



BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

| | | |
|-----------------------------|----------------------------|---|
| Auszug aus der Sitzung vom: | Rat der Stadt Niederkassel | Niederschrift zur Sitzung 28.06.2016 |
|-----------------------------|----------------------------|---|

12. **Bebauungsplan Nr. 143 N für den Bereich Gladiolenweg, Weidenstraße, Kölner Straße und Erlenweg im Ortsteil Niederkassel**

a) Beratung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung

b) Beratung über die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage

c) Satzungsbeschluss

Zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes berichtete der Ausschussvorsitzende Dr. Pestel über das Ergebnis der Vorberatungen im zuständigen Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss.

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

„Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 143 N aufzustellen. Dieser Plan ersetzt die Bebauungspläne Nr. 103 N, Teilplan A und Teilplan B aus dem Jahre 2000 für das Gebiet zwischen Gladiolenweg, Weidenstraße, Kölner Straße und Erlenweg.

Die Angelegenheit ist in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss am 08.06.2016 beraten worden.

Die Beschlussempfehlungen an den Rat zu den Beratungspunkten a), b) und c) wurden alle einstimmig gefasst.

a) Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen und der Stellungnahmen der Nachbargemeinden entsprechend den Beschlüssen des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss vom 03.03.2016.

Die Beschlussempfehlungen an den Rat der Stadt sind in der Sitzung



Stadt Niederkassel

des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 03.03.2016 einstimmig erfolgt.

Einer weiteren Beratung und Beschlussempfehlung in dem Ausschuss bedarf es daher nicht mehr.

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 14 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Anlieger der Weidenstraße mit Schreiben vom 06.11.2015
2. Anlieger des Erlenwegs, mit Schreiben vom 29.11.2015
3. AIR LIQUIDE Deutschland, Fernleitungen Rhein-Ruhr, mit Schreiben vom 07.12.2015
4. Unitymedia NRW GmbH, Zentrale Planung, mit Schreiben vom 07.12.2015
5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 09.12.2015
6. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 10.12.2015
7. RSAG Siegburg, mit Schreiben vom 11.12.2015
8. Deutsche Telekom Technik, mit Schreiben vom 17.12.2015
9. Westnetz, Regionalzentrum Sieg, mit Schreiben vom 15.12.2015
10. Rheinische NETZGesellschaft, mit Schreiben vom 17.12.2015
11. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 21.12.2015
12. IHK Bonn/Rhein-Sieg mit Schreiben vom 22.12.2015
13. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 22.12.2015 und 22.01.2016
14. Amt für Kreisentwicklung und Mobilität –Raumplanung und Regionalentwicklung, mit Schreiben vom 12.01.2016

1. Anlieger der Weidenstraße mit Schreiben vom 06.11.2015

Der momentane Plan sieht 2 einmündende Straßen aus dem neuen Baugebiet in Richtung Süden in die Weidenstraße vor und lediglich einen Fußweg Richtung Norden in den Erlenweg. Wir würden eine Änderung des Baugebietes zu je einer einmündenden Straße in den Erlenweg und die Weidenstraße sowie einem Fußweg in die Weidenstraße sehr begrüßen.

Zu einer Änderung dieser Verteilung gibt es folgende Argumente:

- Der Erlenweg würde danach eine bei gleichzeitig viel weniger Anliegern stärker genutzte Straße sein, da er Richtung Norden mit Anbindung an die Umgehungsstraße verläuft. Eine Straße anstelle eines Fußweges wäre hier von hohem Nutzen für das neue Wohngebiet. Während der Sitzung gab es eine breite Zustimmung für diese Änderung.



Stadt Niederkassel

- Dadurch könnte die östliche Anbindung an die Weidenstraße (Straße gegenüberliegend Haus Weidenstraße 36) in einen Fußweg umgewandelt werden. Somit würde die doppelte Anbindung der Weidenstraße entfallen.
- Hierfür spricht auch die so oder so schon vorhandene stärkere Belastung der Weidenstraße, die als Durchgangstraße mit Anbindungsmöglichkeit an den Ortskern viel benutzt wird.
- Zudem ist ein persönliches Anliegen meiner Frau und mir, dass keine Straße frontal auf unser Haus (Weidenstraße ##) zuführt, was mit dem momentanen Plan der Fall wäre. Die hierdurch frontal auf Küche und Schlafraum zufahrenden PKW würden wir als störend empfinden. Zudem ist dies im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 auch nicht ersichtlich gewesen, als wir im Jahr 2006 unser Haus erworben haben.

Des Weiteren möchten wir aus unserer Erfahrung im Wohngebiet auf eine Auffälligkeit hinweisen. Bei stärkerem Regenfall steht auf der Weidenstraße regelmäßig mehrfach im Jahr das Regenwasser. Das Kanalsystem schafft es nicht immer das Regenwasser abzuführen. Je nach Regenstärke und Regendauer steht das Wasser für einige Minuten auf der Straße und drückt sogar aus dem Kanal nach oben. Wir möchten darauf hinweisen, damit Sie dies in der Auslegung der Kanal-Anbindung der neuen Bebauung einplanen können.

Für eine Berücksichtigung unsere Vorschläge in einer Überarbeitung des Bebauungsplans wären wir Ihnen sehr dankbar. Wir hoffen dies ist stadtplanerisch umsetzbar und führt nicht zu weiteren anderen Komplikationen. Nach einer ersten Rücksprache mit Herr Thielecke nach der Sitzung schienen aber Möglichkeiten einer Berücksichtigung der aufgeführten Punkte gegeben zu sein.

Stellungnahme:

Der Anregung bezüglich der Reduzierung des Anbindungen an die Weidenstraße und der Schaffung eines Fuß- und Radweges wird durch Änderung der Straßenplanung gefolgt. Allerdings entfallen dabei beide Anbindungen für den motorisierten Verkehr.

Die Entwässerungsanlagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung nach den Erforderlichkeiten und unter Berücksichtigung des wirtschaftlich vertretbaren geplant, so dass Regelereignisse schadlos abgeleitet werden können. Eine Entwässerung im Fall von seltenen Starkregenereignissen alleine über die Kanalisation wird in der Regel nicht mit einem vertretbaren Aufwand möglich sein. Daher sind Gebäude stets bauseits gegen Rückstau zu sichern. Eine oberflächliche Ableitung von Niederschlagswasser beispielsweise über die Verkehrsflächen ist nicht im Regelfall aber für seltene Ereignisse üblich und entspricht den Vorgaben für die Bemessung von Entwässerungsanlagen.“



Stadt Niederkassel

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/346)

- Zu 1. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt der Anregung zu folgen. Die öffentlichen Wegeverbindungen zwischen dem Baugebiet und der Weidenstraße werden auf einen Fuß- und Radweg entlang zum mittleren Abschnitt der Weidenstraße reduziert.
- Zu 2. Die Bemessung der Entwässerungsanlagen erfolgt nach dem technischen Regelwerk im Rahmen der Erschließungsplanung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„2. Anlieger des Erlenwegs mit Schreiben vom 29.11.2015 (email- Anschreiben)

Beigefügt erhalten Sie - vorab bereits per E-Mail - unter Bezugnahme auf die am 04.11.2015 erfolgte Bürgeranhörung sowie die Sitzung und Entscheidung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 17.11.2015 zur Aufstellung des Bebauungsplans 143 N die Änderungswünsche und Einwendungen der Anlieger Erlenweg (hier: Eheleute ##### und Eheleute #####) mit der Bitte um Berücksichtigung vor Offenlegung.

Weitere Details entnehmen Sie bitte dem beigefügten Schreiben, welches Ihnen und in Kopie Herrn Ralf Thielecke (Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft) sowie Herrn Dr. Nico Pestel in seiner Funktion als Ausschussvorsitzender des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses mit der Bitte um Weiterleitung an die Damen und Herren Mitglieder des Ausschusses parallel auch per Post zugeht. Wir bitten Sie, den Eingang des Schreibens kurz zu bestätigen.

Ein weiteres diesbezügliches Schreiben wird Ihnen nach meiner Kenntnis vom Anlieger Herrn ### ##### gesondert zugehen.

