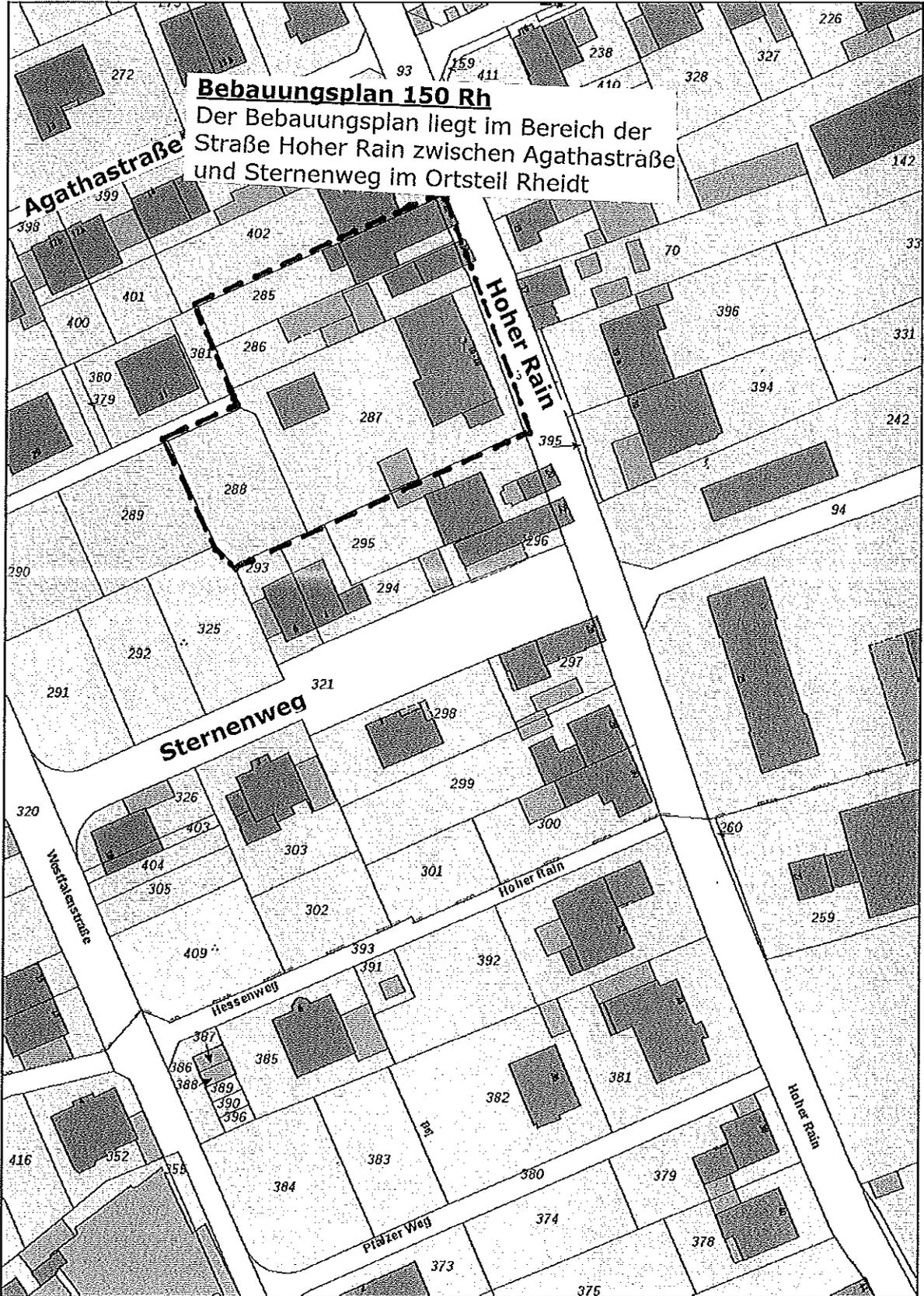


Anlage 1



Bebauungsplan 150 Rh

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Straße Hoher Rain zwischen Agathastraße und Sternenweg im Ortsteil Rheidt

ca. 1 : 1000

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt, Bebauungsplan Nr. 150 RH (Teilüberplanung des Bebauungsplanes Nr. 30 RH, 1. Änderung)



