Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 0822/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	08.06.2016	öffentlich	Vorberatung
Rat der Stadt Niederkassel	28.06.2016	öffentlich	Entscheidung

Beratungs-gegenstand	Bebauungsplan Nr. 134 M für den Bereich der Straßen Zum Thelenkreuz und Am Knippchen im Ortsteil Mondorf a) Abwägung der Anregungen aus der ersten und zweiten Offenlage b) Satzungsbeschluss

Haushaltsmittel vorhanden	☐ ja ☐ nein ☒ entfällt	Wenn ja Kostenstelle: Kostenträger: Sachkonto:	Wenn nein Deckungsvorschlag: Kostenstelle: Kostenträger: Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Auf Grundlage der bisherigen Beratungen in den politischen Beschlussgremien der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes 134 M für den Bereich zwischen den Straßen „Zum Thelenkreuz" und „Auf dem Knippchen" sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Verwaltung zwei Offenlagen durchgeführt.

a1) Beteiligung der Öffentlichkeit (1. Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung hat vom 06.07.2015 bis 06.08.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes (1. Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Im Rahmen der Offenlage ging ein Schreiben vom 31.07.2015 mit folgenden Inhalten ein:

1.
Unter dem 02.05.2015 haben Sie öffentlich bekannt gemacht, dass Sie im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 134 M betreffend das Plangebiet im Bereich der Straßen Zum Thelenkreuz und Am Knippchen im Stadtteil Mondorf, ab Dienstag, dem 12.05.2015, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB durchführen. Die Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Juli 2015 bis 06.08.2015 erfolgt. Vor diesem Hintergrund erheben wir namens und mit Vollmacht unserer Mandanten gegen den Bebauungsplanentwurf Nr. 134 M folgende Einwendungen:
a.
Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist vorliegend unzulässig. Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen liegt im hier streitgegenständlichen Plangebiet bei 22.900 qm und damit zwischen 20.000 qm und 70.000 qm, so dass § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB gilt. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist deshalb davon abhängig, dass nach einer überschlägigen Prüfung der Bebauungsplan

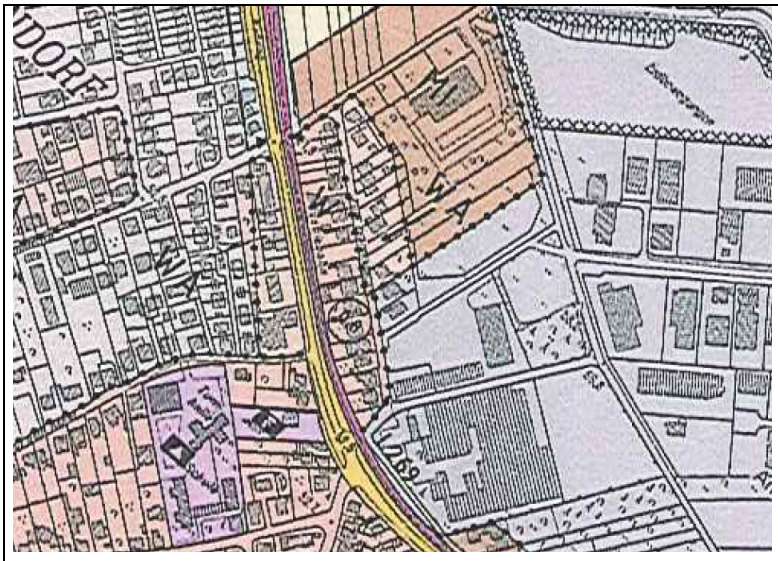
voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.
Von erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist vorliegend aber auszugehen: Durch den Bebauungsplan wird eine ca. 25.000 qm große öffentliche Grünfläche, die sogar teilweise mit Bäumen bepflanzt ist, in eine Baufläche umgewandelt, um dort die Errichtung eines riesigen Gewerbegebiets mit Lager-, Produktions- und Büroräumen zu ermöglichen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf natur- und artenschutzrechtliche Belange.
Außerdem wird der Bebauungsplan das benachbarte reine Wohngebiet, welches unsere Mandanten bewohnen, in erheblicher Weise negativ beeinträchtigen, ihm insbesondere seinen Charakter als ruhigen Rückzugsraum nehmen. Die Gewerbegebäude, die direkt angrenzend an das reine Wohngebiet geplant sind, harmonieren nicht mit der Wohnbebauung in der Umgebung. Sie mindern aufgrund der von ihnen ausgehenden Immissionen und der Verkehrsbelastung die Wohnqualität, stellen eine Blickfeldbeeinträchtigung dar und setzen die privaten Belange unserer Mandanten und ihrer Nachbarn in unverhältnismäßiger Weise zurück.
Hinzu kommt, dass die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs auch im Verhältnis zueinander unverträglich sind, da hier Wohnnutzung direkt neben gewerblicher Nutzung stattfinden soll.
Außerdem ist die geplante gewerbliche Nutzung auf den vorhandenen Altablagerungen (ehemalige Müllhalde) nicht mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vereinbar.
Aufgrund der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist daher die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens unzulässig.
b.
Der Bebauungsplanentwurf verletzt das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.
Bei der inhaltlichen Ausgestaltung der Bebauungspläne ist das Planungsermessen der Gemeinden durch die Vorgaben des Flächennutzungsplans begrenzt. Bebauungspläne müssen deshalb im Wege der „Verfeinerung" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierbei darf das Grundkonzept des Flächennutzungsplans nicht infrage gestellt werden. Insbesondere ist eine kontradiktorische Nutzung stets unzulässig.
Für den Bereich „Am Knippchen" ist im Bebauungsplan eine Nutzungsart ausgewiesen, die dem des Flächennutzungsplans widerspricht. Der Flächennutzungsplan weist für den streitgegenständlichen Bereich eine Nutzung als Wohngebiet aus. Im Bebauungsplan ist hingegen eine entgegengesetzte Nutzung als (eingeschränktes) Gewerbegebiet vorgesehen, welche damit von vornherein unzulässig ist.
c.
Die Bauleitplanung in dem neu beplanten Bereich entspricht nicht dem Erforderlichkeitsgebot des § 1 III 1 BauGB.
Es sind keinerlei städtebauliche Gründe erkennbar, die eine Planung wie die vorliegende erforderlich machen. Die Planung scheint in ihrer gegenwärtigen Form vielmehr nur deshalb erfolgt zu sein, um den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers der beplanten Flächen zu genügen.
Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich ausschließlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des BauGB nicht bestimmt sind, sind nicht als erforderlich i. S. d. § 1 Absatz 3 BauGB anzusehen. Die Erforderlichkeit fehlt mit anderen Worten dann, wenn eine Planung erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen ist und deshalb einen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellt (BVerwG, Urteil vom 22.01.1993, Az. 8 C 46.91; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 23.07.1998, Az. 3 S 960197).
So liegt es hier: die planerischen Festsetzungen dienen lediglich dazu, die Interessen eines einzigen Privaten zu befriedigen, welchem die beplanten Flächen gehören und der in dem Plangebiet ein umfangreiches Gewerbevorhaben realisieren will. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Anregung dieses Privaten eingeleitet und in seiner Gesamtheit ausschließlich nach dessen Vorstellungen aufgestellt worden. Es handelt sich deshalb vorliegend um eine reine Gefälligkeitsplanung, die nur im privaten Interesse eines bestimmten Grundstückseigentümers erfolgte, um diesem einen wirtschaftlichen Vorteil zu verschaffen. In solchen Fällen ist die Erforderlichkeit der Planung zu verneinen (BVerwG, Beschluss vom 24.08,1993, Az. 4 NB 12.93; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 06.06.1996, Az. 8 S 487/96; OVG Lüneburg, Urteil vom 21.07.1999, Az. 1 K 3526/97, vgl. BVerwG, Beschluss