Schreiben vom 29.11.2015 (Brief)

Am 04.11.2015 erfolgte die Bürgeranhörung sowie am 17.11.2015 die Sitzung und Entscheidung des Umwelt-, Verkehrs- und



Stadt Niederkassel

Planungsausschusses bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplans 143 N für den Bereich Gladiolenweg, Weidenstraße, Kölner Str., Erlenweg im Ortsteil Niederkassel. Als Anlieger des Erlenweges sehen wir nach dem Verlauf der Bürgeranhörung und insbesondere der Planungsausschuss-Sitzung bereits in der B-Plan-Aufstellungsphase sich abzeichnende Abwägungsdisproportionalitäten und bitten daher um Einarbeitung folgender Änderungswünsche in den B-Plan-Entwurf (idealerweise noch vor Offenlegung).

1. Abänderung der Eigenheimbebauung entlang des Erlenweges von Doppelhäusern zu Einzelhäusern und Begrenzung einheitlich auf zwei Geschosse ohne weitere Dach- oder Staffelgeschosse durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8,50 m (entsprechend der Ausweisungen entlang der Kölner Straße)

Begründung: Bereits im Rahmen der Bürgeranhörung ist darauf hingewiesen worden, dass die vorhandene Bebauung entlang des Erlenweges mit Einfamilienhäusern eingeschossig ist und auf der gegenüberliegenden Seite eine zweigeschossige Bebauung (mit Doppelhäusern) geplant ist (siehe Protokoll). Herr Thielecke hat diesen Einwand abgewiesen mit dem Hinweis, "*... dass ältere Wohnbebauungen immer mehr erweitert werden und im Erlenweg auf Dauer auch mit einer zweigeschossigen Bebauung gerechnet wird.*" An das Plangebiet des 143 N grenzt entlang der Weidenstr., der Kölner Str. und des Erlenweges bereits komplett und entlang des Gladiolenweges bereits teilweise eine vorhandene Bebauung an. Bei der B-Plan-Aufstellung sollte im Rahmen einer nachbarverträglichen und städtebaulich nachvollziehbaren Einpassung in eine bereits vorhandene Bebauung diese in Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung (insbesondere die Gebäudestrukturen mit ihren Höhen und Kubaturen) im IST-Zustand berücksichtigt werden. Spekulationen und Mutmaßungen über künftige Entwicklungen kennt das BauGB in diesem Zusammenhang nicht!

Das vom Planungsausschuss für die anstehende Offenlegung beschlossene Bebauungskonzept (Anlage 4 der Sitzungsunterlagen) sieht paradoxerweise und nicht nachvollziehbar vor, dass nunmehr entlang der Weidenstraße mit einer durchgängig vorhandenen Bebauung mit Doppelhäusern (an deren Nordseite) gegenüber freistehende Einzelhäuser entstehen sollen, während entlang des Erlenweges mit vorhandenen freistehenden Einzelhäusern (an deren Südseite!) gegenüber Doppelhäuser mit der unverhältnismäßigen Gebäudehöhe von bis zu 11 m bei zwei Vollgeschossen mit der Möglichkeit eines zusätzlichen Dach- bzw. Staffelgeschosses (was von der Kubatur her schon recht nahe an ein dreigeschossiges Gebäude herankommt) entstehen sollen.

Dies ist fachlich/sachlich nicht nachvollziehbar und inakzeptabel, da



Stadt Niederkassel

das Neubaugebiet bei einer Realisierung in dieser willkürlichen - da die vorhandene Bebauung ignorierenden - Form städtebaulich im Straßenbild an seiner Nord- und Südseite als Fremdkörper wahrnehmbar machen würde.

Dass es auch anders geht, zeigt das Bebauungskonzept (als Referenz) eindrucksvoll entlang der Kölner Straße (Ausweisung freistehender Einzelhäuser mit Höhenbegrenzung auf 8,50m), wo durch eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur eine sehr harmonische und städtebaulich nachvollziehbare Einpassung vorgesehen ist und damit auch im Straßenbild eine optimale Verzahnung von Bestandsbauten und Neubauten erfolgen kann.

Eine sehr drastische Schiefelage im Bebauungskonzept gibt es bezüglich der Verteilung der geplanten Wohneinheiten über das Plangebiet. Während in der Nordhälfte des Plangebietes (mit einem jetzt bereits hohen Parkdruck aus dem hochverdichteten Wohngebiet der damaligen Projektentwicklung Pioch - B-Plan 48N - sowie dem Kinderspielparadies am Gladiolenweg) entsprechendem aktuellem Bebauungskonzept bis zu 110 Wohneinheiten vorgesehen sind, sind dies in der Südhälfte lediglich 49! Noch besser und plastischer als durch diese beiden Zahlen lässt sich eine Unausgewogenheit, die der dringenden Nachbesserung bedarf, nicht verdeutlichen!

Änderungswunsch:

Die Anlieger des Erlenweges bitten Sie folglich um eine **Abänderung der Eigenheimbebauung entlang des Erlenweges von Doppelhäusern zu Einzelhäusern und Begrenzung einheitlich auf zwei Geschosse ohne weitere Dach- oder Staffelgeschosse durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8,50 m (entsprechend der Ausweisungen entlang der Kölner Straße)**

2. Keine Straßenanbindung des Baugebietes über den Erlenweg

Begründung: Der in der Bürgeranhörung vorgestellte Baustrukturplan (siehe Anlage 3 zur Vorlagen-Nr. 0611/2014-2020) wies noch folgendes Erschließungskonzept auf (siehe auch Anlage 2 = Protokoll der Bürgeranhörung S.2, 1.Absatz):

"Die Erschließung erfolgt durch eine **mittlere Erschließungsstraße von der Kölner Straße in Richtung Gladiolen weg. Von dieser Straße sind zwei weitere Straßen in Richtung Weidenstraße geplant. In Richtung Erlenweg** ist die geplante Erschließung abgebunden und **lediglich eine fußläufige Verbindung** vorgesehen. **Die Straßenführung stellt eine klare Struktur mit Anbindung an das angrenzende Straßennetz dar.** Die im alten Plangebiet vorgesehenen Fußwege [siehe Anlage 1 Sitzungsvorlage] sind bis auf die Anbindung an den Erlenweg nicht mehr vorhanden."

Dem Protokoll zur Bürgeranhörung (Anlage 2 Sitzungsvorlage) ist auf



Stadt Niederkassel

Seite 2 der Vorschlag (lediglich) eines Bürgers wie folgt zu entnehmen:
"Ein Bürger schlägt vor, die Anbindung des Baugebietes auch über den Erlenweg vorzusehen und die fußläufige Verbindung insoweit zu ändern und als Straßenanbindung auszubauen. Hierdurch wird eine Entlastung der übrigen Erschließungsstraßen erfolgen."

Daraus wird in der Sitzungsvorlage des Planungsausschusses (Seite 2, 2.Abs.) folgende Darstellung:

„Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, eine der Erschließungsstraßen nach Norden auf den Erlenweg zu führen. Die beiden Anbindungen an die Weidenstraße sollten hingegen auf eine reduziert werden. Hierdurch würde der zu erwartende zusätzliche Verkehr besser verteilt.“

[. . .]

Überarbeitung des Entwurfs

*Entsprechend den Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde der Entwurf in Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem Vertreter der Grundstückseigentümer [Anmerkung: Welcher?] überarbeitet und der Vorlage verkleinert als Anlage 4 beigelegt. Der **überarbeitete Entwurf enthält die gewünschte Anbindung an den Erlenweg westlich anschließend an den Geschößwohnungsbau. Gleichzeitig kann die Anbindung an die Weidenstraße entfallen [Anmerkung: Mit welcher Begründung?].***

Diese Planungsvariante (Anlage 4 Sitzungsvorlage) wurde abschließend (auf Basis fehlerhafter und/oder unvollständiger Informationen) auch vom Planungsausschuss als Grundlage für die Offenlegung beschlossen.

