

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 1829/2009-2014

Zur Sitzung

Rat der Stadt Niederkassel

18.09.2014

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 74 Rh, 1. Änderung für den Bereich Oberstraße, Josefstraße, Auf dem Feldchen und Dionysiusweg im Ortsteil Rheidt
a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
b) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen anlässlich der Offenlage
c) 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 am 02.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 Rh, 1. Änderung beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Baugebietes für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung am 17.12.2013 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 20.12.2013 unter Fristsetzung bis zum 30.01.2014 frühzeitig beteiligt. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs erfolgte im Zeitraum vom 31.03.2014 bis einschließlich 02.05.2014. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 20.03.2014 unter Fristsetzung eines Monats beteiligt.

Die von 1 bis 32 nummerierten schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage beigelegt. Die während der öffentlichen Auslegung des Plans mit ausgelegten Gutachten werden während der Sitzungen zur Einsicht bereit gehalten.

Die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 19.03.2014 bereits behandelt worden.

In der Sitzung wurden folgende Beschlussempfehlungen an den Rat abgegeben:

a) Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen anlässlich der frühzeitigen Beteiligung

Das Protokoll der Bürgerinformation sowie die von 1 bis 15 nummerierten schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage beigelegt. Das Protokoll der

Bürgerinformationsveranstaltung wird zur Kenntnis genommen.

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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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, der Anregung, auf die Festlegung einer Dachform für die Einzelhausbebauung auf dem Flurstück 364 zu verzichten, aufzunehmen.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

3. Air Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 07.01.2014

Von dieser Baumaßnahme sind 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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

4. Rheinische Netzgesellschaft mbH, Köln mit Schreiben vom 07.01.2014

Wasserwirtschaftliche Belange der Rheinenergie AG sind nicht betroffen

Stellungnahme:

--- --- ---.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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 der Planurkunde und in der 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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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 Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

8. RASG mit Schreiben vom 23.01.2014

Die RSAG 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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

9. Bezirksregierung Köln - Obere Wasserbehörde mit Schreiben vom 23.01.2014

Die obere Wasserbehörde sieht sich nicht betroffen.

Stellungnahme:

- keine-

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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:

- keine-

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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 wird zur Kenntnis, Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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 wird zur Kenntnis, Regelungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

13. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 20.12.2013

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

Stellungnahme:

- keine -

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

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.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

15. Stadt Wesseling mit Schreiben vom 08.01.2013

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

- keine-

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

b) Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen während der Offenlage

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 15.05.2014 beraten.

Es wurden folgende Beschlussempfehlungen an den Rat abgegeben:

16. Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 27.03.2014

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 der Planurkunde und in der 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 beauftragt die Verwaltung die Hinweise auf der Planzeichnung und die Begründung entsprechend der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu ergänzen.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

17. Unitymedia/ kabel bw mit Schreiben vom 01.04.2014

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. 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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

18. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 08.04.2014

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 von der Deutschen Telekom keine Anregungen vorgebracht werden.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

19. RSAG mit Schreiben vom 01.04.2014

Die RSAG äußert keine Bedenken. Sie erläutert, dass der geplante Straßenquerschnitt von 5,50 m einen Begegnungsfall von Lkw/Lkw zulässt und die geplante Wendeanlage den Vorschriften der Sammelfahrzeuge entspricht. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sollen der BGI 5104 entnommen werden.

Stellungnahme:

Es werden lediglich Hinweise vorgebracht.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

20. rhenag mit Schreiben vom 31.03.2014

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.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

21. Rhein-Sieg-Kreis, Abteilung 61-2 Regional-/ Bauleitplanung mit Schreiben vom 10.04.2014

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass die Vorgaben des Gutachtens bzgl. des Grundwasserschutzes beachtet werden sollten.

Stellungnahme:

Die Hinweise zu den vom Wasserstand des Rheins beeinflussten Grundwasserständen sind in die Begründung des Bebauungsplans übernommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis zur Kenntnis.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

22. Westnetz GmbH mit Schreiben vom 02.04.2014

Die Westnetz GmbH erneuert ihre Stellungnahme vom 20.12.2014. Im Planungsgebiet verlaufen keine 110 kV- Leitungen der Westnetz/ RWE. Planungen liegen keine vor.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

23. Bezirksregierung Köln - Obere Wasserbehörde- mit Schreiben vom 31.03.2014

Die Obere Wasserbehörde erneuert ihre Stellungnahme vom 23.01.2014. Die obere Wasserbehörde sieht sich nicht betroffen.