vom 11.05.1999, Az, 4 BN 15.99).
d.
Der Bebauungsplanentwurf verstößt zudem gegen das Abwägungsgebot des § 1 VII BauGB. Gem. § 1 VII BauGB sind öffentliche und private Belange bei der Aufstellung des Planentwurfs unter- und gegeneinander abzuwägen und in einen gerechten Ausgleich miteinander zu bringen. Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot ist deshalb gegeben, weil Sie bei der Aufstellung des Planentwurfs die öffentlichen und privaten Belange überhaupt nicht miteinander abgewogen haben (Abwägungsausfall). Vielmehr haben Sie, wie bereits ausgeführt, den Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen nur deshalb beschlossen, um ein bestimmtes Bauvorhaben zu ermöglichen. Sie haben sich also ausschließlich von wirtschaftlichen Erwägungen leiten lassen und dabei die Bedürfnisse der benachbarten Wohnbevölkerung gänzlich unberücksichtigt gelassen.
e.
Ein weiterer Abwägungsmangel ist darin zu erblicken, dass das im Planentwurf für das allgemeine Wohngebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzte Bebauungsmaß grundsätzlich nicht mit dem der Wohnbebauung in der Umgebung harmonisiert: Durch den Planentwurf wird direkt neben dem von unseren Mandanten bewohnten reinen Wohngebiet die Errichtung von Bauwerken zugelassen, welche nach ihrer Länge und Höhe eine unverhältnismäßige Zurücksetzung der privaten Belange bewirken und eine Blickfeldbeeinträchtigung darstellen. Auf den Bauflächen 3 - 7 sind Gebäude zugelassen, die die Höhe der Wohnbebauung unserer Mandanten und der Nachbarn um 10-12 m überschreiten. Hierdurch wird eine unzumutbar erdrückende Wirkung entstehen, die bei den Bewohnern des reinen Wohngebietes das Gefühl des " Eingemauertseins" hervorrufen wird (vgl. BVerwG, Urteil vom 13. März 1981 - 4 C 1.78; BVerwG, Urteil vom 23. Mai 1986 - 4 C 34.85). Derartige Planungen sind unzulässig.
f.
Der Bebauungsplanentwurf verstößt zudem auch gegen das Rücksichtnahmegebot, weil die direkt angrenzend geplanten Gewerbegebäude und hohen Wohngebäude (für die Mitarbeiter) die Wohnqualität des reinen Wohngebiets mindern, welches unsere Mandanten bewohnen. Von den direkt neben dem Wohngebiet geplanten hohen Gebäuden werden die Wohnhäuser/Gärten unserer Mandanten und der Nachbarn für Dritte vollkommen einsehbar, sodass sie keinerlei Privatsphäre mehr genießen können werden. Die Mandanten haben Ihre Wohnhäuser gezielt nicht im innerstädtischen Bereich errichtet, sondern stattdessen in dem ruhigen und abgeschiedenen Gebiet „Am Thelenkreuz". Denn gerade auf dessen gebietsspezifische Eigenschaften (Ruhe, Abgeschiedenheit, Natur) hatten sie besonderen Wert gelegt. Die geplanten riesigen Gewerbehallen und die großen Wohngebäude werden den Charakter des Gebiets „Zum Thelenkreuz" als ruhigen Rückzugsraum jedoch vollkommen entfremden. Durch das mit dem Bebauungsplan bezweckte Vorhaben werden sich die Anwohner des benachbarten reinen Wohngebiets bald inmitten eines lauten, verkehrsbelasteten Gewerbegebiets wieder finden, in welchem sie sich ständig beobachtet fühlen und in dem von Ruhe und Abgeschiedenheit keine Rede mehr sein wird.
g.
Weiterhin verstößt der Bebauungsplanentwurf gegen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG, weil er in unmittelbarer Nähe zu dem von unseren Mandanten bewohnten Wohngebiet ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festsetzt.
Sich gegenseitig ausschließende (bzw. unverträgliche) Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete sind grundsätzlich räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen für die schutzwürdigen Nutzungen (hier das „Wohnen") zu vermeiden. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG stellt dabei eine besondere Ausprägung des Abwägungsgebots dar. Das BVerwG führt zum Trennungsgebot aus: „Es kommt darin zum Ausdruck, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich überhaupt nicht gewohnt werden soll und das Nebeneinander verschiedener Gebietsarten allgemein dem sie miteinander verflechtenden Gebot der Rücksichtnahme unterliegt. Das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebiet ist in seiner prinzipiellen Anfälligkeit für Konflikte kein Phänomen, das es gewerbe- bzw. immissionsschutzrechtlich zu steuern gilt, sondern ein solches, das - wo nur irgend möglich- planungsrechtlich vermieden werden sollte" (vgl. BVerwGE 45, 309).
Kurzum sind also die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen nach dem