Diese Entwicklung des Entscheidungsprozesses ist uns als Anlieger des Erlenweges rein sachlich nicht nachvollziehbar und führt zu klaren Abwägungsdefiziten und Abwägungsfehleinschätzungen bereits im Rahmen der B-Plan-Aufstellung. **Aus einer in der Bürgeranhörung gewünschten zusätzlichen Verkehrsanbindung zur Entlastung der übrigen verbleibt diese zum Erlenweg nun im Entwurf als ausschließliche Verkehrsanbindung in Nord-Süd-Ausrichtung.**

Ein Vergleich der Vor- und Nachteile dieser Anbindung des Erlenweges sieht wie folgt aus:

Vorteile:

Keine: Auf Nachfrage von Herrn Kitz in der Planungsausschusssitzung am 17.11.2015 erläuterte Herr Thielecke, dass diese aus fachplanerischer Sicht von Seiten des Planungsbüros nicht erforderlich sei (siehe auch Ausführungen zum Verkehrskonzept von Herrn Thielecke oben) und aus der Verkehrsmenge eine offene Verkehrsanbindung an den Erlenweg nicht notwendig.

Nachteile:

Der von mehreren Bürgern im Rahmen der Bürgeranhörung



Stadt Niederkassel

angesprochene bereits jetzige **Parkdruck** (aus dem hochverdichteten Wohngebiet der damaligen Projektentwicklung Pioch B-Plan 48N sowie dem Kinderspielparadies am Gladiolenweg) **entlang Erlenweg und Gladiolenweg wird durch eine Straßenanbindung an den Erlenweg in das Wohngebiet hereingeholt**, so dass die hervorgehobene Schaffung zusätzlicher 14 öffentlicher Parkplätze konterkariert würde. Hinzu kommt der zusätzliche zu erwartende Parkdruck durch die für die Nordhälfte des Neubaugebietes ausgewiesenen zusätzlichen 110 Wohneinheiten (im Vergleich zu den lediglich 49 in der Südhälfte), der in der Addition bei einer Anbindung des Erlenweges dann zu einem (Parksuch)Verkehrschao dort führen würde.

Der Kastanienweg als reine Anliegerstraße (Ausbau mit 90%iger Kostenbeteiligung der Anlieger) sollte "als Durchgangsstraße bewusst ausgeschlossen werden" (so die damalige schriftliche Begründung der Stadt zum Ausbau in Pflasterung) **droht aufgrund des oben beschriebenen Parkdrucks im Falle einer Erschließungsanbindung des Erlenweges zu einer Durchgangsstraße für Schleichverkehr** zu werden. Ein Verzicht auf eine Anbindung des Erlenweges würde diese Gefahr gar nicht erst entstehen lassen und zusätzliche verkehrsberuhigende Folgeinvestitionen vorausschauend vermeiden.

Zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Verkehrsflächen.

Verzichtbare Mehrkosten der Erschließung durch Übererschließung verteuert Gesamtprojekt und indirekt die Baulandpreise im Gesamtgebiet ohne Not(wendigkeit).

Zusätzliche vermeidbare Lärmemissionen für die Anwohner der bis zu 80 (!) Geschosswohnungsbauereinheiten, die bereits durch den Verkehr auf dem Gladiolenweg und des östlich angrenzenden Gewerbegebietes stark belastet werden, und durch die zusätzliche Anbindung des Erlenweges mit einem zusätzlichen Kreuzungsbereich auf einer "Verkehrinsel" leben würden (Sorgfaltspflicht der Stadt im Hinblick auf Emissionsschutz von Wohnbevölkerung durch eine vorausschauende Verkehrs- und Stadtplanung!).

Hieraus ergibt sich folgender **Änderungswunsch**:

Anbindung an den Erlenweg lediglich als Fußweg (wie ursprünglich geplant entsprechend Anlage 3 Sitzungsvorlage). Die dadurch eingesparte Straßenverkehrsfläche könnte dem angrenzenden Baugrundstücken für Einzelhäuser als Bauland zugefügt werden.



Stadt Niederkassel

Schlußbemerkung:

Ein wichtiger Grundsatz des BauGB ist es, im Rahmen der Bebauungsplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine nicht korrekte oder gewissenhafte Befolgung dieser Vorgabe kann zur teilweisen oder völligen Ungültigkeit eines Bebauungsplanes führen. Der derzeitige Entwurf für die Offenlegung steht vor diesem Hintergrund auf sehr tönernen Füßen und wäre u.a. aufgrund der oben als Begründung für unsere Nachbesserungswünsche aufgeführten Abwägungsdefizite, Abwägungsfehleinschätzungen und Abwägungsdisproportionalitäten als B-Plan leicht anfechtbar.

Wir als Anlieger des Erlenweges sind uns der Bedeutung und Chance des neuen Wohngebietes als wichtiger Beitrag zum Ausbau Niederkassels zum attraktiven Wohnstandort bewusst und bringen uns mit dem Ziel eines ausgewogenen und nachhaltigen Neubaugebietes auch gerne konstruktiv in der Aufstellungsphase mit ein. In der Hoffnung auf Berücksichtigung unserer Einwendungen und Änderungswünsche, verbleiben wir mit konstruktiven Grüßen.

Stellungnahme:

Zu 1.: (Abänderung der Eigenheimbebauung entlang des Erlenweges von Doppelhäusern zu Einzelhäusern und Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8,50 m)

Der Anregung bezüglich der Änderung der Bebauung von Doppelhäusern zu Einzelhäusern wird in dem westlichen Teil des Erlenweges, bis zur Höhe des Kastanienweges entsprochen. Somit werden entlang des Erlenweges 4 Einzel- und 4 Doppelhäuser geplant. Mit der Abänderung der geplanten Bebauung reduzieren sich im Wesentlichen die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 für Doppelhäuser bei Grundstücksgröße von 250 m² auf 0,3 für Einzelhäuser bei Grundstücksgröße 400 m². Somit reduziert sich im Sinne der Einwender die Baumasse und Verdichtung der Bebauung im genannten Bereich.

Gegenüber des Grundstücks Erlenweg 2 werden nach wie vor Doppelhaushälften geplant. Die Platzierung auch von Doppelhausgrundstücken entlang des Erlenweges erfolgt in Übereinstimmung mit dem Ziel des Bebauungsplanes, die Grundstücke so weit als möglich nach Süden oder Südwesten auszurichten, um für die Nutzung der Sonnenenergie möglichst optimale Voraussetzungen zu schaffen. Da dies für eine Doppelhausbebauung in Ost-West-Ausrichtung nicht praktikabel ist, sind entlang der Kölner Straße und der Weidenstraße Einzelhäuser mit nach Süden bzw. Westen vergrößerten Abständen vorgesehen. Der Erlenweg bietet hingegen die



Stadt Niederkassel

Möglichkeit, seitlich aneinander gebauter Gebäude optimal nach Süden auszurichten und von Norden zu erschließen. Dem entsprechend wird hier teilweise auch eine Doppelhausbebauung vorgesehen. Auf Reihenhäuser wird in der Planänderung weiterhin verzichtet.

Die Firsthöhe wird entsprechend der Anregung der Einwender vom 11,0 m auf maximale 8,5 m abgesenkt. Für die neu zu errichtenden Gebäude entlang des Erlenweges ist für die Einzelhäuser ein Flach- oder Satteldach für die Doppelhaushälften ein Satteldach mit einer Firstrichtung parallel zum Erlenweg festgesetzt.

Der Bebauungsplan 143N soll die beiden derzeit noch rechtskräftigen Bebauungspläne 103N Teil A und 103N Teil B ersetzen. Dabei sollen in erster Linie die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung und Verteilung der Baukörper an geänderte Planungsvorstellungen angepasst werden. Neben einer klareren Gliederung des Siedlungsgrundrisses soll auf Reihenhäuser verzichtet und die Mindestgrundstücksgröße von 150 m² auf 250 m² angehoben werden. Die Grundflächenzahl für freistehende Eigenheime wird von 0,4 auf 0,3 bei gleichzeitiger Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 400 m² abgesenkt. Bisher sind im Plangebiet Gebäudehöhen zwischen 10,50 m und 12 m über EG- Fußboden bei einer Sockelhöhe von 0,36 m festgesetzt.

Dieses umfangreiche qualifizierte Baurecht steht zunächst einmal nicht zur Disposition. Die geplante Anpassung des Planes dient vielmehr vordringlich dazu, die seit Jahrzehnten bau- und erschließungsreifen Flächen nunmehr in Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Niederkassel tatsächlich für den Wohnungsbau zugänglich zu machen.