A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen/Gartenbaubetriebe/Tankstellen) nicht zulässig.
 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 + 23 BauNVO)
 - 2.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen (Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) vor die Baugrenze ist bis zu 1,00 m zulässig.
 - 2.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschossig zulässig; sie sind vor der straßenseitigen (vorderen) Baugrenze unzulässig.
 - 2.3 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Auf dem Flurstück 287 sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Flurstück 288 sind keine Stellplätze zulässig.
Garagen müssen an der Zufahrtsseite von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m Abstand einhalten.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens betragen:

 - bei ebenen oder von der Verkehrsfläche aus abfallenden Baugrundstücken höchstens 0,40 m über Oberkante des angrenzenden Gehwegs, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes,
 - bei Baugrundstücken die von der Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude.

In Baulücken von höchstens 3 möglichen Hauptgebäuden sind Ausnahmen zur Anpassung an angrenzend vorhandene Bebauung zulässig.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 4.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind in gleicher Pflanzenart bzw. Sorte zu pflanzen.
 - 4.2 Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend standortgerechte Laubgehölze, Stauden oder Gräser zu pflanzen, die art- oder sortenspezifisch eine Wuchshöhe von 1,50 m nicht überschreiten.

B. Hinweise

Entfernung von Aufwuchs

Die Entfernung von Aufwuchs, insbesondere von Bäumen und Sträuchern, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen (Oktober bis Februar) erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

potenzielle Kampfmittelfunde

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe wird verwiesen.

Teile der beantragten Fläche sind bereits ausgewertet worden. Bezüglich des alten Ergebnisses wird auf die Stellungnahme 22.5-3-5382044-167/13 vom 24.06.2013 verwiesen.

Die Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich (des bisherigen Betriebsgeländes). Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung/verkehr/abwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Bodenfunden oder -befunden

Beim Auftreten von Bodenfunden oder -befunden ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren. Fundstelle und Bodendenkmal müssen unverändert bleiben. Für den Fortgang der Arbeiten sind die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege abzuwarten.

Einbau von Recyclingbaustoffen

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorheriger wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

bauschutthaltige oder organoleptische auffällige Bodenmaterialien

Bei den Bau-/Erdarbeiten sind bauschutthaltige oder organoleptische auffällige Bodenmaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Die Entsorgungsanlage ist anzugeben oder eine wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) für die Einbaustelle vorzulegen.

Anlage von Stellplätzen

Die Fahrgassen für Stellplätze mit Senkrechtaufstellung sollten gemäß RAST 06 mindestens 6 m breit sein.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes

Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gem. § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt. Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Ansonsten ist eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.

Abfallentsorgung

Die RSAG weist auf die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen nach BGI 5104 und RAST 06 hin.

Anlage 3

BEBAUUNGSPLAN NR. 150 RH
(TEILÜBERPLANUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30 RH, 1. ÄNDERUNG)
VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