Trennungsgebot des § 50 BlmSchG so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Da der Bebauungsplanentwurf ein Gewerbegebiet direkt neben dem Wohngebiet festsetzt, werden die Wohnbedürfnisse der in dem Wohngebiet lebenden Personen, insbesondere unseres Mandanten, unverhältnismäßig zurückgesetzt. Ein solches Nebeneinander begründet eindeutig eine Konfliktlage und ist daher unzulässig.
2.
Zwar liegt das Grundeigentum unserer Mandanten außerhalb der Plangrenzen. Jedoch befindet es sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, welches der Bebauungsplanentwurf Nr. 134 M betrifft. Das in § 1 VII BauGB enthaltene Abwägungsgebot hat nachbarschützenden Charakter auch hinsichtlich planexterner privater Belange (BVerwGE 107, 215 (217 ff.)). Folglich sind in der planerischen Abwägung auch die Rechtspositionen und privaten Belange Dritter zu berücksichtigen, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiets liegt (BVerwGE 116, 144, 149; BVerwG BauR 2008, 2031; BVerwG vom 08.06.2009 Az. 4 BN 9/09.).
Unser Mandant wird die oben ausgeführten Einwendungen auch im Rahmen des Auslegungsverfahrens geltend machen. Sofern Sie nicht beabsichtigen, von der Realisierung des Planentwurfs abzusehen, behalten wir uns vor, gegen den Bebauungsplan ein Normkontrollverfahren anzustrengen.
Verstoß gegen Art. 3
Es wird eine Wohnbebauung zugelassen für einen angeblichen Bedarf an Mitarbeitern, den es nicht gibt und der auch nicht absehbar ist. Die neuen Wohnhäuser überragen die Wohnhäuser des umgebenden reinen Wohngebiets und sind anders angeordnet. Auch die an reines Wohngebiet vorgeschriebene Dachform und Ausrichtung wird nicht eingehalten.
Von der Beschlussfassung des hier streitgegenständlichen Bebauungsplans ist abzusehen.