Neben dem bestehenden Baurecht orientiert sich der Entwurf zur Überarbeitung des rechtskräftigen Plans auch an den Festsetzungen der Bebauungspläne für die umgebenden Nachbargrundstücke. Anders, als der Einwender dies darstellt, kommt den Festsetzungen umgebender rechtskräftiger Bebauungspläne eine wesentliche Bedeutung zu, da in diesen die Leitlinien der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung festgelegt sind. Auf die Genehmigung der nach diesen Plänen zulässigen Nutzungen besteht ein Rechtsanspruch, dem neben der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke erhebliches Gewicht im Rahmen der Abwägung zukommt. Eine Beurteilung ausschließlich anhand der bestehenden Bebauung und Nutzung ist alleine bei einer Beurteilung des Einfügens in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, also bei Fehlen eines Bebauungsplanes angezeigt.

Entlang des Erlenweges gilt der Bebauungsplan 48; im östlichen Abschnitt in der Fassung der 3. Änderung. Die Nutzungsmaße sind für



Stadt Niederkassel

eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 mindestens so hoch festgesetzt, wie im benachbarten Plangebiet der Bebauungspläne 103N bzw. des vorliegenden Plans. In Teilbereichen ist mit einer GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 eine um nochmals 50 % dichtere Bebauung zulässig. Die großen, ungegliederten überbaubaren Flächen beginnen bereit 3 m hinter der Straßenbegrenzungslinie des Erlenweges. Die zulässige Bauhöhe (Firsthöhe) beträgt 11,00 m über EG.

Zu 2. (Keine Straßenanbindung des Baugebietes über den Erlenweg)

Der Anregung zum Verzicht auf eine Anbindung des Plangebiets an den Erlenweg wird für den motorisierten Verkehr gefolgt. Zur Unterstützung des Radverkehrs und der Wege zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel wird an Stelle der im Entwurf vorgesehenen Straße ein 3,50 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/347)

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

Zu 1. Der Anregung zur Reduzierung der zulässigen Bauhöhen und zur Festsetzung einer Einzelhausbebauung bei wird mit Ausnahme der im Abschnitt zwischen Kastanienweg und Gladiolenweg beibehaltenen Doppelhausbebauung gefolgt.

Zu 2. Der Anregung zum Verzicht auf eine Straßenanbindung an den Erlenweg wird unter Ausweisung eines Fuß- und Radweges auf der bisherigen Straßentrasse gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„3. AIR LIQUIDE Deutschland, Fernleitungen Rhein-Ruhr, mit Schreiben vom 07.12.2015

Von dieser Baumaßnahme sind keine Sauerstoff-, Stickstoff-Fernleitungen der AIR LIQUIDE Deutschland betroffen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“



Stadt Niederkassel

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/348)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„4. Unitymedia NRW GmbH; Kassel, mit Schreiben vom 07.12.2015

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Kooperationsangebot des Erschließungsträgers berücksichtigt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/349)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 09.12.2015

Der Vorgang wird bei uns unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5382044-564/15/ geführt.

Ich bitte Sie, bei zukünftigen Schriftwechsel dieses Aktenzeichen immer anzugeben.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf

Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite ¹

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer

Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.

Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses verweise ich auf die Stellungnahme 22.5-3-5382044-490/14 vom 15.12.2014. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung
gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.



Stadt Niederkassel

Stellungnahme:

Die Auskunft wird zur Kenntnis genommen. Die genannte frühere Stellungnahme betraf lediglich den Bereich der aktuellen Baustelle an der Ecke Weidenstraße/ Gladiolenweg. Die Empfehlungen werden bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/350)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„6. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 10.12.2015

Gegen den o. a. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Erdgasversorgung des Gebietes ist gesichert.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen“.

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/351)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„7. RSAG Siegburg, mit Schreiben vom 11.12.2015

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.



Stadt Niederkassel

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die neu geplante Mischverkehrsfläche mit 6,00 m Breite für unsere Abfallsammelfahrzeuge ausreichend dimensionierte sind. Bei zwei von drei abgehenden Stichwegen wurden Stellflächen (M) für das Bereitstellen von Sammelgefäße am Entsorgungstag festgelegt.

Der dritte, nach Westen abgehende Stichweg, verfügt über keine Stellfläche zum Bereitstellen der Sammelgefäße. In diesem Einmündungsbereich sollte auch eine Abstellfläche berücksichtigt werden.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RAST06.

Stellungnahme:

Auch für den dritten Stichweg wird eine Abstellfläche für den Abholtag festgesetzt. Die Größe der Abstellflächen wird zusätzlich so bemessen, dass mindestens zwei 240L – Müllgefäße aufgestellt werden können.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/352)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregung zur Festsetzung von Abstellflächen für Müllgefäße am Abholtag bei Grundstücken, die nicht vom Fahrzeug der RSAG angefahren werden können, berücksichtigt wird.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„8. Deutsche Telekom Technik, mit Schreiben vom 17.12.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen



Stadt Niederkassel

und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.
Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stichwort: Bebauungsplan

Bauherrenberatungsbüro

Venloer Str. 15650672 Köln

Email: Bbb-Koeln@telekom.de

Telefon: 0221 3398 18271

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine oberirdische Verlegung von Leitungen im Plangebiet schließt der Bebauungsplan zur Wahrung des Ortsbildes aus. Die Koordinierung der Erschließung obliegt dem Erschließungsträger nach dem mit der Stadt Niederkassel abzuschließenden Erschließungsvertrag."

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/353)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„9. Westnetz, Regionalzentrum Sieg, mit Schreiben vom 15.12.2015

Wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der Westnetz GmbH bezüglich des Verteilnetzes Strom keine Bedenken gegen das o.g. Verfahren bestehen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/354)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„10. Rheinische NETZGesellschaft, mit Schreiben vom 17.12.2015

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Niederkassel bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Zündorf. Wasserwirtschaftliche Belange unseres Beteiligungsunternehmens RheinEnergie AG sind also nicht betroffen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/355)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„11. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 21.12.2015

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein Westfalen , Kreisstelle Rhein-Sieg keine grundsätzlichen Bedenken, da landwirtschaftlich genutzte Flächen nicht direkt betroffen sind. Wir gehen davon aus, dass durch die vorliegende Änderung kein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen entsteht. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf oder sonstiger Flächenanspruch gegenüber landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich aus dem Bebauungsplan und seiner Umsetzung nicht.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/356)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„12. IHK Bonn/Rhein-Sieg mit Schreiben vom 22.12.2015

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 N bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg grundsätzlich keine Bedenken. Das angrenzende Plangebiet 136 N wird in seiner zukünftigen beabsichtigten Nutzung nicht betroffen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“



Stadt Niederkassel

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/357)

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„13. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 22.12.2015

Aus dem Umfeld des Plangebietes liegen mehrere Hinweise auf Bodendenkmäler unterschiedlicher Zeitstellung vor. Da ich hier im Hause über die Vorgehensweise noch eine Abstimmung abstimmen möchte, aber urlaubsbedingt z.Zt. keiner erreichbar ist, bitte ich um Fristverlängerung bis zum 21.1.2015

Schreiben vom 22.01.2016

Vielen Dank für die Fristverlängerung im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu der o.a. Planung.

Zur Einschätzung der archäologischen Situation im Plangebiet wurden die dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege vorliegenden Archivunterlagen ausgewertet und unter Berücksichtigung von Forschungsergebnissen bewertet. Diese Datenbasis ist jedoch nicht das Ergebnis einer systematischen Erfassung und macht daher grundsätzlich nur eine Prognose möglich.

Das Plangebiet liegt in den durch zahlreiche verlandete Altrheinarme gegliederte altholozänen (ca. 6000- 7000 Jahre alt) Böden des Rheins, die in jüngerer Zeit teilweise von jüngeren Auensedimenten überlagert sind. Dieses Gebiet wurde seit der Jungsteinzeit (ca. 5.500 v. Chr.) intensiv besiedelt, wie die zahlreichen Fundstellen belegen, die im Zuge von Ausgrabungen im Vorfeld von Straßenneubauten, Kiesabgrabungen und Bauvorhaben zum Teil untersucht wurden. Unmittelbar östlich des Plangebietes wurden 2015 im Bereich des B-Planes Nr. 136N Prospektionen durchgeführt, bei der eine eisenzeitliche Siedlung ermittelt wurde, die z.Zt. archäologisch untersucht wird. Westlich des Plangebietes liegt das Bodendenkmal SU 141, bandkeramische und



Stadt Niederkassel

eisenzeitliche Siedlung sowie fränkisches Gräberfeld. Unmittelbar südlich wurden 2004 Prospektionen durch die Fa. Archbau durchgeführt mit einem frühmittelalterlichen Fundschleier. Aufgrund einer unzureichenden Prospektion war das Ergebnis aber nicht sehr aussagefähig. Unter Umständen hat hier eine frühmittelalterliche Siedlung gelegen, zu der das o.a. fränkische Gräberfeld gehört.

