

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 1762/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

19.03.2014

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 74 Rh, 1. Änderung für den Bereich Oberstraße, Josefstraße, Auf dem Feldchen und Dionysiusweg im Ortsteil Rheidt
a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange
b) Offenlageabschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 17.12.2014 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden am 20.12.2013 unter Fristsetzung bis zum 30.01.2014 beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 21.01.2014 vorgestellt.

Vom Ausschuss wurde angeregt zu überprüfen, ob die Zeilenbebauung an der neuen Erschließungsstraße weiter nach Südwesten verschoben werden kann, um notwendige Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachweisen zu können.

Die Abstimmung des Planers mit dem Bauträger hat ergeben, dass dies nicht sinnvoll erscheint, da hierdurch die Gartenfläche und die Fläche für die Mehrfamilienhäuser reduziert und der Abstand zwischen den Ein- und Mehrfamilienhäuser verringert wird. Bei der Anordnung des Stellplatzes und der einzelnen abgestellten Müllgefäße vor den Gebäuden wären zudem alle Bemühungen um eine gute Gestaltung der Vorgärten im Eingangsbereich vergeblich. Der Stadthaustyp soll – auch in Abgrenzung zu den klassischen Doppelhaushälften – möglichst unmittelbar an der Straße stehen.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 25.02.2014 auf Vorschlag des Fachausschusses die Verwaltung beauftragt, den Offenlageentwurf auszuarbeiten.

a) Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung

Das Protokoll der Bürgerinformation sowie die von 1 bis 12 nummerierten schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage beigefügt. Das Protokoll der Bürgerinformationsveranstaltung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1. bis 15.

1. Bürger aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit Schreiben vom 23.12.2013
2. Bürger aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit Schreiben vom 22.01.2014
3. Air Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014
4. Rheinische Netzgesellschaft mbH, Köln mit Schreiben vom 07.01.2014
5. Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 09.01.2014
6. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.01.2014
7. Rhein-Sieg-Kreis, Abteilung 61-2 Regional-/ Bauleitplanung mit Schreiben vom 23.01.2014
8. RSAG mit Schreiben vom 09.01.2014
9. Bezirksregierung Köln - Obere Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.01.2014
10. Bezirksregierung Köln - Landesentwicklung mit Schreiben vom 14.01.2014
11. rhenag Rheinische Energie AG mit Schreiben vom 04.02.2014
12. Unitymedia/ kabel bw mit Schreiben vom 06.01.2014
13. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 20.12.2013
14. Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg IHK mit Schreiben vom 29.01.2014
15. Stadt Wesseling mit Schreiben vom 08.01.2013

1. Bürger aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit Schreiben vom 23.12.2013

Für das Flurstück 365 bittet der Eigentümer, auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform zu verzichten.

Stellungnahme:

Die geplante Bebauung auf den Flächen des ehemaligen Möbelhauses konnten im Rahmen der Entwurfsplanung mit dem Erwerber der Flächen abgestimmt werden. Entsprechend dem mit dem Bauträger erreichten Verhandlungsergebnis können im Bebauungsplan auch die Dachformen detailliert festgesetzt werden. Dem gegenüber stellt der Bebauungsplan für die nördlich angrenzenden Grundstücke eine reine Angebotsplanung dar, deren Umsetzung sich derzeit noch nicht konkretisiert. Zwischen den in der Umgebung vorherrschenden Gebäuden mit Satteldach und der überwiegend durch Flachdächer geprägten geplanten Neubebauung an der Josefstraße liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe für eine parzellenscharfe Trennlinie vor. Daher ist die Festsetzung einer bestimmten Dachform für die Einzelhausbebauung im nördlichen Planteil nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die Anregung, auf die Festlegung einer Dachform für die Einzelhausbebauung auf dem Flurstück 364 zu verzichten, aufzunehmen.

2. Bürger aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit Schreiben vom 22.01.2014

Für das Grundstück am nördlichen Rand bittet der Eigentümer, die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Plan zu übernehmen, auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform jedoch zu verzichten.

Stellungnahme:

Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

übernommen. Die überbaubare Fläche wird bis auf den Bereich der notwendigen privaten Wendeanlage ebenfalls unverändert belassen.