Stellungnahme:

zu 1.a.
Entgegen der Fassung zur ersten Offenlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur erneuten Offenlage deutlich reduziert. Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen lag damit unter den 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Aus dem bisherigen Planverfahren haben sich keine relevanten Umweltauswirkungen gezeigt, die einem Planverfahren nach § 13a BauGB entgegenstehen. Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB war für den reduzierten Geltungsbereich nicht mehr erforderlich. Das Verfahren ist daher weiterhin nach § 13a BauGB erfolgt. Seitens der Behörden wurden keine Anregungen vorgetragen, die einem Verfahren nach § 13a BauGB entgegen stehen. Insofern gibt es keinen Anlass, die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Frage zu stellen. Auch die angesprochenen erheblichen Umweltauswirkungen sind nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleisten sowie die Belange der Altablagerung und des Artenschutzes gemäß den gutachterlichen Untersuchungen und Empfehlungen angemessen berücksichtigen. Die Festsetzungen sind in der Begründung erläutert. Im Übrigen handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um eine „öffentliche Grünfläche".
Für die vorhandene Bebauung an der Straße Zum Thelenkreuz besteht kein Bebauungsplan, der dort ein „Reines Wohngebiet" ausweist. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke westlich der Straße als Wohnbaufläche (W) und östlich der Straße als (WA) ausgewiesen.



Auszug aus dem FNP

Direkt angrenzend weist der gültige Flächennutzungsplan gemischte und gewerbliche Bauflächen aus. Die angesprochene Funktion der Wohnbebauung als ruhiger Rückzugsraum ist wegen der Lage zwischen der Landesstraße im Westen und der bestehenden Gewerbenutzung im Osten nicht nachvollziehbar. Es ist auf Grund der Vorbelastungen nicht davon auszugehen, dass die vorhandene Wohnbebauung der Qualität eines abseits von Immissionsbelastungen liegenden „Reinen Wohngebietes" gerecht wird.

Die durch den Bebauungsplan zugelassene Nutzung und Bebauung wird auf Grund der getroffenen Festsetzungen zu keinen Immissionsbelastungen führen, die für eine Wohnbebauung in einem „Allgemeinen Wohngebiet", wie diese an der Straße Zum Thelenkreuz planungsrechtlich korrekt einzustufen ist, unzulässig sein könnten. Ein Recht auf unveränderte Aussicht vom eigenen Grundstück aus über angrenzende Flächen hinweg besteht nicht, zumal auch eine fortschreitende Gehölzentwicklung diese Aussicht bis auf die Grundstücksgrenzen beschränken kann.

Die Entscheidungsgremien der Stadt haben sich seit 2012 intensiv mit einem verträglichen Nebeneinander von vorhandener und neuer Nutzung und Bebauung befasst. Dies hat u.a. dazu geführt, dass der vorhandene Erdwall als Puffer erhalten bleiben muss und die zulässigen Gebäudehöhen unmittelbar angrenzend an die bestehenden Wohnhäuser so eingeschränkt werden, dass sie die vorhandenen Gebäudehöhen nur geringfügig überschreiten dürfen. Die Gewerbenutzung und damit auch das Emissionspotenzial wurden zudem mittels gutachterlich ermittelten Emissionskontingenten so eingeschränkt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stört. Als Übergang zwischen bestehendem Wohnen und Gewerbe kommt dem Plangebiet eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die es u.a. auch unter dem Gebot des § 1a Abs.2 BauGB (Innenentwicklung / Nachverdichtung) rechtfertigt, eine im Vergleich zu den vorhandenen Wohnhäusern verdichtete Bebauung zuzulassen.

Eine gewerbliche Nutzung der Altablagerungsflächen ist nach den vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen und den Stellungnahmen der Fachbehörden unter Beachtung entsprechende Auflagen und Vorkehrungen keinesfalls ausgeschlossen und mit Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vereinbar. Die vorgetragenen Bewertungen werden nicht geteilt und stehen der Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht entgegen.

zu 1.b.

Bebauungspläne nach § 13a BauGB können gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, wenn sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, insbesondere dann, wenn sie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dienen. Die Verschiebung der Grenzen zwischen Wohnen und Gewerbe abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stellt keine Beeinträchtigung der durch den Flächennutzungsplan beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklung dar. Ungeachtet dessen ist die Aussage, dass die festgesetzte Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen würde, weil dieser für den Planbereich Wohnbauflächen ausweisen würde, nicht zutreffend. Wie der abgebildete Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan zeigt, sind sogar zwei der vorhandenen Wohnhäuser als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2