Aus dem Planungsgebiet selbst sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es handelt sich jedoch um eine siedlungsgünstige Region, die nachweislich bereits in der Vorgeschichte intensiv besiedelt war. Dies wurde durch zahlreiche Fundstellen in der Umgebung der Fläche bestätigt. Von daher ist nicht auszuschließen, dass in der Fläche Bodendenkmäler erhalten sind.

Grundsätzlich sind Bodendenkmäler als Zeugnisse der Geschichte dann, wenn diese für die wissenschaftliche Forschung bedeutend sind, als Bodenarchiv für kommende Generationen zu erhalten und zu sichern. Entsprechende rechtliche Vorgaben ergeben sich insbesondere aus den §§ 11,3, 7, 8 DSchG NRW.

Zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Grundlagen für den Umweltbericht und damit insbesondere zur Vorbereitung einer Abwägungsentscheidung ist es daher empfehlenswert – als Teil der Umweltprüfung – in der Fläche eine Prospektion durchführen zu lassen. In einem ersten Schritt könnte eine Begehung durch die Prospektionsabteilung unseres Amtes durchgeführt werden.

Hinweise zu Bodendenkmälern können in diesem Zusammenhang auf dem Acker verteilte keramische Gefäßscherben und Ziegelbruchstücke liefern. Derartige Fundstücke gelangen dann, wenn Bodendenkmäler im Boden erhalten sind, durch die Pflugtätigkeit an die Ackeroberfläche. Dabei werden aber nur oberflächennahe archäologische Befunde erfasst. Das Ergebnis der Prospektion ermöglicht ggf. Aussagen dazu, in welchem Umfang die Belange des Bodendenkmalschutzes entscheidungserheblich für die Planung sind. Da zur Zeit das Plangebiet als Brachfläche vorliegt, in der keine Begehung durchgeführt werden kann, müsste die Fläche vorbereitet, d.h. gepflügt und geeggt sein. Ich bitte Sie, sich in diesem Fall an Frau Wohlfarth, Abteilung Prospektion, Tel: 0228/9834-130 oder -154 (christine.wohlfarth@lvr.de) zu wenden.

Alternativ könnte eine Sachverhaltsermittlung durch eine archäologische Fachfirma zu Lasten des Vorhabenträgers durchgeführt werden. Hierfür wäre keine Vorbereitung der Fläche erforderlich. Falls gewünscht stellen wir Ihnen für eine Preis Anfrage bei den Fachfirmen ein Leistungsverzeichnis mit dem erforderlichen Untersuchungsumfang zur Verfügung. Hierfür wenden Sie sich bitte an meinen Kollegen Herrn



Stadt Niederkassel

Vogt (thomas.vogt@lvr.de).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Mit den Bebauungsplänen 48 N und 103N Teil A und Teil B liegen bereits planerische Entscheidungen vor, die die Flächen im Plangebiet als Baugrundstücke qualifizieren. Allerdings ist für die planerische Entscheidung jeweils die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Beschlusses, in diesem Fall des Beschlusses des Bebauungsplans als Satzung maßgeblich. Auf Grund des nunmehr vom Amt für Bodendenkmalpflege dargelegten Verdachts auf Bodendenkmäler im Plangebiet ist eine Prospektion und gegebenenfalls nachfolgend eine Begleitung der Erdarbeiten der Erschließungsanlagen angezeigt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Erschließungsträger die rechtzeitige Durchführung einer Sachverhaltsermittlung abzustimmen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/358)

Der Rat der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung, mit dem Erschließungsträger die rechtzeitige Durchführung einer Sachverhaltsermittlung abzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„14. Amt für Kreisentwicklung u. Mobilität,-Raumplanung und Regionalentwicklung-, mit Schreiben vom 12.01.2016

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Bodenschutz , Natur- und Landschaftsschutz

Ein Ausgleich ist gern. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung -im vorliegenden Fall aufgrund der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne 103 N Teil A und B- zulässig waren. Es wird



Stadt Niederkassel

empfohlen, die heute zulässigen Eingriffe mit den geplanten neuen Eingriffen abzugleichen. Außerdem wird empfohlen zu überprüfen, ob durch die neue Planung Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans betroffen sind.

Straßenverkehr

Obwohl die straßenverkehrsrechtliche Zuständigkeit bei der Stadt Niederkassel liegt, wird darauf hingewiesen, dass nach der RAST 06 die so genannten Wohnwege (Erschließungsstraßen mit Aufenthaltswirkung, die im Mischungsprinzip ausgebaut werden) mit einer geringen Länge von bis ca. 100 m geplant werden sollen. Die geplanten Wege/Mischverkehrsflächen sind jedoch so lang, dass bis zur geplanten Bebauung, die in der Mitte der Strecke liegt (längste Wegstrecke), eine Distanz von mindestens 200 m zurückgelegt werden müsste.

Immissionsschutz

Nach § 50 BimSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen (hierunter fällt auch die Bauleitplanung) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 143 N mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet grenzt am Gladiolenweg unmittelbar an das Gewerbegebiet 136 N an.

Damit grenzen durch die Planung lärmintensive Bereiche (GE) an Bereiche mit schutzbedürftigen Nutzungen (WA) aneinander, die zu Immissionskonflikten führen können. Es wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen, z.B. Beibehaltung eines MI-Bereiches oder "architektonische Selbsthilfe", die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten.

Bei der im Plangebiet vorhandenen Kraftfahrzeugwerkstatt handelt es sich um eine nicht genehmigte und damit zunächst unzulässige Nutzung. Soweit -wie im Begründungsentwurf ausgeführt- eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO beabsichtigt ist, wird angeregt, im Bebauungsplan auf der Grundlage emissionsschutztechnischer Untersuchungen nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit des Bestandes sowie "möglicher Erweiterungen und Änderungen" zu treffen.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender



Stadt Niederkassel

Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder arganaleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-L<reis, Amt für Technischen Umweltschutz, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbausteile vorzulegen.

Ab- /Niederschlagswasserbeseitigung

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn die Entwässerung und Versickerung wie unter Punkt 2.3.4 der Begründung verfahren wird.

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme:

Boden, Natur- und Landschaftsschutz

Über die bestehenden Straßen hinaus sind nach dem vorliegenden Entwurf rund 5.350 m² Verkehrsflächen auszubauen. Das sind rund 270 m² mehr als im rechtskräftigen Bebauungsplan. Gleichzeitig wird mit dem Entwurf die Grundflächenzahl für die insgesamt rund 13.200 m² großen Grundstücke für freistehende Häuser von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt. Dies entspricht einer Verringerung des Eingriffs durch Überbauung von 1.320 m² sowie einem geringeren Umfang von Nebenanlagen von nochmals 660 m². Rechnerisch ergibt sich somit eine Minderung der zulässigen Überbauung von 1.710 m². Diese Gegenüberstellung wird in den Umweltbericht übernommen. Ausgleichsflächen sind im Plangebiet nicht betroffen.

