzung ist und dass diese Maßnahme im Zuge der Erschließungsarbeiten berücksichtigt wird.

**Zu 10.**

Bauherrengemeinschaft aus 53844 Troisdorf, Schreiben vom 26.10.12 und 19.12.12

Die Bauherrengemeinschaft bittet um Erweiterung der überbaubaren Zone auf dem Bauplatz 3 in östliche Richtung. Die voraussichtlichen Erwerber des westlich angrenzenden Bauplatzes 1 stimmen dieser Erweiterung zu.

**Stellungnahme:**

Städtebauliches Ziel der Festsetzung der überbaubaren Zonen ist es, im Innenbereich der Bauplätze 1 bis 4 eine zusammenhängende Grün- bzw. Gartenfläche zu schaffen. Diesem Ziel steht die gewünschte Verschiebung der überbaubaren Zone entgegen.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die gewünschte Verschiebung der überbaubaren Zone dem städtebaulichen Ziel, im Innenbereich eine zusammenhängende Grün- bzw. Gartenfläche zu schaffen, entgegen steht. Der Anregung wird daher nicht statt gegeben.

**Zu 11.**

ARS GmbH, Josef-Kitz-Str. 5, 53840 Troisdorf, Schreiben vom 24.10.12

Die ARS GmbH weist darauf hin, dass die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen,

Wendekreisen und Wendehämmern so anzulegen ist, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Abfallentsorgung auch mit Dreiachser und Vierachser Abfallsammelfahrzeuge gewährleistet ist. Dazu müssen Anliegerstraße bei Begegnungsverkehr eine Breite von mind. 4,75 m haben. Bei Wendehämmern in Sackgassen sei Voraussetzung, dass Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. An nicht befahrbaren Stichwegen und Fußwegen müssen Sammelplätze eingeplant werden.

#### **Stellungnahme:**

Die übergeordnete vom Gladiolenweg abzweigende Stichstraße weist die von der ARS GmbH geforderten Wegebreiten aus; auch der Wendehammer am Ende dieses Stichweges entspricht den Vorgaben der ARS GmbH. Angesichts der geringen Länge der von dieser übergeordneten Stichstraße als Haupterschließungsanlage abzweigenden untergeordneten Stichwege ist eine Befahrung dieser Stichwege durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Müllbehälter und Sperrmüll müssen von den Anliegern im Bereich der Einmündung der Stichstraßen in die Haupterschließungsanlage zur Abfuhr bereitgestellt werden. Wegen der geringen Zahl der von diesen Stichwegen erschlossenen Grundstücke ist die planungsrechtliche Darstellung von Abfallsammelplätzen nicht erforderlich.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die vom Gladiolenweg abzweigende übergeordnete Stichstraße einschließlich des Wendehammers die Vorgaben der ARS GmbH erfüllt. Angesichts der geringen Länge der von dieser übergeordneten Stichstraße als Haupterschließungsanlage abzweigenden untergeordneten Stichwege ist eine Befahrung dieser Stichwege durch Müllfahrzeuge nicht vorgesehen. Müllbehälter und Sperrmüll müssen von den Anliegern im Bereich der Einmündung der Stichstraßen in die Haupterschließungsanlage zur Abfuhr bereitgestellt werden. Wegen der geringen Zahl der von diesen Stichwegen erschlossenen Grundstücke ist die planungsrechtliche Darstellung von Abfallsammelplätzen nicht erforderlich.

#### **Zu 12.**

Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 06.11.12

### **Wasserschutzgebiet**

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass die Darstellung weiterer Wohn- und Mischgebiete im Flächennutzungsplan und die Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel genehmigungspflichtig ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass nach der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel weitere Vorhaben genehmigungspflichtig sind.

#### **Stellungnahme:**

Die Genehmigung gemäß § 5 Abs. 1 Ziffer 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel zur Darstellung weiterer Wohn- und Mischgebiete im Flächennutzungsplan wurde vom Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 06.09.12 bereits erteilt. Im übrigen enthalten die textlichen Festsetzungen bereits den Hinweis auf die Genehmigungspflichten nach der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die nach der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel erforderliche Genehmigung zur Darstellung weiterer Wohn- und Mischgebiete im Flächennutzungsplan vom Rhein-Sieg-Kreis bereits

am 06.09.12 erteilt wurde. Im übrigen enthalten die textlichen Festsetzungen bereits den Hinweis auf die Genehmigungspflichten nach der Wasserschutzgebietsverordnung Niederkassel.