BauGB im Rahmen der Berichtigung angepasst.
zu 1.c.
Der Bebauungsplan entspricht zum Einen dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung und dient zum Andern auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, indem dem im Plangebiet ansässigen Unternehmen die Möglichkeiten geboten werden, seinen Standort unter Beachtung der Verträglichkeit mit der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung zukunftsfähig auszubauen. Diese Standortsicherung liegt nicht nur im privaten Interesse des Grundstückseigentümers sondern auch im öffentlichen Interesse der Stadt Niederkassel, die ansonsten nicht bereit wäre, die Beschlüsse zu treffen, die eine angemessene künftige Nutzung zulassen und verträglich regeln. Dass es sich bei der Planung um einen „Missgriff" handeln soll, bleibt eine persönliche Bewertung des Verfassers des Schreibens, wird seitens der Verwaltung weder geteilt noch seitens der beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigt.
zu 1.d.
Den Belangen der Anwohner haben Verwaltung und Entscheidungsgremien der Stadt Niederkassel stets einen hohen Stellenwert beigemessen. So wurde z.B. das 2012 begonnenen Verfahren zunächst nicht fortgeführt, weil der vormalige Eigentümer der neuen Gewerbeflächen nicht dazu bereit war, sich auf die Forderungen der Verwaltung und Entscheidungsgremien einzulassen, dass der vorhandene Erdwall als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe erhalten bleiben soll und die Gebäudehöhen so beschränkt sein sollen, dass diese eine städtebaulich und den Geländeverhältnissen angemessene Abstufung zwischen vorhandener Wohnbebauung und bestehendem Gewerbe gewährleisten. Erst der neue Grundstückseigentümer war bereit, diesen Einschränkungen zuzustimmen und seine betrieblichen Planungen darauf auszurichten. Insofern ist die Behauptung, die Belange der Nachbarn seien nicht berücksichtigt, keinesfalls zutreffend und entschieden zurück zu weisen.
zu 1.e.
Dass die neue Bebauung mit der vorhandenen Wohnbebauung nicht harmonieren würde, ist eine persönliche/subjektive Einschätzung des Verfassers des Schreibens. Wenn die neue Bebauung ausschließlich von der Seite der vorhandenen Wohnhäuser betrachtet wird, mag diese Einschätzung zutreffen. Städtebaulich ist jedoch das gesamte Umfeld relevant. Der bisher unbebaute Bereich befindet sich zwischen einer vergleichsweise aufgelockerten Wohnbebauung und Gewerbeflächen mit großen Hallen, die einen deutlichen Gegensatz darstellen. Vor diesem Hintergrund sieht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen vor, einen städtebaulich angemessenen Übergang zu schaffen und dabei auch dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung gerecht zu werden. Dass die zulässigen Gebäude dabei „erdrückend" wirken und ein Gefühl des „Eingemauertseins" vermitteln sollen, ist auf Grund der festgesetzten Baugrenzen und Abstufungen der zulässigen Gebäudehöhen nicht nachvollziehbar.
zu 1.f.
Es bleibt zunächst nochmals festzustellen, dass es sich bei der Wohnbebauung an der Straße Zum Thelenkreuz planungsrechtlich nicht um ein „Reines Wohngebiet" handelt, dass keinerlei relevanten äußeren Einflüssen ausgesetzt ist. Die angesprochen Bewertungsfaktoren Ruhe, Abgeschiedenheit und Natur werden in dem vorliegenden Schreiben deutlich überbewertet und sind in Anbetracht des derzeitigen Umfeldes (Landesstraße, Bahnlinie, großflächiger Einzelhandel, Gewerbe) in dem vorgetragenen Ausmaß nicht nachvollziehbar. Dafür, wie ein Grundstückseigentümer seinen Garten als Rückzugsraum gestaltet und vor Blicken von jenseits seiner Grundstücksgrenzen schützt, gibt es keinen Regelungsbedarf in der Bauleitplanung. Einblicke in den Garten können sich auch von den unmittelbar angrenzend vorhandenen Häusern aus ergeben. Dass die künftige Nutzung nicht dazu führen kann, dass die vorhandene Wohnbebauung in unzulässiger Weise durch Immissionen beeinträchtigt wird, ist durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend geregelt. Insbesondere die Festsetzung, dass die Gewerbeflächen nur von der Rudolf-Diesel-Straße aus erschlossen werden dürfen, beugt einer unzumutbaren Belastung der Straße Zum Thelenkreuz vor.
zu 1.g.
Die unmittelbare Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe lässt sich in städtischen Bereichen

häufig nicht vermeiden, wie bereits die Darstellungen des Flächennutzungsplanes deutlich zeigen. Es ist sicher wünschenswert, ausreichende Distanzen zwischen Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, wo dies im Rahmen der Abwägung aller Planungsbelange und unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB zur Innenentwicklung und Nachverdichtung geboten ist. Im vorliegenden Fall geht es jedoch gezielt darum, einen städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglichen Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe für Flächen zu schaffen, die grundsätzlich auch nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die im Plangebiet zugelassenen Nutzungen den Anforderungen des § 50 BImSchG widersprechen und damit grundsätzlich unrechtmäßig sein könnten. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG beansprucht nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes im Übrigen in einer gewachsenen Gemengelage wie im Plangebiet keine strikte Geltung. Um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, ist die gewerbliche Nutzung im Plangebiet entsprechend eingeschränkt, u.a. mittels Emissionskontingenten. Eine gutachterliche Untersuchung hat zudem ergeben, dass sich aus dem bestehenden Gewerbe keine Immissionen ergeben, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in Frage stellen. Zudem grenzen Wohnen und Gewerbe an der Straße Zum Thelenkreuz schon unmittelbar aneinander.
zu 2.
Es ist im Rahmen der Bauleitplanung selbstverständlich, dass sich die Öffentlichkeit mit ihren Anregungen an der Planung beteiligen kann und soll. Die Belange der Nachbarn haben in der Planung -auch losgelöst von vorgetragenen Anregungen- für Verwaltung und Entscheidungsgremien stets eine relevante Rolle eingenommen. Dies betrifft auch die Festsetzungen zu Platzierung und Höhe der zugelassenen Wohnhäuser im Teilbereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes. Die Behauptung, dass dort kein Bedarf für Mitarbeiterwohnungen bestehen würde, ist nicht zutreffend und unbegründet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten:
Die vorgetragenen Anregungen enthalten keine Belange, die zu einer Änderung der Planung führen oder dem Satzungsbeschluss entgegenstehen könnten. Zudem sind einige Punkte unzutreffend dargelegt und nicht nachvollziehbar. Die persönlichen Einschätzungen und Bewertungen des Verfassers des Schreibens, werden weder seitens der Verwaltung geteilt noch seitens der beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange bestätigt.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Inhalte des Schreibens zur Kenntnis und verweist auf die o.g. Stellungnahme der Verwaltung. Das Schreiben enthält keine Anregungen, die zu einer Änderung der Planung führen oder dem Satzungsbeschluss entgegenstehen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben der Verwaltung vom 08.07.2015)