Straßenverkehr

Eine Länge von bis zu 100m wird in der RAST 06 lediglich für Wohnwege nach Ziffer 5.2.1 vorgegeben. Für diese wird auch der Ausbau im Mischungsprinzip empfohlen. Bei den Straßen im Plangebiet handelt es sich jedoch um Wohnstraßen nach Ziffer 5.2.2 für deren Charakteristik die Norm eine Längenentwicklung bis 300 m angibt. Diese Straßen können wahlweise im Trennungsprinzip, mit weicher Separation oder im Mischungsprinzip ausgestaltet werden. Durch zusätzliche Anbindung der nördlichen Schlaufe an den Erlenweg



Stadt Niederkassel

und durch Schaffung einer südlichen Schlaufe an Stelle der Anbindung zur Weidenstraße wurde der Entwurf in der Überarbeitung allerdings auch so entschärft, dass die Wegelängen der Mischverkehrsflächen gleichmäßiger verteilt und insgesamt kürzer gestaltet wurden. Durch die Lage der Anbindungspunkte an die umgebenden Straßen wird die Routenwahl für den Durchgangsverkehr nicht in das Baugebiet gelenkt. Es ist daher nahezu ausschließlich mit Ziel- und Quellverkehr auf den Mischverkehrsflächen zu rechnen.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan 136N für das Gewerbegebiet östlich des Gladiolenweges wurde zeitlich nach dem Bebauungsplan 103 N aufgestellt. Seinerzeit wurde nicht nur durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, sondern auch durch Festsetzung einer geschlossenen Bebauung entlang des Gladiolenweges und durch Festsetzung einer Erschließung der Baugrundstücke ausschließlich von Osten (Ginsterweg) dafür Sorge getragen, dass die planungsrechtlich bereits zulässige Wohnnutzung westlich des Gladiolenweges nicht beeinträchtigt wird. Die Vermarktung der Flächen durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel stellt dabei sicher, dass die geschlossene Bauweise entlang des Gladiolenweges auch tatsächlich umgesetzt wird.

Auf der Seite der Wohnbebauung wiederum wurde die Baustruktur so konzipiert, dass die Tageswohnseite im Eigenschatten der Gebäude nach Westen orientiert ist, während Erschließungsflächen, Bäder und Küchen bevorzugt in Richtung möglicher Lärmeinwirkungen angeordnet werden. Für Schlafräume auf der Ostseite ist eine fensterunabhängige Lüftung in der Lage, Beschwerden auf Grund von Lärmeinwirkungen vorzubeugen. Ein passiver Schutz gegenüber einer nach TA- Lärm zu beurteilenden Geräuscheinwirkung ist damit jedoch nicht möglich, weshalb einer entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan keine Grundlage gegeben ist. Die Last der Lärmvermeidung im Bereich der Wohnbebauung verbleibt die den Betrieben im Gewerbegebiet.

Die Ausweisung einer Mischnutzung ist für ein Neubaugebiet am Gladiolenweg nicht realistisch. Die erforderliche Nutzungsmischung könnte rechtssicher nur durch horizontale oder vertikale Gliederung nach Arbeitsstätten und Wohnungen festgesetzt werden. Für einen solchen Baugebietstyp sind aber an dieser Stelle keinerlei Standortfaktoren gegeben, die dies nahelegen. Im Ergebnis würde sich bei einer horizontalen Gliederung lediglich die Grenze zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet weiter nach Westen verschieben. Eine entsprechende Gliederung ist jedoch bereits mit dem eingeschränkten Gewerbegebietes zu Lasten der Gewerbeflächen vorgenommen.



Stadt Niederkassel

In dem Plangebiet des BP 143N ansässiger Kraftfahrzeugwerkstatt ist kein Kfz- Betrieb im Sinne einer typisierenden Betrachtung. Es handelt sich vielmehr um einen kleinen Betrieb zur Restaurierung und Wartung historischer Fahrzeuge. Damit entfallen sowohl der bei Kfz- Werkstätten übliche starke Kundenverkehr als auch die gleichzeitige Montage an mehreren Fahrzeugen. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan liegt der Betrieb innerhalb eines Mischgebiets, so dass an seiner Genehmigungsfähigkeit keine grundsätzlichen Zweifel bestehen können. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht den Betrieb bei gleichzeitiger Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) BauNVO in das Allgemeine Wohngebiet ein, da das Entwicklungsziel der Stadt Niederkassel in diesem Bereich keine Mischnutzung mehr vorsieht. Vielmehr soll gerade verhindert werden, dass sich gewerbliche Nutzungen in dem ansonsten deutlich durch Wohnen geprägten Umfeld weiter ausdehnen.

Eine vertiefende Bestandsaufnahme im Rahmen der städtebaulichen Planung hat keine Veranlassung für ein immissionschutztechnisches Gutachten ergeben. Der Betrieb stellt sich heute als eine in einem Mischgebiet verträgliche Nutzungen dar, die das Wohnen auf keinen Fall wesentlich stört (§ 6 BauNVO).

Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Durchführung der Erschließung berücksichtigt.

Ab- /Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Erneuerbare Energien

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt bereits eine möglichst günstige Ausrichtung der Baukörper zur Nutzung der Sonnenenergie. Für die Geschosswohnungsbauten ist eine gemeinsame Wärmeversorgung geplant, die bei Bedarf auch auf den südlich angrenzenden Kindergarten ausgedehnt werden kann.

Für eine darüber hinaus gehende zentrale Wärmeversorgung mit Wärme-Kraft Kopplung ist hingegen derzeit kein tragfähiges Modell verfügbar. Auf Grund der hohen Investitionskosten in das Leitungsnetz bei vergleichsweise geringer Anschlussdichte im Eigenheimbereich ergibt sich für die Bauherren eine hohe monatliche Grundbelastung. Gleichzeitig sinkt auf Grund steigender Anforderungen an die Einsparung von Primärenergie der Wärmebedarf der einzelnen Gebäude. Schließlich konkurriert ein zentrales Versorgungsangebot mit individuellen Lösungen der Solarnutzung, Geothermie und Wärme-Kraft-Kopplung."

Der Rat fasste folgenden Beschluss:



Stadt Niederkassel

Beschluss: (X/359)

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

- Die Begründung wird um eine Gegenüberstellung der Eingriffsflächen ergänzt.
- An dem geplanten Ausbau der Straßen als Mischverkehrsflächen wird festgehalten.
- An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entlang des Gladiolenwegs wird ohne Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgehalten; Ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur bestehenden Autowerkstatt ist nicht erforderlich.
- Festsetzungen zur dezentralen Wärme-Kraft-Kopplung im Plangebiet werden nicht getroffen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„b) Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 143N nach § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 05.04.2016 bis zum 06.05.2016 sowie während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen und über die Stellungnahmen der Nachbargemeinden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 11 nummeriert der Sitzungsvorlage beigefügt.

**1. Bezirksregierung Düsseldorf,
Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom
13.04.2016.**

**2. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg mit
Schreiben vom 21.04.2016**

3. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität,



Stadt
Niederkassel

mit Schreiben vom 22.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 143N

- 4. Unitymedia NRW GmbH; Kassel, mit e-Mail vom 06.04.2016 als Wiederholung der Stellungnahme vom 07.12.2015 zur frühzeitigen Beteiligung**
- 5. Westnetz GmbH Dortmund, mit Schreiben vom 12.04.2016, Stellungnahme zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan NR. 143N**
- 6. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 12.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans Nr 143**
- 7. Landwirtschaftskammer NRW, mit Schreiben vom 13.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans Nr 143**
- 8. AIR LIQUIDE Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2016**
- 9. Rheinische NETZGesellschaft, mit Mail vom 29.03.2016**
- 10. RSAG AöR Siegburg, mit Schreiben vom 18.04.2016**
- 11. Deutsche Telekom Technik, mit Mail vom 11.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans NR 143**
- 12. Stadt Niederkassel, Fachbereich 8**

- 1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 13.04.2016.**

Dieser Bereich ist identisch mit jener Fläche, die ich bereits ausgewertet habe. Ich verweise daher auf die alte Stellungnahme. Zwischenzeitlich haben sich keine neuen Erkenntnisse zur Kampfmittelbelastung für den beantragten Bereich ergeben.

Stellungnahme:

Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt in seiner Stellungnahme eine Überprüfung auf Kampfmittel, die im Rahmen der Baugebieterschließung vom Erschließungsträger veranlasst wird.“



Stadt Niederkassel

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/360)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den Hinweis auf mögliche Kampfmittel zur Kenntnis und ist im Rahmen der Baugebieterschließung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„2. Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg mit Schreiben vom 21.04.2016

gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 N „Gladiolenweg“ bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg grundsätzlich keine Bedenken. Das angrenzende Plangebiet 136 N wird in seiner zukünftigen beabsichtigten Nutzung nicht betroffen.