STADT NIEDERKASSEL
RHEIN-SIEG-KREIS
NORDRHEIN-WESTFALEN

BEGRÜNDUNG

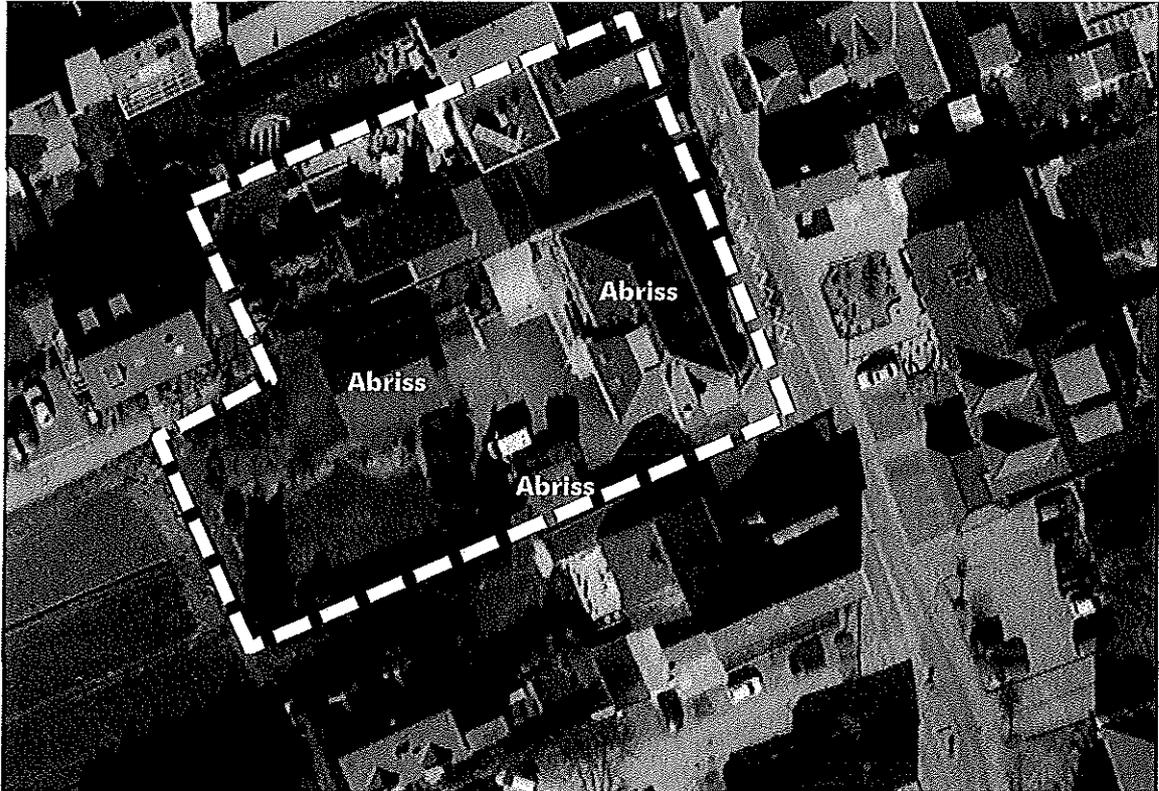
IN DER FASSUNG FÜR DIE BETEILIGUNG
NACH § 13A I.V.M. § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB

BEARBEITUNGSSTAND: 21. SEPTEMBER 2016

HINWEIS:
DER VORLIEGENDE BEBAUUNGSPLAN NR. 150 RH ÜBERPLANT TEILFLÄCHEN DES BISLANG GÜLTIGEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 30 RH, 1. ÄNDERUNG UND HEBT DESSEN FESTSETZUNGEN AUF.



Übersichtplan



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)



vorhandene Bebauung

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsanlass	5
B. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen.....	7
C. sonstige Planungsbelange	9
1. Verkehrserschließung	9
2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	9
3. Umweltbelange	9
a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung	9
b) Baumschutzsatzung.....	9
c) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nach Landschaftsgesetz NRW	9
d) Schutzgut Mensch.....	9
e) Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz.....	10
f) Schutzgut Boden.....	10
g) Schutzgut Wasser	10
h) Schutzgut Klima/Luft	10
i) Schutzgut Landschaft.....	10
j) Kultur- und sonstige Sachgüter.....	10
k) Wechselwirkungen.....	10

