

**a) Beschlussfassung über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen**

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

Es ergingen folgende Beschlussempfehlungen an den Rat:

Die während der Offenlage und der Trägerbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 11 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel, Schreiben vom 11.02.2014 und vom 27.03.2014

2. Rheinische NETZgesellschaft mbH, Maarweg 159 – 161, 50825 Köln, Schreiben vom 17.02.2014 und vom 25.03.2014

3. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln, Schreiben vom 17.02.2014 und vom 31.03.2014

4. AIR LIQUIDE Deutschland GmbH, Fernleitungen Rhein-Ruhr, Im Lipperfeld 2, 46047 Oberhausen, Schreiben vom 12.02.2014 und vom 24.03.2014

5. rhenag, Bachstr. 3, 53721 Siegburg, Schreiben vom 17.02.2014 und vom 28.03.2014

6. Westnetz GmbH, Florianstr. 15-21, 44139 Dortmund, Schreiben vom 17.02.2014

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

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: (X/59)**

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass von den v. g. Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen worden sind.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0

„7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 18.02.2014 und vom 25.03.2014

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet liefern. Deswegen wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

**Stellungnahme:**

Die Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird beachtet. Es ist sichergestellt, dass vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung der zu überbauenden Fläche stattfindet. Entsprechende Absprachen wurden mit den Mitarbeitern des Kampfmittelbeseitigungsdienstes getroffen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: (X/60)**

Der Rat stellt fest, dass die Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes beachtet wird. Es ist sichergestellt, dass vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung der zu überbauenden Fläche stattfindet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0

„8. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Gartenstr. 11, 50795 Köln, Schreiben vom 20.02.2014 und vom 21.03.2014

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht direkt betroffen sind. Beim Zuschnitt der Baufenster sollten die Interessen der Landwirtschaft berücksichtigt werden, um einen reibungslosen Arbeitsablauf für den landwirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Daher wendet sich die Kammer gegen eine Grenzbebauung. Die Landwirtschaftskammer schlägt außerdem vor, die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ zu realisieren, um den Verlust weiterer wertvoller landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden.

**Stellungnahme:**

An der östlichen Seite der dem Plangebiet benachbarten landwirtschaftlichen Fläche lässt der Bebauungsplan 25 L, Teilplan A, bereits eine Grenzbebauung mit Zäunen und/oder Garagen zu. Wenn diese Situation durch den Bebauungsplan 25 L, Teilplan B, um eine Strecke von ca. 35 Metern verlängert wird, ergibt sich daraus keine zusätzliche Erschwernis für die Bewirtschaftung. Dagegen bleibt die gesamte

nördliche Grenze der landwirtschaftlichen Fläche von Grenzbebauung frei, da hier Fußwege und eine Erschließungsstraße festgesetzt werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt, kann im Planbereich nur teilweise ausgeglichen werden. Darüber hinaus ist eine externe Kompensationsmaßnahme auf zwei zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft stehen, im Retentionsraum auf einer Fläche von ca. 1,4 ha vorgesehen. Diese Flächen wurden von der Stadtentwicklungsgesellschaft speziell für solche ökologischen Maßnahmen erworben. Die Lage im Retentionsraum, dem potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheines, macht den Verzicht auf die Ackernutzung an dieser Stelle besonders sinnvoll. Ein Ziel des Hochwasserschutzes ist es, im Überschwemmungsgebiet des Rheins erosionsgefährdete Ackerböden ungeachtet deren Ertragsfähigkeit langfristig durch eine Umwandlung in Grünland zu schützen. Auf Grünlandflächen führen Überschwemmungsereignisse in der Regel zu deutlichen geringeren wirtschaftlichen und ökologischen Schäden und Beeinträchtigungen als bei einer Ackernutzung.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: (X/61)**

Der Rat stellt fest, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche bedeuten.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist auch eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Diese findet statt auf einer Fläche von ca. 1,4 ha im Retentionsraum. Die Lage im Retentionsraum, dem potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheines, macht den Verzicht auf die Ackernutzung an dieser Stelle besonders sinnvoll. Ein Ziel des Hochwasserschutzes ist es, im Überschwemmungsgebiet des Rheins erosionsgefährdete Ackerböden ungeachtet deren Ertragsfähigkeit langfristig durch eine Umwandlung in Grünland zu schützen. Auf Grünlandflächen führen Überschwemmungsereignisse in der Regel zu deutlichen geringeren wirtschaftlichen und ökologischen Schäden und Beeinträchtigungen als bei einer Ackernutzung. Die Maßnahme ist daher auch vor dem Hintergrund der Interessen der Landwirtschaft vertretbar.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0