Stellungnahme:

Keine.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

24. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets mit Schreiben vom 27.04.2014

- 1) Verdichtete Bebauung passe nicht in das Ortsbild. Sie führe zu einer nachteiligen Veränderung des vorh. Erscheinungsbildes (offene Bauweise).
- 2) Die Geschosshöhe mit einer 3+ Bebauung an der *Oberstraße* passe nicht zu der viel kleineren, niedrigeren Bauweise auf der anderen Seite der Oberstraße.
- 3) Dadurch würde die zulässige Bauhöhe überschritten.
- 4) Die zuwenig geplanten Parkplätze führten zu einer unverhältnismäßigen Belastung der anderen Anlieger (Parkplatznot, Verkehrsbeeinträchtigung, Parken in Nebenstraßen).
- 5) Die geplanten Müllsammelstellen seien bei Leerung eine unzumutbare Geruchsbelastung für die Anwohner und stünden nach der Leerung als Hindernisse im Weg.
- 6) Aufgrund des jahrelangen Abpumpens von Grundwasser könnte durch Ausspülung von Materialien der Untergrund bei den direkten Anwohnern "instabil" geworden sein.

Wegen Punkt 6 sollten alle Immobilien, die im direkten Zusammenhang mit dem

Bebauungsplan stehen, vor Baubeginn zwecks Beweissicherung wegen möglicher Schäden begutachtet werden.

Der Bürger fragt weiterhin, ob im Rahmen des Rückbaus der genehmigten Pumpenanlage nicht der Ursprungszustand vor der Erstellung hergestellt werden müsse (Brunnen zuschütten, verlegte Rohre entfernen).

Stellungnahme:

Zu 1, 2, 3:

Die geplante Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die Mehrfamilienhausbebauung fügen sich in ihrer Struktur in die Nachbarschaft ein, da alle diese Gebäudetypen auch in der näheren Umgebung zu finden sind. Mit Ausnahme der Bebauung an der *Oberstraße* handelt es sich planungsrechtlich um eine offene Bauweise mit zwei bis drei Geschossen. Die Gebäude mit Etagenwohnungen an der *Oberstraße* weichen zwar mit ihrer Gesamtlänge von ca. 56 m von einer lockeren Einfamilienhausbebauung ab, gleichwohl ist auch der geschlossene drei- bis viergeschossige Miethausbau im dem südlich des Plangebiets anschließenden Block inmitten von offener Bauweise vertreten. Die heute vorgefundene Bebauungsstruktur ist durchaus als heterogen anzusehen. Eine anteilige Wohnungsversorgung im Bereich des Mietsektors bzw. im Eigentumswohnungsmarkt innerhalb der bebauten Ortslage ist aus Sicht der Stadtentwicklung durchaus gewünscht. Eine Dreigeschossigkeit plus Staffelgeschoss – ca. 63,50 m ü.NHN - wird hierfür als zweckmäßig erachtet. Der ehemalige Möbelmarkt hatte im Bereich der *Oberstraße* bereits eine Firsthöhe von 62,40 m ü.NHN und eine Attikahöhe von 61,70 m ü.NHN. Damit darf der neue Wohnungsbau 1,10 m höher gebaut werden und liegt etwa 1,30 m über dem First von Haus Nr. 110. Allerdings muss das vierte Geschoss als zurückversetztes Geschoss (Staffel) gebaut werden. Hierdurch tritt dieses Geschoss straßenseits optisch zurück, so dass gegenüber der Bestandsbebauung Hausmann keine auffällige Veränderung erfolgt und auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bestandsgebäude erkennbar sind. Im Übrigen ist nach heutigem Planungsrecht ebenfalls eine Dreigeschossigkeit plus Dachgeschoss bzw. Staffel zulässig.

Eine Überschreitung von zulässigen Bauhöhen erfolgt nicht. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß der Baunutzungsverordnung sowie die erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW bleiben gewahrt. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche ist gegenüber bestehendem Planungsrecht sogar erheblich reduziert. Es sei hier ergänzend darauf hingewiesen, dass bei einer baurechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der Ortslage ohne Bebauungsplan auch die langjährige Vorprägung durch die Baumassen des Möbelhauses ein Einfügungskriterium bilden kann. Insgesamt wird den vorgetragenen Bedenken zur verdichteten Bebauung nicht gefolgt.

Zu 4:

Nach den Empfehlungen für die Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) sind für Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser 1 bis 2 Stellplätze je Wohnung vorzusehen, bei Mehrfamilienhäusern 0,7 bis 1,5 Stellplätze je Wohnung. Innerhalb des Baugebiets sollen im Bereich der Einfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohnung nachgewiesen werden, wobei der Stellplatz vor einer Garage als zweiter Stellplatz angerechnet werden kann, im Bereich der Etagenwohnungen ist mind. ein Stellplatz pro Wohnung in Tiefgaragen unterzubringen. Damit wird vom Grundsatz her den Empfehlungen (EAR05) entsprochen.