Stellungnahme:

Die notwendigen Festsetzungen zur Konfliktvermeidung zwischen den benachbarten Baugebietes sind im Bebauungsplan 136N getroffen und werden u.a. mit der Vermarktung der Flächen durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel umgesetzt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/361)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme der IHK zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„3. Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität, mit Schreiben vom 22.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 143N

Bodenschutz, Natur- und Landschaftsschutz

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Beteiligung gern. § 4 (1) BauGB wurde angeregt, die heute zulässigen Eingriffe mit den geplanten neuen Eingriffen abzugleichen und zu überprüfen, ob durch die neue Planung Ausgleichsmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplans betroffen sind. Dieser Anregung wurde nur zum Teil gefolgt. Im Kapitel "Umweltauswirkungen" der Begründung wird dargelegt, dass die Verkehrsflächen um 72 m² und die möglichen Versiegelungen für freistehende Einzelhäuser um 2.253,6 m² abnehmen. Kein Abgleich erfolgt für die geplanten Geschosswohnungsbauten, die Grundstücke für Doppelhaushälften und für das Grundstück der Fläche für Gemeinbedarf. Es kann somit nicht nachvollzogen werden, ob die geplanten Eingriffe komplett durch die rechtskräftigen Bebauungspläne abgedeckt sind.

Aus diesem Grund wird erneut angeregt, die geplanten neuen Eingriffe mit den heute zulässigen Eingriffen abzugleichen. Sollten die geplanten Eingriffe größer sein, sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen quantitativ zu erfassen und mit den Ausgleichsmaßnahmen zu bilanzieren. Für den unvermeidbaren Wegfall von schutzwürdigen Bodenfunktionen sind vorzugsweise bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 3 BNatSchG).

Auf den gemeinsamen Erlass des MBV und MUNLV vom 31.05.2010 und den Leitfaden "Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB" LABO 2009 unter den Links

<http://www.lanuv.nrw.de/boden/pdf/bodenschutz%20in%20planung.pdf>

<http://www.labe-deutschland.de/documents/umweltpruefung494.pdf> wird hingewiesen.

Zur Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden wird das "Verfahren zur quantifizierenden Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Böden I Standorte" von M. Ginster und H.-G. Steinheuer, Meckenheim / Bornheim, 2008-2015 empfohlen. Die Unterlagen können unter dem Link <http://www.rhein-sieg->



Stadt Niederkassel

kreis.de/cms100/buergerservice/Aemter/amt66/Artikel/08946/ eingesehen werden.
Die Untere Bodenschutzbehörde steht für eine fachliche Beratung gerne zur Verfügung

Aufbringung von Bodenmaterial

In der Begründung, Stand Februar 2016, wird erstmalig erwähnt, dass innerhalb des Plangebietes eine ca. 1,80 m tiefe Bodensenke existiert, die mit ca. 6.200 m³ Bodenmaterial aufgefüllt werden soll. Eine solche Maßnahme ist als Eingriff in das Schutzgut Boden zu werten. Sollte die geplante Verfüllung nicht durch die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne abgedeckt sein, ist diese ebenfalls zu bilanzieren.

Ferner sind bei der Durchführung der Maßnahme folgende Punkte zu beachten:

1. Für Bodenauffüllungen unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht (Unterboden) sind, falls es sich nicht um eine technische Anwendung handelt, die Anforderungen des Erlasses "Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014 zu beachten.

2. Für die Böden zur Herstellung der durchwurzelbaren Bodenzone (Oberboden) sind die Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung, Anhang 2 Nr. 4, Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbodenschutzgesetzes einzuhalten.

3. Das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in Böden in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ ist gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bei der Bodenschutzbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz der Kreisverwaltung Siegburg) anzuzeigen. Das Formblatt für die Anzeige kann unter folgendem Link heruntergeladen werden:

[http://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/boden/pdf/Formblatt zum Auf und Einbringen von Materialien.pdf](http://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/boden/pdf/Formblatt_zum_Auf_und_Einbringen_von_Materialien.pdf)

Es wird angeregt, in die textlichen Festsetzungen entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 12.01.2016 aufrecht gehalten mit der Ergänzung:

In der Begründung zur Bestandsnutzung wird ausgeführt, dass es sich bei dem Gewerbebetrieb zur Restaurierung und Wartung historischer Fahrzeuge um eine atypische Kraftfahrzeugwerkstatt handelt und daher in das Wohngebiet integriert werden kann. Dieser Auffassung



Stadt Niederkassel

kann inhaltlich nicht gefolgt werden, da zu den Restaurierungstätigkeiten auch lärmintensive Karosseriearbeiten sowie ein Reifenservice zählen. Insofern sind, wie bereits in der v.g. Stellungnahme ausgeführt, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit des Bestandes sowie "möglicher Erweiterungen und Änderungen" zu treffen.

Abfallwirtschaft

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

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

Erneuerbare Energien

Es wird erneut angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Mit der Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan von einer Mischbaufläche in Wohn- und Gemeinbedarfsflächen werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, da auf diesen Flächen bereits der rechtskräftige Bebauungsplan 103N Teil B liegt.

In der Begründung des Bebauungsplans 143N wird der Umfang des zukünftig zulässigen Eingriffs gegen den bisher zulässigen Eingriff geprüft. Hierzu werden lediglich diejenigen Planflächen erfasst, für die der Bebauungsplan 143N andere Festsetzungen in Bezug auf das zulässige Maß der Überbauung und Versiegelung trifft, als der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 103N mit den beiden Teilen A und B. Die Überprüfung der vorgenommenen Gegenüberstellung ergab für die öffentlichen Verkehrsflächen eine aktualisierte Differenz von rund 320 m² weniger Verkehrsfläche. Zusammen mit der Absenkung der Grundflächenzahl für Baugrundstücke mit einer Fläche von zusammen rund 15.000 m² ist der Nachweis erbracht, dass die nach dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriffe durch Überbauung und Versiegelung die Höhe des bisher zulässigen Eingriffs deutlich unterschreitet.

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich auf der Basis von



Stadt Niederkassel

Biotopwerten ist auch auf Grund des einheitlichen Ausgangsbiotoptyps wie der einheitlichen Zielbiotoptypen nicht erforderlich.

In der Begründung werden die vorhandenen Flächenangaben zur besseren Nachvollziehbarkeit so aufgeschlüsselt, dass der Flächenbilanz des vorliegenden Plans die Flächen des bisher gültigen Baurechts gegenüber gestellt werden.

Aufbringen von Bodenmaterial

Der Hinweis auf einen abflusslosen Geländebereich im südöstlichen Teil des Plangebiets basiert auf der Auswertung des Reliefs. Das ermittelte Volumen bezieht sich auf die theoretisch einstaubare Wassermenge bis zum Ablauf in nördliche Richtung. Eine flächige Auffüllung dieses Bereiches ist nicht erforderlich und daher auch nicht beabsichtigt. Im tiefsten Bereich der Senke wird zudem eines der Sickerbecken für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen platziert. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.

Innerhalb der Senke liegen die überbaubaren Flächen für die beiden Bauzeilen mit dreigeschossiger Bebauung am Gladiolenweg, die Gebäude des Kindergartens und zwei Einzelhäuser. Voraussichtlich sind ergänzende Auffüllungen der Baugrundstücke lediglich bei den Einzelhäusern und im Anschlussbereich an den Kindergarten erforderlich. Die Schwelle von 800 m² wird dabei nicht erreicht. Gleichwohl werden die Hinweise auf die Vorschriften im Zusammenhang mit Bodenauffüllungen in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan geht nicht davon aus, dass sich die bestehende Restaurierungswerkstatt in das umliegend festgesetzte Wohngebiet integriert oder integrieren lässt. Es wird lediglich ausgeführt, dass das bisher festgesetzte Mischgebiet insgesamt einschließlich des Grundstücks der Werkstatt in das Allgemeine Wohngebiet integriert wird. Klarstellend wird hierzu das Wort „integriert“ in der Satzungs begründung durch das Wort „aufgenommen“ ersetzt. Sachlich berücksichtigt der Bebauungsplan durch die ausdrücklich als „Fremdkörperfestsetzung“ gekennzeichnete Vorschrift zur Absicherung des Bestands gerade den Umstand, dass eine Kfz-Werkstatt im Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig unzulässig ist.

Die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgt ausschließlich für das Areal des betroffenen Betriebes an der Weidenstraße einschließlich der Wohngebäude. Das von der hierzu unter I 1.3 aufgenommenen textlichen Festsetzung erfasste Gebiet ist in der Planzeichnung mit WA** gekennzeichnet und durch Nutzungsgrenzen von den anderen Teilen des Baugebietes separiert.