**„9. RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 24.02.2014 und vom 01.04.2014**

Das Schreiben vom 24.02.2014 bezieht sich noch auf die im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegten Planzeichnung. Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung wünscht die RSAG zusätzliche 4/4 gebrochene Eckpunkte der Einmündung des Hermann-Löns-Weges in die Verbindungsstraße zwischen der

Bachstraße und dem Heinrich-Böll-Weg sowie eine Verbreiterung dieser Verbindungsstraße im Abschnitt Hermann-Löns-Weg/Heinrich-Böll-Weg. Diese Wünsche wurden in der offen gelegten Variante der Planzeichnung bereits berücksichtigt. Die RSAG teilt daher mit Schreiben vom 01.04.2014 mit, dass die Verkehrsflächen nunmehr ausreichend dimensioniert sind und somit das Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen gewährleistet ist.

**Stellungnahme:**

Die Anregungen aus dem Schreiben der RSAG vom 24.02.2014 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden berücksichtigt. Dadurch wird den Belangen der reibungslosen Abfallentsorgung Rechnung getragen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: (X/62)**

Der Rat stellt fest, dass die Anregungen der RSAG durch Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen worden sind. Planungsrechtlich ist die reibungslose Abfallentsorgung damit gewährleistet.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0

„10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum,  
Schreiben vom 21.02.2014 und vom 08.04.2014

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet darum, in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Außerdem soll sichergestellt werden, dass durch Baumpflanzungen im Straßenraum der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

**Stellungnahme:**

Um die Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH zu berücksichtigen, sind keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Alle öffentlichen Erschließungsflächen weisen die ausreichende Breite für die Unterbringung der Telekommunikationslinien auf. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadtentwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger. Im Rahmen dieser Tätigkeit werden regelmäßig die erforderlichen Erdarbeiten für die Leistungstrassen der Versorgungsträger in enger Abstimmung mit den jeweiligen Unternehmen ausgeführt. Dabei werden die Belange der jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt und koordiniert und es wird sichergestellt, dass Pflanzmaßnahmen im Straßenraum die Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: (X/63)**

Der Rat stellt fest, dass zur Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH keine gesonderten Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind. Alle öffentlichen Erschließungsflächen weisen die ausreichende Breite für die Unterbringung der Versorgungstrassen auf. Im übrigen wird durch den Erschließungsträger sichergestellt, dass die Belange der jeweiligen Versorgungsträger abgestimmt und koordiniert werden und dass Pflanzmaßnahmen im Straßenraum die Versorgungsleistungen nicht beeinträchtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0

**„11. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg, Schreiben vom 05.04.2014 und vom 16.04.2014“**

Mit Schreiben vom 05.04.2014 bittet der Rhein-Sieg-Kreis um eine Aussage zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme. Außerdem fordert der Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen seiner Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB den geplanten Eingriff zu bewerten und die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen darzulegen. Er regt an, im Rahmen der Umweltprüfung die Bodenschutzbelange stärker zu berücksichtigen. Außerdem sollen Aussagen zur Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen und zum Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom gemacht werden.

Mit Schreiben vom 16.04.2014 weist der Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen seiner Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB darauf hin, dass die Ausgleichsmaßnahmen näher zu präzisieren sind und geeignete Pflegemaßnahmen dargestellt werden sollen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzusprechen sind. Hinsichtlich der Bewertung der Biotoptypen im Bestand und auf den Ausgleichsflächen weist der Rhein-Sieg-Kreis auf Abweichungen von dem von ihm angewandten vereinfachten Bewertungsverfahren hin. Außerdem soll ein Hinweis auf die Grundwasserschwankungen im Plangebiet und die daraus resultierenden Konsequenzen bei Hochbaumaßnahmen insbesondere mit Keller erfolgen. Weiterhin soll der Verzicht auf die planungsrechtliche Vorgabe einer Dachbegrünung geprüft werden. Maßnahmen zur Verringerung/Verhinderung nachteiliger Beeinträchtigungen der Bodenfunktion bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sollen dargestellt werden. Schließlich soll erläutert werden, warum keine Alternativen zur Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen geprüft wurden.

**Stellungnahme:**

Die Eingriffsbewertung und die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht enthalten, der nach der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 erstellt worden ist und der Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung ist.

Das Bewertungsverfahren wurde auf die Vorgabe des Rhein-Sieg-Kreises umgestellt. Die Anregungen zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurden weitgehend auf der Basis der Bilanzierungstabelle (Quelle: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, März 2008) in den Umweltbericht übernommen. In der Tabelle A wird jedoch die Teilfläche 10 nicht den Feldgehölzen mit über 90% lebensraumtypischen Baumholzarten (Code 6.4) zugeordnet, sondern den Feldgehölzen mit weniger als 90% lebensraumtypischen Baumholzarten (Code 6.3). Es ergibt sich so ein Ausgangswert des Baugebietes von insgesamt 68.820 Punkten.