Für Besucher sind insgesamt 12 Stellplätze vorgesehen, was einem Stellplatzschlüssel von je einem Parkplatz für 4 Wohneinheiten entspricht. Insgesamt kann damit ein ausreichendes Parkraumangebot im Plangebiet geschaffen werden. Bei einer Entwicklung eines Wohngebietes – hier mit ca. 55 Wohneinheiten - ist regelmäßig mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen; gegenüber dem Ziel- und Quellverkehr der durch ein Möbelhaus hervorgerufen wird – wie bis zur Standortverlegung gegeben – dürfte dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen jedoch auffällig weniger störintensiv sein. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Einfamilienhäuser bereits aus Bequemlichkeitsgründen auf dem Baugrundstück geparkt wird, bzw. bei den Stadthäusern

auf den vorgehaltenen Stellplatzflächen. Die Gebäude entlang der *Oberstraße* erhalten eine gemeinsame Tiefgarage mit einem Stellplatznachweis für jede Wohneinheit.

Zu 5:

Es ist vorgesehen an der im Norden gelegenen Stichstraße einen Stellplatz für Müllbehälter am Abfuhrtag zu errichten, da das Müllfahrzeug die Stichstraße nicht befahren kann. An der *Josefstraße* soll eine Stellplatzfläche errichtet werden, welcher die Müllbehälter von 4 Stadthäusern dauerhaft aufnehmen soll, um die schmalen Vorgartenflächen von Mülltonnen frei zu halten. Im Vergleich zu frei stehenden Mülltonnen im Vorgartenbereich ist auch im Bereich der Sammelfläche nicht mit einer unverhältnismäßigen Geruchsbelästigung am Tag der Entleerung zu rechnen. Eine unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der *Josefstraße* ist nicht vorhanden, da hier eine größere Stellplatzanlage gelegen ist. Da ein separater Platz für die Abfallbehälter vorgesehen wird, ist mit einer Hinderung des Verkehrsablaufs nicht zu rechnen; darüber hinaus soll diese Fläche eingefriedet werden.

Zu 6, 7:

Wie in der Begründung zum B-Planentwurf erläutert wurde gutachterlich untersucht, inwieweit es durch das Abpumpen von Grundwasser zu Materialaustrag und damit zu Hohlräumen oder Auflockerung in der Umgebung des Hausmanns-Gebäudes gekommen ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Grundwasserabsenkung, die zu Setzungen an naheliegenden Gebäuden führen kann, nicht erfolgt ist. Es wurde lediglich die obere Grundwasserspitze gekappt, was zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung geführt hat. Die Durchführung von privatrechtlich zu vereinbarenden Beweissicherungsverfahren wird dem Erschließungsträger und Bauherren seitens der Stadt Niederkassel empfohlen. Sie ist jedoch nicht Gegenstand dieses öffentlich rechtlichen Bauleitplanverfahrens.

Mit der wasserrechtlichen Genehmigung wurde auch eine Rückbauverpflichtungen ausgesprochen, welche der Genehmigungsnehmer zu erfüllen hat. Diese Baumaßnahmen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken zurück. Im Bereich der Zeichenerklärung "M" - Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter am Abfuhrtag - wird der Teil "am Abfuhrtag" entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan gestrichen und damit korrigiert.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

25. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Schreiben vom 28.04.2014

- 1) Die Planung stehe nicht in Einklang mit der Baugesetzgebung.
- 2) Die vorgesehene "verdichtete Bebauung" würde komplett von "offener Bebauung" eingeschlossen, und entspräche nicht dem gegenwärtigen Umfeld. Sie könne zu erheblichen Wertverlusten der Nachbargrundstücke führen.
- 3) Die vorgesehenen Parkplätze entsprächen nicht der für die geplanten Wohneinheiten notwendigen Zahl und würden zum Ausweichen in die benachbarten Straßen führen was zu einer Beeinträchtigung der Anwohner führe.
- 4) Die Vielzahl der geplanten Wohneinheiten erfordere eine große Anzahl von Mülltonnen. An den Müllsammelstellen käme es zu Verkehrsbehinderungen und an Sommertagen zu Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft.

Stellungnahme:

Zu 1:

(siehe Nr. 24 zu 1, 2, 3)

Die Bedenken bzgl. der Wertminderung von Nachbargrundstücken kann nicht nachvollzogen werden. Zum einen werden den Nachbargrundstücken keinerlei baurechtlichen Nutzungen entzogen, zum anderen dürfte sowohl der Standort "Möbelhaus Hausmann", als auch die Industriereinigung Winkowski durch die Umnutzung in ein Allgemeines Wohngebiet insgesamt eher eine Wertsteigerung erfahren.