1. AIR LIQUIDE Deutschland GmbH, Schreiben vom 13.07.2015
2. Rheinische NETZGesellschaft mbH, Schreiben vom 14.07.2015
3. Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 16.07.2015
4. Westnetz GmbH, Schreiben vom 22.07.2015
5. Rhein-Sieg Netz GmbH, Schreiben vom 24.07.2015

Die o.g. Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass von den o.g. Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen wurden.

6. RSAG, Schreiben 10.07.2015

Es werden folgende Hinweise vorgetragen:
Da es sich bei der geplanten Erschließung um eine Privatfläche ohne einen ausreichend dimensionierten Wendebereich handelt, werden Sammelfahrzeuge der RSAG diese Verkehrsflächen nicht befahren. Es ist erforderlich, im Einmündungsbereich des Plangebietes „Zum Thelenkreuz" einen Abfallsammelplatz auszuweisen.
Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen sind der BGI 5105 und RASt06 zu entnehmen.

Stellungnahme:

Der Hinweis zu Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Dass an der Straße Zum Thelenkreuz ausreichende Aufstellflächen zur Entleerung von Abfallbehältern vorzusehen sind, wurde als zusätzlicher Hinweis ergänzt. Im Baugenehmigungsverfahren für die geplante Wohnbebauung sind die für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung erforderlichen Flächen darzustellen und nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die vorgetragenen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

7. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 24.07.2015

Zur Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln hat die Bezirksregierung Düsseldorf bereits mit Schreiben vom 04.05.2015 Stellung genommen. Es haben sich zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung ergeben.

Stellungnahme:

Die im Schreiben vom 04.05.2015 vorgetragenen Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die vorgetragenen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

8. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 30.07.2015

Es werden folgende Anregungen vorgetragen:
Natur- und Landschaftsschutz
Unter Berücksichtigung der im Artenschutz-Fachbeitrag vom 29.05.2012 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine Anregungen vorgetragen.
Immissionsschutz
Die im Schreiben vom 22.05.2015 vorgetragenen Anregungen zum Immissionsschutz (Festsetzung einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691) bleiben vollinhaltlich bestehen.

Stellungnahme:

zu Natur- und Landschaftsschutz:
Die im Artenschutz-Fachbeitrag vom 29.05.2012 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch entsprechende

Festsetzungen unter dem Punkt „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" berücksichtigt.
zu Immissionsschutz:
Im Rahmen der Abwägung des Schreibens vom 22.05.2015 wurde das Thema Regelung des Immissionsschutzes mittels einer Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit dem Ergebnis behandelt, keine Geräuschkontingentierung vorzunehmen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, dass generell nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet errichtet werden dürfen und nicht in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind.
Entgegen der Fassung zur ersten Offenlage wurde nach Abstimmung mit der Verwaltung zur 2. Offenlage eine gutachterlich ermittelte Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ergänzt. Diese wurde zum Satzungsbeschluss nochmals überprüft und den rechtlichen Anforderungen angepasst.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die vorgetragenen Anregungen zur Kenntnis. Der Anregung, eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorzunehmen, wurde gefolgt.

a2) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Verwaltung hat vom 07.12.2015 bis 07.01.2016 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Offenlage) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (wiederholt).
Im Rahmen dieser 2. Offenlage wurden von der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben der Verwaltung vom 02.12.2015)

1. AIR LIQUIDE Deutschland GmbH, Schreiben vom 07.12.2015
2. Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 07.12.2015
3. Rhein-Sieg Netz GmbH, Schreiben vom 10.12.2015
4. Rheinische NETZGesellschaft mbH, Schreiben vom 17.12.2015
5. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 21.12.2015
6. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Schreiben vom 22.12.2015

Die o.g. Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgetragen.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass von den o.g. Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgetragen wurden.

7. Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 10.12.2015

Zur Luftbildauswertung hinsichtlich der Belastung mit Kampfmitteln hat die Bezirksregierung Düsseldorf bereits mit Schreiben vom 04.05.2015 und 24.07.2015 Stellung genommen. Es haben sich zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung ergeben.