### **Abfallwirtschaft**

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **Stellungnahme:**

Die abfallwirtschaftlichen Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises sollten als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die abfallwirtschaftlichen Hinweise des Rhein-Sieg-Kreises als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

### **Bodenschutz**

Der Rhein-Sieg-Kreis regt an, die Folgen der Eingriffe in den Bodenfunktionen in die Abwägung einzubeziehen.

#### **Stellungnahme:**

Die Eingriffe in die Bodenfunktion waren Gegenstand der Abwägung; das Ergebnis ist bisher weder im Text noch in der Begründung des Bebauungsplanes dokumentiert. Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um typische Braunerde (stark lehmiger Sand und sandiger Lehm aus Hochflutablagerung über Kies und Sand aus Terrassenablagerung). Dieser Boden erfüllt keine der besonders bedeutsamen Bodenteilfunktionen (Archiv der Naturgeschichte, Extremstandort als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere sowie Regelungs- und Pufferfunktion in Wasser- und Stoffhaushalt). Gleichwohl ist es auch ein Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Bodenversiegelung zu minimieren. Dieses Ziel wird, wie in der Flächenbilanz (vgl. Ziffer 12) dargestellt, erreicht. Unabhängig davon, dass der Boden im Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist, wird auf die Vorgabe des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

#### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, das Ergebnis der Abwägung der Eingriffe in die Bodenfunktion in Ziffer 9 der Begründung zu ergänzen und den Hinweis auf die Vorgabe des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

#### **Einsatz erneuerbarer Energien.**

Der Rhein-Sieg-Kreis regt an, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

**Stellungnahme:**

Im Bebauungsplangebiet sind nur Wohngebäude zulässig. Die Energieeffizienz dieser Gebäude richtet sich nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich. Die Erfüllung dieser Anforderungen kann im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. Dazu werden Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen generell zugelassen, auch wenn dadurch gegen Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und/oder der Firsthöhe verstoßen wird. Außerdem wird durch den Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen ermöglicht, die Gebäude so auszurichten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet ist. Schließlich wird in den textlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass der Bebauungsplan die Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich unterstützt. So werden Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen generell zugelassen, auch wenn dadurch gegen Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und/oder der Firsthöhe verstoßen wird. Außerdem wird durch den Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen ermöglicht, die Gebäude so auszurichten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet ist. Schließlich wird in den textlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen.

**Zu 13.**

Der Bürgermeister, Rathausstr. 19, 53859 Niederkassel, Schreiben vom 07.12.12

Im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung wird darauf hingewiesen, dass in den Vorbesprechungen zur Durchführung der Erschließungsarbeiten im Plangebiet vereinbart worden ist, den Einmündungsbereich des Stichweges in den Gladiolenweg mit einem größeren Radius zu versehen.

**Stellungnahme:**

Die im Rahmen der Vorbesprechungen zur Durchführung der Erschließungsarbeiten getroffene Vereinbarung zur Erweiterung des Einmündungsbereichs wurde versehentlich nicht in die Planzeichnung übernommen.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, in der Planzeichnung die Einmündung des Stichweges in den Gladiolenweg mit einem Radius von  $R = 6$  m darzustellen.

**b) Satzungsbeschluss****Beschlussvorschlag:**

## **b) Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom September 2012 zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan 132 Rh gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

## **Satzung**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV NW S. 474) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 132 Rh, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom September 2012

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

### **§ 2**

#### **Veröffentlichung**

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Anregungen aus der Offenlage und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange von 1 bis 13 nummeriert

3. Textliche Festsetzungen und Begründung
4. Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU oHG, Alfter, vom 2. April 2012
5. Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan 132 Rh, Dipl.-Geograph Elmar Schmidt, Bonn, vom 10. Januar 2012
6. Satzungsbeschluss