Zu 2:

(siehe Nr. 24 zu 4)

Zu 3:

(siehe Nr. 24 zu 5)

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

26. Grundstückseigentümer aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung mit Schreiben vom 23.04.2014

Der Eigentümer bittet um eine Festsetzung von zusätzlichen Stellplatzflächen.

Stellungnahme:

Bei den Grundstücken handelt es sich um Flächen, welche nicht durch einen Bauträger erworben wurden. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf dem Plan ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Da die mögliche Anzahl der Wohneinheiten nicht festgeschrieben ist, bzw. die Möglichkeit zur Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen nicht verhindert werden soll, wird der Anregung zur Festsetzung von weiteren Stellplätzen gefolgt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung die vorgebrachten Anregungen im Plan einzuarbeiten.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

27. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebiets mit Schreiben vom 27.04.2014

- 1) Die verdichtete Bebauung passe nicht in das Ortsbild. Sie führe zu einer nachteiligen Veränderung des vorh. Erscheinungsbildes.
- 2) Die Geschosshöhe mit einer 3+ Bebauung an der *Oberstraße* passe nicht zu der viel kleineren, niedrigeren Bauweise auf der anderen Seite der Oberstraße.
- 3) Die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 40 in die Einrechnung der Grund- und Geschossflächenzahl für den gesamten Bebauungsplan sei nicht richtig, da der Eigentümer sich noch nicht für eine Bebauung entschieden habe. Somit stünden diesem Grundstück die gesamten vorgegebenen Zahlen zu und dürften nicht in den Rest des Bebauungsplans aufgehen, damit dieses dichter und höher gebaut werden dürfe.
- 4) Dadurch würde die zulässige Bauhöhe überschritten.

- 5) Die zuwenig geplanten Parkplätze führten zu einer unverhältnismäßig hohen Belastung für die gesamten Anlieger. Er musste für sein Bauvorhaben im Jahr 2000 1,5 Stellplätze nachweisen. Es sei nicht nachvollziehbar, warum nun nur noch 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorgehalten werden müsse, zumal öffentliche Parkplätze entfielen.
- 6) Die geplanten Müllsammelstellen seien bei Leerung eine unzumutbare Geruchsbelastung für die Anwohner und stünden nach der Leerung als Hindernisse im Weg.
- 7) Aufgrund des jahrelangen Abpumpens von Grundwasser könnte durch Ausspülung von Materialien der Untergrund bei den direkten Anwohnern "instabil" geworden sein. Hier müssten vor Baubeginn Gutachten der Nachbarobjekte erstellt werden, damit evtl. Bauschäden entschädigt würden. Warum werden die Brunnen und Brunnenschächte nicht zugeschüttet und unter der Oberstraße verlegten Rohre nicht wieder entfernt?
- 8) Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt solle besser an die *Oberstraße* oder *Josefstraße* verlegt werden, da der *Dionysiusweg*, eine ruhige Anliegerstraße von vielen Schulkindern, Radfahrern und Mitmenschen mit Behinderungen genutzt würden. Die Straße könne als Durchgangsstraße zur *Bahnhofstraße* genutzt werden.

Stellungnahme:

Zu 1, 2, 4:

(siehe Nr. 24 zu 1, 2, 3)

Zu 3:

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen beziehen sich jeweils auf die vorhandenen oder geplanten Baugrundstücke des jeweiligen Eigentümers. Im Bereich des Flurstücks Nr. 40 kann die festgesetzte GRZ 0,4 und GFZ 0,8 ausgenutzt werden, soweit diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Diese Nutzungsziffern wurden für diesen Teilbereich des Bebauungsplans aus dem gültigen Bebauungsplan übernommen. Damit bleibt die bisher zulässige Ausnutzungsmöglichkeit des Baugrundstücks erhalten und erfährt somit auch keine Wertminderung. Dessen ungeachtet ist im übrigen Plangebiet mit der festgesetzten GRZ von 0,4 und der GFZ von 0,8 bzw. 1,2 ein ausreichend hohes Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Ein "aufbrauchen" von Grund- oder Geschossflächen anderer Grundstücke ist nicht möglich.