Stellungnahme:

Die im Schreiben vom 04.05.2015 und 24.07.2015 vorgetragenen Hinweise wurden in der Fassung zur Offenlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die vorgetragen Hinweise der Bezirksregierung Düsseldorf bereits in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

8. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 21.12.2015

Es werden folgende Anregungen vorgetragen:
Immissionsschutz:
Weiterhin bestehen hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans. Innerhalb des Bebauungsplanes 134 M werden allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. In dem vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten der Graner+Partner Ingenieure vom 16.11.2015 wurden die gültigen Baugenehmigungen nicht berücksichtigt. Außerdem werden für die Flächen nicht die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (Ziff. 6.1) herangezogen, sondern Mittelwerte gebildet. Dabei wurde auf Ziff. 6.7 TA-Lärm „Gemengelagen" verwiesen. In schalltechnischer Hinsicht sind unter Gemengelage im Sinne der TA Lärm ungeordnet über einen längeren Zeitraum gewachsene und i.d.R. bebaute Bereiche mit Immissionskonflikten zwischen lärmintensiven Nutzungen (GE, GI) und schutzbedürftigen Nutzungen (WR, WA) zu verstehen. Gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf geeignete Zwischenwerte angehoben werden, wenn im Bestand grundsätzlich unverträgliche Nutzungen aneinander grenzen und soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Voraussetzung ist, dass bei den gewerblichen Nutzungen der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten wird.
Ziel eines Bebauungsplanverfahrens ist es Wege aufzuzeigen, um einen vorhandenen Konflikt künftig bei Vorliegen einer Gemengelage zu entschärfen. Durch das vorliegende Bauplanverfahren wird ein störempfindliches Wohngebiet neben einem Gewerbebetrieb (Fa. Lemo) geplant. Durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an das Gewerbe wird eine konfliktbehaftete Gemengelage geschaffen. Diese kann nicht durch die Festsetzung eines Zwischenwertes nach Ziffer 6.7 TA Lärm geregelt werden.
Hinweis:
Durch Hindernisse (Schallschutzwände, -wälle, Gebäude) kann bei entsprechender Anordnung der Einfluss einer Schallquelle auf einen Immissionsort wirksam gemindert werden.

Stellungnahme:

zu Immissionsschutz:
Die Schalltechnischen Anforderungen wurden bei einem Gespräch mit Herrn Graber vom Rhein-Sieg-Kreis am 25.04.2016 besprochen. Das neu festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll zur Wahrung der Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete nach TA Lärm durch geeignete Maßnahmen vor potenziellem Schall des angrenzenden Gewerbebetriebes (Fa. Lemo) geschützt werden. Maßstab ist der potenzielle Schall, der unter Beachtung der derzeitigen Rahmenbedingungen und Abstände zu vorhandenen Wohnhäusern möglich und zulässig ist. Das Schallgutachten wurde entsprechend überarbeitet (Stand 26.04.2016). Im Ergebnis ist zum Schutz der neuen Wohnbebauung eine 134 m lange und 9,50 m hohe Schallschutzwand erforderlich, die überwiegend aus der Abschlussfassade der neben der Fa. Lemo geplanten Gebäude bestehen kann. Die Lücke zwischen der neuen Wohn- und Gewerbebebauung ist durch eine entsprechende Wand zu schließen. In den Bebauungsplan werden dazu folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen:
Schallschutzmaßnahmen S1
An der in der Planzeichnung festgesetzten Position (Schallschutzmaßnahme S1) ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von h = 9,50 m und einer Länge von 134,00 m zu errichten. Diese kann in die geplanten Gebäude z.B. als Gebäudeabschlusswand integriert werden. Dann ist durch eine geeignete Grundrisskonzeption sicher zu stellen, dass an den der Schallschutzwand entsprechenden Fassadenbereiche keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. In diesem Fall ist die Belüftung der Räume mittels fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen sicher zu

stellen.

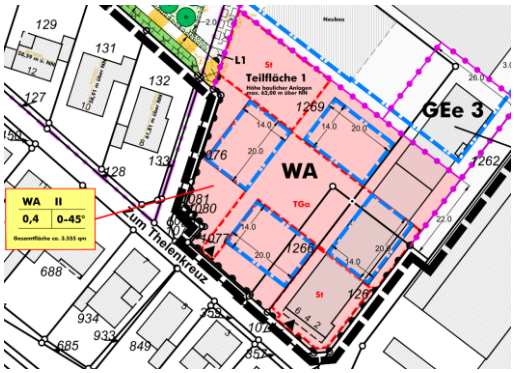
Schallschutzmaßnahmen S2

An der in der Planzeichnung festgesetzten Position (Schallschutzmaßnahme S2) ist im Staffelgeschoss durch eine geeignete Grundrisskonzeption sicher zu stellen, dass im südlichen Teil der Südostfassade keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. In diesem Fall ist die Belüftung der Räume mittels fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen sicher zu stellen.

