

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

**Vorlagen-Nr. 1044/2014-2020**

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

16.11.2016

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

07.12.2016

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 Rh im Bereich des Sorbenweges im Ortsteil Niederkassel-Rheidt, hier: Satzungsbeschluss

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:  
Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 10. Dezember 2015 beschlossen, für die Flächen am Sorbenweg in Niederkassel-Rheidt den Bebauungsplan 144 Rh im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das weitere Verfahren durchzuführen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht zwingend erforderlich. Die Verwaltung hat sich gleichwohl dafür entschieden, am 15. September 2016 eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Niederschrift dieser Veranstaltung ist als Anlage beigefügt. Über die Anregungen, die sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben haben, wird im Rahmen der Abwägung entschieden.

Im weiteren Verfahren hat sich die Verwaltung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB für die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB entschieden. Der Bebauungsplan 144 Rh lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. September 2016 bis einschließlich 25. Oktober 2016 öffentlich aus.

## **a) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 15.09.2016 bat ein Bürger um Prüfung, ob die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Garage an einer anderen Stelle angeordnet werden kann (siehe Entwurf Bebauungsplan 144 Rh vom 15.09.2016 – Anlage 4)

**Stellungnahme:**

Um die Versiegelung der Flächen auf dem Grundstück zu minimieren, wurde die Garage in unmittelbarer Nähe zu der Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Änderung war im Offenlageexemplar bereits durchgeführt.

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stimmt dem Vorschlag zu, die Garage in unmittelbarer Nähe zu der Erschließungsstraße entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festzusetzen.

**b) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der Offenlage und aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 5 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

**Zu 1. – 3.**

1. Rheinische NETZGesellschaft mbH, 50823 Köln, Schreiben vom 04.10.2016
2. RSAG AöR, 53719 Siegburg, Schreiben vom 11.10.2016
3. Rhein-Sieg-Netz GmbH, Bachstraße 3, 53721 Siegburg, Schreiben vom 10.10.2016

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

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass von den v.g. Trägern öffentlicher Belange keine Anregungen vorgebracht worden sind.

**Zu 4.**

Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität - Raumplanung und Regionalentwicklung -, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg, Schreiben vom 26.10.2016

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass entgegen der Aussage in der Begründung des Bebauungsplanes Ziff. 8 (Seite 13) es sich bei dem Plangebiet um Böden mit mittlerer oder hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Gemäß §1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es wird vom Rhein-Sieg-Kreis angeregt, die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktion (z. B. durch Versiegelung, Verdichtung, Umlagerung) in die Abwägung einzubeziehen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und/oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen.

**Stellungnahme:**

Aufgrund des Hinweises des Rhein-Sieg-Kreises wurde in der Begründung des Bebauungsplanes unter Ziffer 8 korrigiert, dass das Plangebiet im Grenzbereich der Flächen mit Böden mit einer mittleren und mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit liegt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, das früher als privater Garten genutzt wurde und durch Bebauung aufgrund der Bebauungspläne 24 Rh 7. Änderung und 132 Rh von allen Seiten umschlossen wird. Die Fläche stellt eine Baulücke dar, die durch Nichtnutzung überwachsen ist und zwischenzeitlich als eine Garten- und Waldbrache gekennzeichnet werden kann. Der das Plangebiet im Westen, Norden und Osten umschließende einreihige Fichtenbestand weist eine sehr geringe Pflegeintensität auf. Er führt zu massiven Beeinträchtigungen (Beschattung, Beschädigungen von Nebenanlagen) auf den benachbarten Grundstücken. Eine durch den Bebauungsplan ermöglichte neue Nutzung des Plangebietes wird die aktuellen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zumindest deutlich reduzieren.

Um die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktion durch die Versiegelung der Flächen möglichst gering zu halten, wurde die Garage bereits auf die Anregung eines Bürgers in unmittelbarer Nähe zu der Erschließungsstraße an der Grundstücksgrenze festgesetzt. Diese Festsetzung soll verhindern, dass die Garage in den weiter gelegenen Abstandsflächen errichtet wird und hat eine verdichtete Bebauung des Grundstückes zum Ziel.

Durch Festlegung der GRZ auf 0,40 sowie Auslegung des Baufensters für den Bau nur eines Einzelhauses wird eine zu starke Versiegelung auf dem Grundstück vermieden. Dieses Ziel wird, wie in der Flächenbilanz (vgl. Ziffer 10.3) dargestellt, erreicht.

Außerdem wird bereits unter dem Punkt „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ auf die Vorgabe des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin verwildern und verwachsen, wodurch die Nutzbarkeit des Grundstückes eingeschränkt wäre. Durch die geplante Bebauung wird der Landwirtschaft keine Fläche entzogen, sondern eine vorhandene Baulücke beplant.

### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, das Ergebnis der Abwägung der Eingriffe in die Bodenfunktion in Ziffer 8 der Begründung zu ergänzen.