Zu 5:

(siehe Nr. 24 zu 4)

Zu 6:

(siehe Nr. 24 zu 5)

Zu 7:

(siehe Nr. 24 zu 6,7)

Zu 8:

Der *Dionysiusweg* ist gerade aufgrund seiner Anliegerstraßenqualität für eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt geeignet, da hier im Vergleich zu den insbesondere in den Stoßzeiten etwas stärker frequentierten *Ober-* und *Josefstraße* der Verkehrsfluss nicht durch ein- und ausfahrende Anlieger beeinträchtigt wird. Für die nach Norden über die L269 fließenden Verkehr ist die Landesstraße tatsächlich über den *Dionysiusweg* und die *Bahnhofstraße* auf dem kürzesten Weg erreichbar. Für den nach Süden orientierten Teil der Fahrten sowie für das gesamte Eigenheimgebiet bietet der *Dionysiusweg* hingegen keine sinnvolle Verkehrsbeziehung.

Sofern in den Mehrfamilienhäusern alle Stellplätze belegt werden, so können sich in der morgendlichen Spitzenstunde schätzungsweise ca. 14 Fahrbewegungen im TG-

Zufahrtsbereich ergeben, von denen sich 6 bis 10 Fahrten nach Norden orientieren könnten. Dies stellt auch für eine Wohnstraße noch keine erhebliche Belastung dar.

Da keine Änderung des Straßennetzes erfolgt, ist der *Dionysiusweg* auch zukünftig nicht als Durchgangsstraße anzusehen. Auch wenn die Tiefgarage den ruhenden Verkehr der gesamten Eckbebauung Dionysiusweg/ Oberstraße aufnimmt, sind die Zu- und Abfahrt immer noch als Ziel- und Quellverkehr der Anlieger zu werten. Mit dem sich insgesamt entlang des Dionysiusweges ergebenden Verkehrsaufkommens ist auch weiterhin eine Nutzung durch den nicht- motorisierten Verkehr ohne weiteres möglich.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Bedenken auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

28. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Schreiben vom 29.04.2014

Der Gemeinschaftsmüllbereich an der *Josefstraße* sollte wegfallen und die Müllbehälter auf den eigenen Grundstücken aufgestellt werden. Anstelle dessen sollten Stellplatzflächen ausgewiesen werden.

Die zusätzliche Bebauung führe zu einem höheren Abwasseraufkommen. Es sei zu prüfen, ob der bestehende Abwasserkanal für die Mehrbelastung ausreichend sei.

Stellungnahme:

(siehe Nr. 24 zu 5)

Die zu bebauenden Grundstücke sind bereits erschlossen und werden durch den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Möbelhauses findet eine Reduzierung der zu entwässernden Flächen und damit auch des Abwasseraufkommens statt. Die Mehrmenge des häuslichen Schmutzwassers fällt dem gegenüber nicht ins Gewicht.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

29. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Schreiben vom 28.04.2014

- 1) Der Einspruchgeber befürchtet die Entwicklung des Dionysiusweges zur Durchgangsstraße, wenn die Tiefgaragenzu- und abfahrt dort angebunden würde.
Ein Anschluss an die Oberstraße sei geeigneter, Konflikte, wie durch Kundenverkehr des Möbelhauses zu vermeiden. Der bisherige Verkehr des Möbelhauses und der Industriereinigung sei seit vielen Jahren unfallfrei abgelaufen.
- 2) Der Einspruchgeber hält eine stärkere Belastung des Dionysiusweges auch durch Parkverkehr für möglich, weil seiner Ansicht nach im neuen Baugebiet zu wenig Stellplätze vorgesehen seien.
- 3) Der Einspruchgeber sieht die Gefahr der Beschädigung vorhandener Keller durch erhöhte Grundwasserstände bei Hochwasser in Folge der Einstellung der Sumpfungsmaßnahmen.

Stellungnahme:

Zu 1.:

(siehe Nr. 27 zu 8.)

Ergänzend: Bei der Prüfung der verschiedenen Varianten zur Lage der Tiefgaragenzu- und Abfahrt wurde neben der Unfallgefahr auch die Leichtigkeit des Verkehrs beurteilt. Dabei sollte die Durchfahrt über die höher belastete Ober- und Josefstraße nicht behindert und die Verkehrssituation gegenüber dem Bestand aus Möbelhaus und Industriereinigung möglichst verbessert werden.

Zu 2.:

Die Gebäude auf dem Eckgrundstück Dionysiusweg/ Oberstraße werden insgesamt über den Dionysiusweg erschlossen, d.h., dass das Grundstück hier sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Pkw angebunden wird. Daher ist sicher davon auszugehen, dass dort in der Nähe vorhandener Parkraum unabhängig von der Zahl der insgesamt verfügbaren privaten und öffentlichen Stellplätze stets gesucht und - wenn verfügbar - genutzt werden wird. Dies entspricht auch der Funktion einer Wohnstraße. Das Stellplatzangebot im Plangebiet ist insgesamt bedarfsgerecht (siehe hierzu auch Nr. 24. zu 4.). Die Nutzung öffentlicher Stellplätze im Dionysiusweg wird unabhängig davon erfolgen und ist innerhalb des Wohngebietes verträglich.