Abfallwirtschaft

Die Hinweise zu Recyclingbaustoffen werden bei der Erschließung und



Stadt Niederkassel

Entwicklung des Baugebiets beachtet.

Erneuerbare Energien

Für einen ressourcenschonenden Umgang mit Energie und den Einsatz erneuerbarer Energien gelten bundeseinheitliche Regelungen. Über diese Regelungen hinaus sieht die Stadt Niederkassel keine hinreichenden städtebaulichen Gründe, mit dem Bebauungsplan zusätzliche örtliche Vorschriften zu erlassen.

Für die zuletzt zum 1.1.2016 verschärfte Energieeinsparungsverordnung liegt bereits ein Fahrplan vor, der das derzeit noch nicht in Normen gefasste europäische Nearly-Zero-Energy-Building (NZEB) 2021 verbindlich einführen will. Ab der Einführung dieses Standards wären der Heizwärmebedarf auf lediglich rund 12 kWh/(m²aAN) beschränkt, was weniger als 1.500 kWh pro Jahr entspräche. Der zusätzliche Primärenergiebedarf für Warmwasser und Anlagentechnik wird voraussichtlich überwiegend durch Solarthermie oder Geothermie sowie Strom gedeckt werden. Auch der derzeitige Standard von weniger als 50 kWh/(m²aAN) Heizwärmebedarf macht ein Wärmeverteilnetz wegen der hohen Grundkosten bereits unattraktiv. Für die absehbar geringen Verbräuche in der Zukunft lohnt die langfristige Investition in ein zusätzliches Energieverteilnetz in einem Gebiet mit der gegebenen geringen Anschlussdichte nicht.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/362)

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich, die Begründung wird jedoch um eine Flächenbilanz mit Vergleichszahlen des bisher gültigen Planungsrechts ergänzt.

Ein flächiges Aufbringen von Bodenmaterial in größerem als in Baugebieten üblichem Umfang ist nicht vorgesehen. Die Hinweise zum Aufbringen von Bodenmaterial werden auf der Planzeichnung ergänzt.

Die Bedenken in Bezug auf den Immissionsschutz werden mit Hinweis auf die getroffene Fremdkörperfestsetzung für das Areal der Restaurierungswerkstatt zurückgewiesen.

Die Hinweise der Abfallwirtschaft zum Einsatz von Recyclingbaustoffen sind bei der Erschließung und Entwicklung des Baugebietes zu berücksichtigen.

Der Anregung, Erneuerbare Energien durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird unter Hinweis auf die



Stadt Niederkassel

bundeseinheitlichen Regelungen dieses Aspekts nicht gefolgt.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„4. Unitymedia NRW GmbH; Kassel, mit e-Mail vom 06.04.2016 als Wiederholung

Der Stellungnahme vom 07.12.2015 zur frühzeitigen Beteiligung

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 07.12.2015 Stellung genommen.
Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Schreiben vom 07.12.2015:

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein Kooperationsangebot des Erschließungsträgers berücksichtigt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/363)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zum möglichen Breitbandausbau zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„5. Westnetz GmbH Dortmund, mit Schreiben vom 12.04.2016 Stellungnahme zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan NR. 143N

Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Abschließend möchten wir Sie noch auf Folgendes hinweisen:

Seit Januar 2013 ist die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Strom und Gas im Westen Deutschlands. Der Name und das Logo sind neu, geblieben sind Aufgaben, Kompetenzen und Ihre Ansprechpartner. Die Aktivitäten u. a. der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH sowie der Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH wurden in der Westnetz GmbH gebündelt. Eigentümerin der Netzanlagen ist weiterhin die RWE Deutschland AG.

Wir bitten Sie deshalb, die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Spezialexperte

Strom (WSW-H-LH), Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, aus Ihrem Verteiler zu entfernen und Ihre Anfragen künftig an die Westnetz GmbH, DRWS-LK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, zu richten.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme:

Das Plangebiet ist frei von Hochspannungsleitungen. Belange des Leitungsnetzbetreibers sind nicht betroffen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/364)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme des Netzbetreibers zur Freiheit von Hochspannungsleitungen zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„6. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 12.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans NR 143N

Gegen die o. a. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Stellungnahme:

----„

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/365)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme ohne Bedenken des Netzbetreibers zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„7. Landwirtschaftskammer NRW, mit Schreiben vom 13.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans NR 143

Gegen die oben genannten Planungen der Gemeinde Wachtberg bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme bezieht sich auf die Planung der Stadt Niederkassel. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:



Stadt Niederkassel

Beschluss: (X/366)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme ohne Bedenken der Landwirtschaftskammer zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„8. AIR LIQUIDE Deutschland GmbH mit Schreiben vom 30.03.2016

Von dieser Baumaßnahme sind keine Sauerstoff-, Stickstoff-Fernleitungen der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH betroffen.

Stellungnahme:

Das Plangebiet ist frei von Produktenfernleitungen für Gase.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/367)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme des Rohrnetzbetreibers zur Freiheit von Fernleitungen für Gase zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„9. Rheinische NETZGesellschaft, mit Mail vom 29.03.2016

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Niederkassel bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Zündorf. Wasserwirtschaftliche Belange unseres Beteiligungsunternehmens RheinEnergie AG sind also nicht betroffen.



Stadt Niederkassel

Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/368)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme des Wasserversorgers zur Lage außerhalb von Schutzgebieten zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„10. RSAG AöR Siegburg, mit Schreiben vom 18.04.2016

Wie bereits in der Stellungnahme vom 11. Dezember 2015 beschrieben, werden von Seiten der RSAG AöR zu der Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RAST06.

Stellungnahme:

Die Abfallentsorgung im Plangebiet wird durch die RSAG gewährleistet.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/369)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme ohne Bedenken des Abfallentsorgers zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt Niederkassel

„11. Deutsche Telekom Technik, mit Mail vom 11.04.2016 zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans NR 143

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu Ihrem Schreiben vom 23.03.2016 betreffend "Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); hier: 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel sowie Bebauungsplan Nr. 143N nehmen wir wie folgt Stellung: ·
Unsere Stellungnahme vom 17.12.2015, die wir als Anlage beifügen, gilt unverändert weiter:

ANLAGE

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) –als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Stichwort: Bebauungsplan
Bauherrenberatungsbüro
Venloer Str. 156
50672 Köln
Email: Bbb-Koeln@telekom.de
Telefon: 0221 3398 18271

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit



Stadt Niederkassel

Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Stellungnahme:

Die Koordinierung der Versorgungsnetze obliegt dem Erschließungsträger entsprechend dem mit der Stadt Niederkassel zu schließenden Erschließungsvertrag. Der Hinweis des Netzbetreibers zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes wird dabei berücksichtigt.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/370)

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass die Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Rahmen des abzuschließenden Erschließungsvertrages zu berücksichtigen sind.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„12. Stadt Niederkassel, Fachbereich 8

Im Rahmen der Planung der Erschließungsanlage wurde festgestellt, dass die Versickerungsflächen nicht ausreichend dimensioniert sind.

Stellungnahme:

Für die Planung der Straßen und den Kanal ist das Ingenieurbüro IFEBA aus Köln vom Eigentümer beauftragt worden. Bei der Planung der Erschließungsanlagen hat das Büro IFEBA festgestellt, dass die festgesetzten Flächen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf die öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplanentwurf nicht ausreichend groß sind.

Um die Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten, hat das Planungsbüro städtebauliche Arbeitsgemeinschaft aus Bonn in Zusammenarbeit mit dem Büro IFEBA die Flächen für Regenwasserversickerung im Bebauungsplan überarbeitet und angepasst.

Die überarbeiteten Bereiche sind als Anlage der Vorlage beigefügt. Durch diese Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt



Stadt Niederkassel

daher ist die erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich.“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/371)

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die eingetragenen Änderungen von Nr. 1 bis Nr. 4 auf dem Bebauungsplan.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0

„c) Satzungsbeschluss“

Der Rat fasste folgenden Beschluss:

Beschluss: (X/372)

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 143 N als Satzung und beauftragt die Verwaltung, den Bauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt und damit rechtswirksam zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 35 Nein 0 Enthaltung 0