### **Zu 5.**

Ein Bürger hat mit vier Schreiben Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht:

#### **I. Schreiben vom 20.09.2016**

Der Bürger teilt mit, dass die geplante Bebauung aufgrund des Gebäudecharakters den Eindruck eines Gewerbebetriebes erweckt, was in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

Des Weiteren weißt der Bürger darauf hin, dass aufgrund der Tatsache, dass auf dem Grundstück eine Garage für Oldtimerfahrzeuge geplant ist, von einer Gesundheitsgefährdung für die dort wohnenden Familien auszugehen ist. Der Grund dafür ist, dass die Fahrzeuge nicht den aktuellen Schadstoffbestimmungen unterliegen.

Als letzten Punkt führt der Bürger aus, dass der auf dem Grundstück vorhandene reichhaltige Baumbestand einen Lebensraum für Vögel, Eichhörnchen sowie Fledermäuse darstellt und aus diesem Grund erhalten bleiben muss.

### **Stellungnahme:**

Im Bebauungsplan werden gegen der Annahme des Bürgers ein allgemeines Wohngebiet (WA) und kein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Außerdem sind im Plangebiet nur Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Die Zulässigkeit der Nutzung einzelner Gebäudeteile im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen dazu, ob und im welchen Umfang die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume gefällt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes vom 11.07.2016 kommt hinsichtlich der planungsrelevanten Artengruppen/Tierarten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Libellen zum Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 und 5 ff BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von Populationen der angeführten Arten/Artengruppen ist durch die Überplanung des Untersuchungsgebietes nicht zu erwarten. Eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nach BNatSchG findet nicht statt.

## **II. Schreiben vom 04.10.2016**

Der Bürger teilt der Stadtverwaltung mit, dass die Aussagen der „Artenschutz-rechtlichen Vorprüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 144 Rh“ vom 11.07.2016 nicht richtig sind.

### **Stellungnahme:**

Die Gutachterliche Stellungnahme des Büros für Landschaftsökologie „Radicula“ aus Weilburg zum Schreiben des Bürgers vom 04.10.2016 ist als Anlage 8 beigelegt.

## **III / IV. Schreiben vom 25.10.2016 und vom 27.10.2016**

Der Bürger bittet in seinem Schreiben vom 25.10.2016 um Beantwortung folgender Fragen:

- Welche Gründe lagen vor, ein Büro für Landschaftsökologie in Weilburg für die artenschutzrechtliche Vorprüfung zu beauftragen; gab es bereits ein vorheriges Gutachten?
- Welche Konsequenzen hinsichtlich des fehlerhaften Gutachtens im Hinblick auf den Lebensraum von Fledermäusen sowie bestehende Ausweichmöglichkeiten?
- Welche weitere Vorgehensweise ist grundsätzlich angedacht und wann sollen evtl. Rodungs- und Baumaßnahmen beginnen?
- Wann ist die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorgesehen?

### **Stellungnahme:**

Die Stadtentwicklungsgesellschaft arbeitet seit längerer Zeit mit dem Planungsbüro Radicula, das im Bereich Umweltanalyse und Landschaftsplanung tätig ist, zusammen. Fachliche Bedenken gegen das Büro lagen von Trägern öffentlicher Belange bis jetzt nicht vor.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind bei der Stadtverwaltung keine Hinweise von den beteiligten Trägern Öffentlicher Belange in Bezug auf Mängel in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung eingegangen. Die vom Büro „Radicula“ erstellte Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 144 Rh vom 11.07.2016 ist nicht fehlerhaft.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Stadtverwaltung keine Informationen darüber vor, wann mit evtl. Rodungs- und Baumaßnahmen begonnen wird. Diese Frage ist auch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Der Bürger wurde informiert, dass bei der nächsten Sitzung des Umwelt-, Verkehr- und

Planungsausschusses der Stadt Niederkassel über den Bebauungsplan beraten und eine Beschlussempfehlung an den Stadtrat ergehen wird.

### **Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass

- im Bebauungsplan 144 Rh Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden
- die Zulässigkeit der Nutzung einzelner Gebäudeteile im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist
- die Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes für die planungsrelevanten Arten nicht berührt werden
- eine Zerstörung nicht ersetzbarer Biotope nicht stattfindet
- fachliche Bedenken gegen die Arbeit des Büros für Landschaftsökologie „Radicula“ nicht vorliegen
- ein Zeitplan für die Entfernung von Anpflanzungen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens ist

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung vom Juli 2016 zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan 142 Rh gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung
3. Niederschrift über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 15.09.2016
4. Planzeichnung vom 15.09.2016
5. Anregungen aus der Offenlage und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange von 1 bis 5 nummeriert
6. Textliche Festsetzungen und Begründung
7. Artenschutzrechtliche Vorprüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 144 Rh, Büro für Landschaftsökologie, Weilburg, vom 11.07.2016
8. Gutachterliche Stellungnahme des Büros für Landschaftsökologie „Radicula“ zu dem Schreiben des Bürgers vom 04.10.2016
9. Satzung