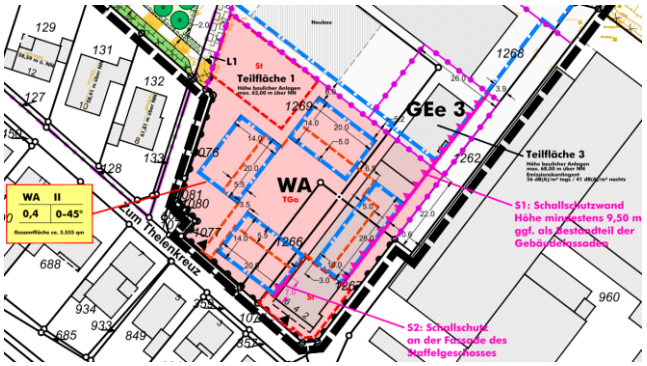
Die Umsetzung und Wirksamkeit der Maßnahmen und des damit bewirkten Schallschutzes muss sichergestellt sein, bevor die dadurch zu schützende Wohnnutzung beginnt.

Das überarbeitete Schallgutachten (Stand 26.04.2016) ist den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt.

Die erforderliche Schallschutzwand hat Auswirkungen auf die nachzuweisenden/ zwischen Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen. Die Schallschutzwand erfordert so eine Verschiebung der Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet. Zudem muss auf Grund der schalltechnischen Anforderungen die Grundform des neben der Fa. Lemo geplanten Wohnhauses von bisher 14 x 20 m auf 10 x 28 m angepasst werden. Bei den Anpassungen rücken die beiden westlichen Wohnhäuser um etwa 3 m näher zur Straße Zum Thelenkreuz. Der Abstand zum westlich vorhandenen Wohnhaus verringert sich dabei nicht. Durch die Anpassung der Gebäudestandorte ergibt sich zudem eine andere Grundform der Tiefgarage. Die Festsetzungen in der Planzeichnung sind entsprechend angepasst, wie der nachfolgende Vergleich zeigt.



bisherige Planung



geänderte Planung

Im Rahmen der Überarbeitung des Schallgutachtens wurden auch die Vorgaben zur Verträglichkeit zwischen Wohnen und neuem Gewerbe überprüft. Dabei haben sich geänderte Werte bei den Emissionskontingenten ergeben, wie der nachfolgende Vergleich zeigt.

Teilflächen des Gewerbegebietes nach Planzeichnung	Emissionskontingente LEK in dB(A) / m²	
	tags	nachts
GEe 2	54	39
GEe 3	56	41
GEe 4.1	50	35
GEe 4.2	59	44
GEe 5	59	44
GEe 6	60	45

bisherige Planung

Teifläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m²	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m²
GEe-2	51	32
GEe-3	45	30
GEe-4-1	50	39
GEe-4-2	59	41
GEe-5	57	40
GEe-6	56	38

geänderte Planung

Da nach der Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis keine Immissionspunkte im bestehenden Gewerbegebiet notwendig sind und auch kein Verträglichkeitsnachweis für Gewerbenutzungen untereinander erforderlich ist, können die Festsetzungen von Zusatzkontingenten entfallen.

Die Kontingentierung ist in der Planung entsprechend angepasst. Aus den Änderungen der Emissionskontingente sind keine nachteiligen Auswirkungen für die umliegend vorhandenen Nutzungen zu befürchten.

Beschlussempfehlung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die vorgetragenen Anregungen zur Kenntnis. Die Planung wird gemäß den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises und dem zwischenzeitig überarbeiteten Schallgutachten angepasst.
Da die vorgenommenen Anpassungen/Änderungen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer und dem Rhein-Sieg-Kreis einvernehmlich abgestimmt sind, keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen haben, sich nicht nachteilig auf die Belange Dritter auswirken und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird auf eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

b) Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Über die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 10.06.2016 (Vorlagen Nr. 0444/2014-2020) beraten und ausnahmslos einstimmige Beschlussempfehlungen an den Rat beschlossen.

Dem Rat der Stadt werden für seine Sitzung am 28.06.2016 die Empfehlungen zur abschließenden Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

c) Anregung aus der Sitzung am 17.11.2016

Die Anregungen aus der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 17.11.2015, wonach in den Rechtsplan ein Hinweis aufgenommen werden soll, wonach zu einem späteren Zeitpunkt, z.B. nach einem Verkauf der Grundstücke, im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens die Anbindung dieser Parkplatzfläche an die Straße Zum Thelenkreuz erfolgen könnte, wurde durch eine entsprechende Ergänzung Rechnung getragen.

d) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 134 M „Am Knippchen" als Satzung und beauftragt die Verwaltung, den Bauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt und damit rechtswirksam zu machen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Anregungen 1. Offenlage nummeriert von 2.1 bis 2.9
3. Anregungen 2. Offenlage nummeriert von 3.1 bis 3.8
4. Text und Begründung
5. Rechtsplanentwurf
6. Satzungsbeschluss

Sämtliche Gutachten liegen zur Einsichtnahme in der Sitzung vor.