Zu 3.:

(siehe Nr. 24 zu 6. und 7.)

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

30. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Schreiben vom 02.05.2014

- 1) Die Zahl der im Bebauungsplan berücksichtigten Stellplätze sei bei rund 270.000 Haushalten mit rund 600.000 Einwohnern und 640 Fahrzeugen auf 1.000 Einwohner um 20 Plätze zu gering. Der Einwender fragt nach, ob die in der Beratung dargelegte Bindung der Tiefgaragenstellplätze an die jeweilige Wohnung weiterhin besteht.
- 2) Die geplante Bebauung füge sich nicht in die Umgebung ein. Mit Grundstücken ab 160 m² Größe würden die Vorgaben des Ausschusses einer Mindestgröße von 250 m² unterschritten, hierzu wird nach den Gründen gefragt.
- 3) Der Einwender fragt nach den Gründen für die Verschiebung von Wohneinheiten/ Baumasse von der Straße *Auf dem Feldchen* zur *Oberstraße* und die Erhöhung der Bebauung an der Oberstraße um ein Geschoss
- 4) Weiter wird die Frage gestellt, warum im Planungsverlauf ein Zwischenbau zwischen die zuvor frei stehenden Gebäude eingefügt wurde.
- 5) Der Einwender sieht einen Wertverlust für die umliegende Bebauung sowie Folgekosten für die Stadt Niederkassel durch eine sich ergebende Verkehrsproblematik.
Der Bebauungsplan sollte noch überarbeitet werden.
- 6) Es wird beantragt, alle umliegenden Häuser vor dem Bau des Projekts durch einen Gutachter auf bestehende oder möglicherweise entstehende Schäden zu überprüfen.
- 7) Weiterhin beantragt der Einwender, den Bebauungsplan nach dem Normen-Kontrollverfahren zu prüfen.

Stellungnahme:

Zu 1.:

Der Entwurf der geplanten Baustruktur berücksichtigt für alle Eigenheime die Möglichkeit, zwei Stellplätze zu errichten. Die erfolgt durch Bau einer Garage/ eines Carports mit einem zweiten Stellplatz im Zufahrtbereich, durch zwei Stellplätze vor dem Gebäude oder durch zwei Stellplätze in einem separaten Carport. Die Bau- und Erschließungsträgerin will dieses Konzept umsetzen. Hiervon unabhängig ist nach der Bauordnung Nordrhein Westfalen mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für eine eigene Festsetzung der nachzuweisenden Stellplätze durch die Gemeinde besteht keine Regelungsermächtigung.

Nach den genannten statistischen Rahmendaten liegt die mittlere Haushaltsgröße und damit die Zahl der Einwohner pro Haushalt bei 2,22. Auf 64 % der Einwohner entfällt ein Kraftfahrzeug, was 1,42 Kraftfahrzeugen je Haushalt entspricht. Der Fahrzeugbestand betrage demnach 34 Kraftfahrzeuge für die Eigenheimbebauung und 38 für die Etagenwohnungen. Insgesamt vorhanden sind im Plangebiet der Vorhabenträgerin 24 x 2 Stellplätze der Eigenheimbebauung und mindestens 27 Stellplätze der Etagenwohnungen zuzüglich 12 öffentlicher Stellplätzen. Damit stehen statistisch ermittelten 72 Fahrzeugen 87 Stellplätze gegenüber. In wie weit der tatsächliche Pkw- Bestand im Plangebiet auf Grund seiner Lage im Ort, der Kosten von Neubauten und des Wohnungsmix nach oben oder unten abweicht, und wie sich die statistischen Mittelwerte zwischen Eigenheimbebauung und Etagenwohnungen differenzieren, ist spekulativ und überdies über einen längeren Zeitraum variabel. Weder aus den genannten statistischen Daten noch aus der Spekulation ergeben sich hinreichende Gründe für die zwingende Errichtung zusätzlicher Pkw- Stellplätze.

Die Bindung des bauordnungsrechtliche nachzuweisenden Stellplatzes besteht durch § 51 Abs. 8 der BauONW (Zweckentfremdungsverbot).

Zu 2.:

Mit der Umnutzung von Altstandorten sind erhebliche zusätzliche Aufwendungen verbunden, die neben dem Abbruch von Gebäuden und Flächenbefestigungen sowie gegebenenfalls notwendigen Rückbauarbeiten und Bodensanierung auch den Restwert der Immobilien umfassen. Dass dem gegenüber die Erschließung von Baugebieten auf landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand wesentlich günstiger ist, steht dem Grundsatz der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch nach der Novelle vom Juni 2013 entgegen.