Bei den Kompensationsmaßnahmen wird die gesamte Fläche zwar weiterhin der bisherigen Ackernutzung entzogen, neben den artenschutzrechtlichen Maßnahmen für den Bluthänfling wird jedoch zur Vermeidung einer ungehinderten Verbuschung auf ca. 1,2 ha eine artenreiche Mähwiese etabliert und dauerhaft entsprechend genutzt/gepflegt. Zusätzlich werden 20 Wildobstbäume gepflanzt. Damit erreicht die Kompensationsmaßnahmenfläche auch weiterhin den erforderlichen Punktwert, um das im Baugebiet bestehende Defizit zu kompensieren. Die Maßnahmen für den Bluthänfling (Umsetzen von Brombeergebüschen) wurden im Winter 2013/2014 durchgeführt. Diese Aussage wird im Umweltbericht ergänzt. Die Vordrucke mit der Meldung der Kompensationsmaßnahmen werden dem Rhein-Sieg-Kreis zugestellt. Die Vorgaben des § 39 BNatSchG werden selbstverständlich beachtet.

Der zum Grundwasserschutz vorgetragene Hinweis zur Errichtung von Kellern im Einflussbereich von Grundwasserschwankungen wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die vom Rhein-Sieg-Kreis zum Bodenschutz angeregte planungsrechtliche Vorgabe zur Dachbegrünung wird zurückgewiesen, da diese nicht der umliegenden Bebauung entspricht und auch nicht zu einer städtebaulich gewünschten Bebauung passt, die sich harmonisch in den Baubestand des Umfeldes einfügen soll. Der Verzicht auf eine verbindlich vorgeschriebene Dachbegrünung führt zwar zu einem höheren Kompensationsbedarf, ist jedoch bei der Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Die vorgetragenen Hinweise zum Bodenschutz und zu den Pflichten im Umgang mit Boden (sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens - Beachtung von § 202 BauGB, DIN 18915 und DIN 19731; fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs; Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Boden mit hohem Funktionserfüllungsgrad; Schutz der verbleibenden Böden; bodenkundliche Baubegleitung bei der Erschließung des Baugebietes) werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Alternativen zum Ausgleich der Eingriffe im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes kämen insbesondere Entsiegelungsflächen oder Rekultivierung von Eingriffsflächen in Frage. Solche Flächen stehen jedoch für den Bebauungsplan nicht zur Verfügung. Es können letztlich nur solche Maßnahmen realisiert werden, für die auch die entsprechenden Flächen tatsächlich verfügbar sind. Die

vorgesehenen Kompensationsmaßnahmenflächen wurden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft speziell für solche ökologischen Maßnahmen erworben. Die Lage im Retentionsraum, dem potentiellen Überschwemmungsgebiet des Rheines, macht den Verzicht auf die Ackernutzung an dieser Stelle besonders sinnvoll. Ein Ziel des Hochwasserschutzes ist es, im Überschwemmungsgebiet des Rheins erosionsgefährdete Ackerböden ungeachtet deren Ertragsfähigkeit langfristig durch eine Umwandlung in Grünland zu schützen. Auf Grünlandflächen führen Überschwemmungsereignisse in der Regel zu deutlichen geringeren wirtschaftlichen und ökologischen Schäden und Beeinträchtigungen als bei einer Ackernutzung.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

**Beschluss: (X/64)**

Der Rat stellt fest, dass die Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung weitgehend in den Umweltbericht übernommen wurden. Außerdem wurden die vorgesehenen Maßnahmen näher präzisiert. Geeignete Pflegemaßnahmen werden im Umweltbericht dargestellt. Der Hinweis auf die Auswirkungen von Grundwasserschwankungen auf den Bau von Gebäuden mit Kellern sowie die Hinweise zum Bodenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine verbindliche planungsrechtliche Vorgabe zur Dachbegrünung wird zurück gewiesen. Die im Umweltbericht getroffene Auswahl der Kompensationsmaßnahmenfläche wird ausdrücklich unterstützt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0

Der Rat fasste weiterhin folgenden Satzungsbeschluss:

**b) „Satzungsbeschluss: (X/65)**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom August 2013 zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan 25 L Teilplan B 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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) 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. 1 des Gesetzes vom

19.12.2013 (GV NW S. 878) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 25 L Teilplan B, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom April 2014
- Umweltbericht vom 24. April 2014

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.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja 37 Nein 0 Enthaltung 0