Die geplante Bebauung auf den Flächen des ehemaligen Möbelhauses konnten im Rahmen der Entwurfsplanung mit dem Erwerber der Flächen abgestimmt werden. Entsprechend dem mit dem Bauträger erreichten Verhandlungsergebnis können im Bebauungsplan auch die Dachformen detailliert festgesetzt werden. Dem gegenüber stellt der Bebauungsplan für die nördlich angrenzenden Grundstücke eine reine Angebotsplanung dar, deren Umsetzung sich derzeit noch nicht konkretisiert. Zwischen den in der Umgebung vorherrschenden Gebäuden mit Satteldach und der überwiegend durch Flachdächer geprägten geplanten Neubebauung an der Josefstraße liegen keine zwingenden städtebaulichen Gründe für eine parzellenscharfe Trennlinie vor. Daher ist die Festsetzung einer bestimmten Dachform für die Einzelhausbebauung im nördlichen Planteil nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die Anregung, auf die Festlegung einer Dachform für die Einzelhausbebauung auf dem Flurstück 364 zu verzichten, aufzunehmen.

3. Air Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014

Von dieser Baumaßnahme seien keine Sauerstoff-, Stickstoff-Fernleitungen der Air Liquide Deutschland GmbH betroffen.

Stellungnahme:

Zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

4. Rheinische Netzgesellschaft mbH, Köln mit Schreiben vom 07.01.2014

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen

Stellungnahme:

Zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

5. Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 09.01.2014

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt nach den Ergebnissen seiner Luftbildauswertung eine Überprüfung der Baugebietsflächen auf Kampfmittel.

Stellungnahme:

Die Überprüfung und gegebenenfalls erforderliche Beseitigung von Kampfmitteln kann für

die heutigen Betriebsflächen des Möbelhauses und der Industriereinigung erst mit dem Abbruch der Gebäude und der Entfernung der Flächenbefestigungen erfolgen. Die Hinweise zu den notwendigen Arbeiten und Vorkehrungen werden auf die Planurkunde und in die Planbegründung übernommen. Die Durchführung erfolgt auf Antrag der Bauherrschaft durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. das von diesem beauftragte Unternehmen. Der Kampfmittelverdacht steht der Ausweisung des Wohngebiets nicht grundsätzlich entgegen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Hinweise auf der Planzeichnung und die Begründung entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu ergänzen sind.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 10.01.2014

Die Telekom weist auf die für die Kabelverlegung notwendigen Trassen in den Erschließungsflächen sowie die Freihaltung der Trassen von Beeinträchtigung durch Baumpflanzungen hin. Zur Koordinierung der Erschließung ist für die Telekom eine Anzeige der Erschließung 6 Monate vor Baubeginn erforderlich.

Stellungnahme:

Die Belange der koordinierten Verlegung von Versorgungsleitungen sind mit den im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt. Die Koordinierung wird von der Stadt Niederkassel mit dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag auf den Erschließungsträger übertragen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

7. Rhein-Sieg-Kreis, Abteilung 61-2 Regional-/ Bauleitplanung mit Schreiben vom 23.01.2014

Die Untere Naturschutzbehörde weist auf den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten im Zusammenhang mit der Beseitigung von Gehölzbeständen hin.

Die Abteilung Abfallwirtschaft weist auf die Erlaubnispflicht für den Einbau von Recyclingbaustoffen sowie die Anforderungen an die Entsorgung von Boden- und Abbruchmaterial hin.

Die Untere Wasserbehörde weist auf die in den hydrogeologischen Gutachten festgestellten Schwankungen des Grundwasserstands hin und empfiehlt die Beachtung der daraus folgenden Vorgaben insbesondere für die Hochbaumaßnahmen mit Keller.

Stellungnahme:

Die Hinweise zum Artenschutz werden bei der Erschließung und Bauausführung berücksichtigt. Eine Artenschutzprüfung liegt mit dem Bebauungsplanentwurf vor.

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft sowie zu den vom Wasserstand des Rheins beeinflussten Grundwasserständen werden in die Begründung des Bebauungsplan übernommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Entwurf des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

8. RASG mit Schreiben vom 23.01.2014

Die RSG erhebt keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der geplanten Wendeanlagen müssen auch die Überhangflächen berücksichtigt werden. Die RSAG bittet zur Abgabe einer abschließenden Erklärung um Übersendung eines Plans mit Bemaßung der Verkehrsfläche. Der im nördlichen Planteil festgesetzte Wohnweg wird nicht mit Müllfahrzeugen befahren. Die im Vorentwurf dargestellte Abstellfläche für die Müllgefäße am Abholtag ist daher erforderlich.