Die Abweichung von einer grundsätzlich beschlossenen Mindestgröße für Eigenheimgrundstücke wird vorgenommen, um die für die Refinanzierung der überproportional hohen Grunderwerbskosten notwendige Zahl der jeweils selbständig zu verkaufenden Eigenheime zu ermöglichen. Die Ausnahme betrifft dabei lediglich die vier Mittelhäuser an der Straße Auf dem Feldchen sowie drei der vier Stadthäuser am Eingang der neuen Erschließungsstraße.

Eine durchgängige Mindestgrundstücksgröße von 250 m² ließe sich unter Verzicht auf je eines der Mittelhäuser in den beiden Hausgruppen und damit die Verringerung von 24 auf 22 Eigenheime im Plangebiet erreichen. Dies würde zu keiner wesentlichen Reduzierung der Bebauungsdichte führen, die städtebaulich sinnvolle Aufteilung der Grundstücke und die wirtschaftlichen Abwicklung des Projekt aber wesentlich gefährden.

Zu 3. und 4.:

Das Projekt wurde in der Sitzung des UVP am 04.06.2013 erstmals als Planungsidee vorgestellt. Die vorgeschlagene Höhe der Gebäude wurde dabei durch Angabe der Zahl der bauordnungsrechtlichen Vollgeschosse dargestellt. Die Bebauung "Auf dem Feldchen" und "Oberstraße" wurden dabei jeweils mit drei Vollgeschossen angegeben. Zur Klarstellung der zusätzlichen Staffelgeschossen wurde die jeweiligen Gebäude in den nachfolgenden Plänen (erstmalig zur Information der Ratsfraktionen am 28.06.2013) mit einem "+" hinter der

Geschosszahl gekennzeichnet.

Zur Sitzung des UVP am 03.07.2013 wurde der zuvor präsentierte Plan entsprechend den Stellungnahmen aus den Ratsfraktionen überarbeitet. Dabei wurden die dreigeschossigen Stadthäuser an der Straße "Auf dem Feldchen" gegen die Reihenhausbauung am Eingang der neuen Erschließungsstraße getauscht. Die Zahl der Gebäude wurde durch Entfernung eines Stadthauses von 25 auf 24 verringert.

Der zweigeschossige Zwischenbau zwischen den beiden Baukörpern an der Oberstraße ist erforderlich, um die Baukörper nicht mehr als nötig auseinander ziehen und an den Dionysiusweg bzw. die Josefstraße zu rücken. Die Wandhöhe einschließlich der zu berücksichtigenden Brüstung erfordert zwischen zwei einzelnen Gebäuden eine Abstandsfläche von rund 8 m an Stelle des Mindestabstands von 6 m. Der Abstand zwischen den beiden seitlichen Fassaden bleibt hingegen unberücksichtigt, wenn die Gebäude zu einem verbunden werden. Die Beschränkung auf lediglich zwei Geschosse und die Breite von 6 m des gegen die Straßenfront zurückgesetzten Zwischenbaukörpers gewährleistet eine gute Gliederung der Baumassen. Eine entsprechende Lösung war bereits in der mit F2 bezeichneten Variante in der Präsentation vor dem UVP am 04.06.2013 enthalten.

Mit dem Baugebiet soll innerhalb des Ortes auch eine möglichst große Vielfalt an Wohnraumtypen entstehen. Daher wurden von Beginn an auch Etagenwohnungen geplant und frühzeitig im südlichen Planbereich entlang der Oberstraße platziert. Grundsätzlich hätten aus der geschlossenen Bebauung des Möbelhauses an allen Straßen größere Wohngebäude abgeleitet werden können. An der Oberstraße sprach neben der vorhandenen dichten Straßenrandbebauung auch die Möglichkeit einer Südwestausrichtung des Baukörpers mit einem Zugang von der Nordostseite für diesen Standort. Eine entsprechende Lösung ließe sich mit Eigenheimen nur unter Inkaufnahme einer zusätzlichen einhüftigen Erschließung sowie des Verlustes der straßenbegleitenden Raumkante entwickeln. Die geplante Bauhöhe ist einerseits aus dem Gebäudebestand entwickelt und andererseits durch den Bebauungstyp der Etagenwohnung mit Tiefgarage und Aufzug wirtschaftlich vorgegeben.

Alle vom Einwender aufgeführten Änderungen beziehen sich im Übrigen auf Planungsschritte und Erörterungen im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens. Der am 17.12.2013 frühzeitig beteiligte Entwurf des Bebauungsplans entspricht in Bezug auf die Bebauungsdichte und die Zahl der Gebäude bereits dem danach öffentlich ausgelegten und jetzt zur Satzung vorliegenden Plan.