Stellungnahme:

Die Wendeanlage wurde nach den Vorgaben der RSAG unter Einschluss der Überhangflächen bemessen und im Offenlageentwurf des Bebauungsplans als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die vermaßte Zeichnung erhält die RSAG mit der Beteiligung der Träger parallel zur öffentlichen Auslegung der Planung.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Sie sind im Planentwurf berücksichtigt.

9. Bezirksregierung Köln - obere Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.01.2014

Die obere Wasserbehörde sieht sich nicht betroffen.

Stellungnahme:

Zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

10. Bezirksregierung Köln - Landesentwicklung mit Schreiben vom 20.12.2013

Die Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung sind nicht betroffen. Planungen bzw. Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Stellungnahme:

Zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

11. rhenag Rheinische Energie AG mit Schreiben vom 04.02.2014

Im Planungsgebiet selbst ist kein Leitungsbestand der rhenag vorhanden. Im Gebiet (Oberstr., Josefstr.) liegen Gasversorgungsleitungen (Oberstraße, Josefstraße), so dass eine Erdgaserschließung des inneren Planbereichs gesichert ist.

Stellungnahme:

Die Energieversorgung wird jeweils von der Bauherrschaft mit der geplanten Neubebauung konzipiert. Gegebenenfalls erforderliche Leitungstrassen stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung. Die Ausweisung und Entwicklung dieser Flächen durch die Stadt Niederkassel erfolgt entsprechend dem örtlichen Bedarf und den Möglichkeiten der äußeren Erschließung.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis zur Kenntnis, Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

12. Unitymedia/ kabel bw mit Schreiben vom 06.01.2014

Im Planungsgebiet selbst ist kein Leitungsbestand der unitymedia vorhanden. Grundsätzlich besteht das Interesse an der Erweiterung des Glasfaserkabelnetzes. Der Anbieter bittet um weitere Beteiligung am Planverfahren.

Stellungnahme:

Die Telekommunikationsversorgung wird durch den Erschließungsträger konzipiert, mit der Verwaltung abgestimmt und koordiniert. Die Anschlussmöglichkeit für einen Breitbandanschluss sind vom Erschließungsträger zu gewährleisten. Gegebenenfalls erforderliche Leitungstrassen stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zur Verfügung.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis zur Kenntnis, Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

13. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 20.12.2013

Im Planungsgebiet verlaufen keine 110 kV- Leitungen der Westnetz/ RWE. Planungen liegen keine vor.

Stellungnahme:

Zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis zur Kenntnis, Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

14. Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg IHK mit Schreiben vom 29.01.2014

Die IHK stimmt der Umnutzung der im Plangebiet gelegenen Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu Wohnzwecken zu. Sie empfiehlt, an anderer Stelle Kompensationsflächen für Gewerbebetriebe zu schaffen, da geeignete Gewerbeflächen in der Region knapp sind und auch nach den Vorgaben der Regionalplanung ein geeignetes Flächenangebot für Gewerbebetriebe zu sichern ist.

Stellungnahme:

Entsprechend den Darstellungen im Regionalplan Bonn Rhein-Sieg liegen die Flächen für die gewerbliche Entwicklung östlich der L269/ L82 auf Flächen für Gewerbe und innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs.

Die Ausweisung und Entwicklung dieser Flächen durch die Stadt Niederkassel erfolgt entsprechend dem örtlichen Bedarf und den Möglichkeiten der äußeren Erschließung. Die Stadt Niederkassel beabsichtigt in näherer Zukunft ein neues Gewerbegebiet im Osten des Stadtteiles Niederkassel auszuweisen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich

15. Stadt Wesseling mit Schreiben vom 08.01.2013

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 Rh, 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB offenzulegen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Protokoll der Bürgerbeteiligung vom 17.12.2013
3. Anregungen von 1 bis 15
4. Begründung und textliche Festsetzungen
5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 17.09.2013
6. Baugrundgutachten, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn vom 10.09.2013
7. Hydrogeologisches Gutachten zur Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Grundwasserstände