Zu 5.:

(siehe Nr. 25 zu 1 Wertverlust)

In Bezug auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist nicht nachvollziehbar, in wie weit das geplante Projekt zusätzliche Kosten der Stadt auslösen soll. Die Erschließungsträgerin überträgt der Stadt zudem die Grundstücksstreifen entlang Auf dem Feldchen sowie entlang der Josefstraße, der Oberstraße und des Dionysiusweges kostenlos. Auch die Übertragung der neu herzustellenden Erschließungsanlagen erfolgt einschließlich der notwendigen Grundstücke nach dem Bebauungsplan kosten- und lastenfrei. Der Wert der Straße und des Kanals wächst dem städtischen Vermögenshaushalt zu.

zu 6.:

(siehe Nr. 24 zu 7)

Gleiches gilt für Schäden durch Einbringen der Baugrube, Schwerlastverkehr, Tiefbauarbeiten u.ä.

Zu 7.:

Das Normenkontrollverfahren richtet sich nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung. Nach § 47 Abs1. kann ein Bebauungsplan erst nach seiner Inkraftsetzung kontrolliert werden. Hierzu bedarf es eines Normenkontrollantrages, der beim Verwaltungsgericht zu stellen ist. Der Antrag im Zusammenhang mit einer Stellungnahme während der Öffentlichkeitsbeteiligung kann damit von der Stadt Niederkassel nicht angenommen

werden.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

31. Bürger aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Schreiben vom 30.04.2014

Der Einspruchgeber hält eine unverhältnismäßige Belastung des Dionysiusweges und seiner Anlieger durch Parkverkehr für möglich, weil seiner Ansicht nach im neuen Baugebiet zu wenig Stellplätze vorgesehen seien. Zudem sei der Seitenstreifen des Dionysiusweges im Bereich seines Grundstücks Privatbesitz, der nicht für fremde Fahrzeuge zur Verfügung stehe. Wegen der Belastung der alteingesessenen Anwohner wird um Überprüfung nach dem Normenkontrollverfahren gebeten.

Stellungnahme:

(siehe Nr. 29 zu 2)

Der Straßenausbau des Dionysiuswegs ist bisher nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan 74Rh sieht für den Dionysiusweg eine Breite von 7,0 m vor. Hierfür befinden sich noch nicht alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Niederkassel. Die privaten Flächen stehen entsprechend nicht für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung. Der Ausbau des Dionysiusweges ist derzeit für das Jahr 2019 vorgesehen. Er soll entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans verkehrsberuhigt erfolgen. Soweit mit dem Ausbau öffentlich Stellplätze hergestellt werden, stehen diese grundsätzlich allen Anliegern zur Verfügung. Die Bedenken begründen keine zusätzliche Festsetzung von Pkw- Stellplätzen im Bebauungsplan.

(zur Normenkontrolle siehe Nr. 30 zu 7)

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

32. Bürgerin aus der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes mit Schreiben vom 02.05.2014

Die Einspruchgeberin hält eine unverhältnismäßige Belastung des Dionysiusweges und seiner Anlieger durch Parkverkehr für möglich, weil ihrer Ansicht nach im neuen Baugebiet zu wenig Stellplätze vorgesehen seien. Zudem sei der Seitenstreifen des Dionysiusweges im Bereich seines Grundstücks Privatbesitz, der nicht für fremde Fahrzeuge zur Verfügung stehe. Wegen der Belastung der alteingesessenen Anwohner wird um Überprüfung nach dem Normenkontrollverfahren gebeten.

Stellungnahme:

(siehe Nr. 29 zu 2 sowie Nr. 31)

(zur Normenkontrolle siehe Nr. 30 zu 7)

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die vorgebrachten Anregungen auf der Grundlage der Stellungnahmen der Verwaltung zurück.

Abstimm. Ergebnis: 17 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Stimmenthaltungen

b) Satzungsbeschluss

Hinsichtlich des Satzungsbeschlusses ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom Mai 2014 zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan 74 Rh, 1. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Die Satzung ist als Anlage 5 beigelegt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Anregungen von 1 bis 32
3. Begründung und textliche Festsetzung
4. Rechtsplanentwurf
5. Satzung

Folgenden Gutachten liegen in der Sitzung zur Einsichtnahme aus.

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 17.09.2013
- Baugrundgutachten, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, Bonn, vom 10.09.2013
- Hydrogeologische Gutachten zur Auswirkung der geplanten Bebauung auf die Grundwasserstände