A. Planungsanlass

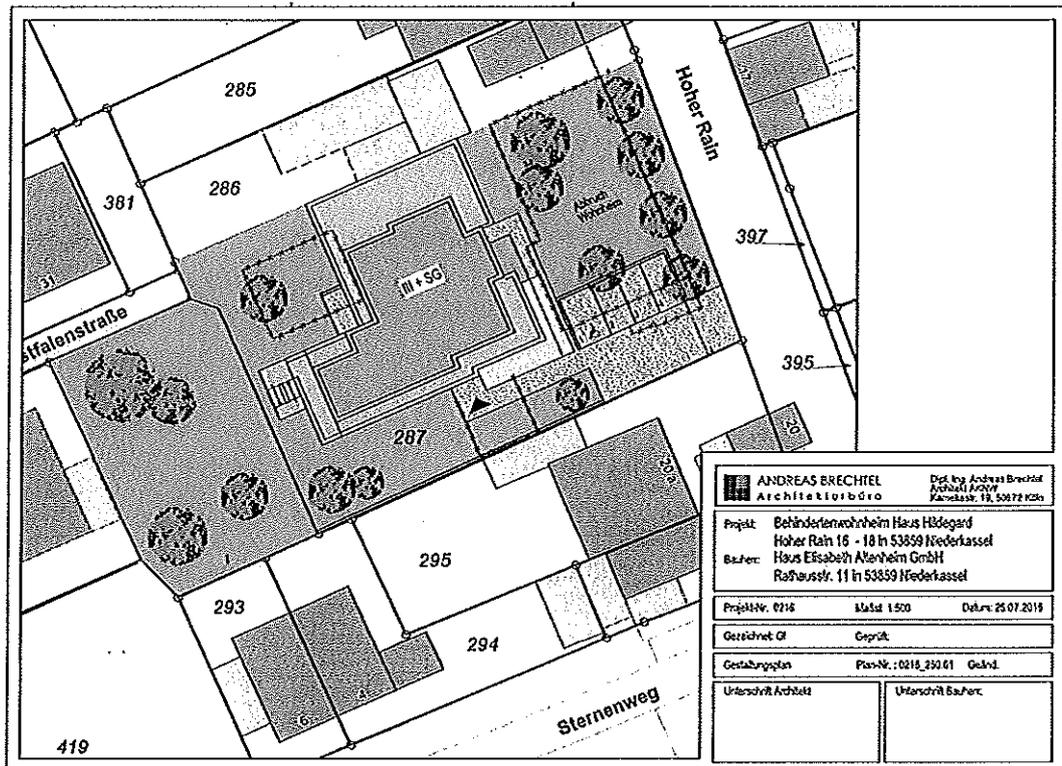
Seit 1995 betreibt der Caritasverband auf dem betroffenen Grundstück Haus Hildegard als Wohnheim für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung. Das ursprünglich von den Barmherzigen Schwestern von der heiligen Elisabeth in Essen gebaute Haus ist nicht barrierefrei und entspricht darüber hinaus nicht mehr den Anforderungen, die die heutige Gesetzgebung an diese Wohneinrichtungen stellt. Bereits seit Jahren führt der Caritasverband daher mit dem Landschaftsverband als überörtlichem Kostenträger Gespräche über einen Ersatzneubau. In erster Linie geht es uns darum, dass die Bewohnerinnen und Bewohner, die zum Teil bereits seit Jahrzehnte in dem Wohnheim leben, ihr angestammtes Zuhause und ihre vorbildliche Einbeziehung in den Stadtteil und das Gemeinwesen nicht verlieren sollen. Da der Caritasverband nicht über entsprechende Ausweichquartiere verfügt, bleibt die einzige Möglichkeit, auf dem Grundstück den Ersatzneubau zu errichten, um anschließend das alte Haus Hildegard abzureißen. In dem seit 2010 bestehenden Gesprächsfaden mit der Stadt Niederkassel wurde diese Idee seitens der Stadt auch unter städtebaulichen Aspekten begrüßt.

Das einschlägige Landesgesetz veränderte sich im Oktober 2014. Erst in Gesprächen Mitte 2015 wurde deutlich, dass der Caritasverband für den im Jahr 2013 abgestimmten Baukörper, der die Grundlage für einen Befreiungsantrag im Frühjahr 2015 war, keinen Bestandsschutz beanspruchen konnte, so dass die Planungen im Sommer 2015 neu angestoßen werden mussten.

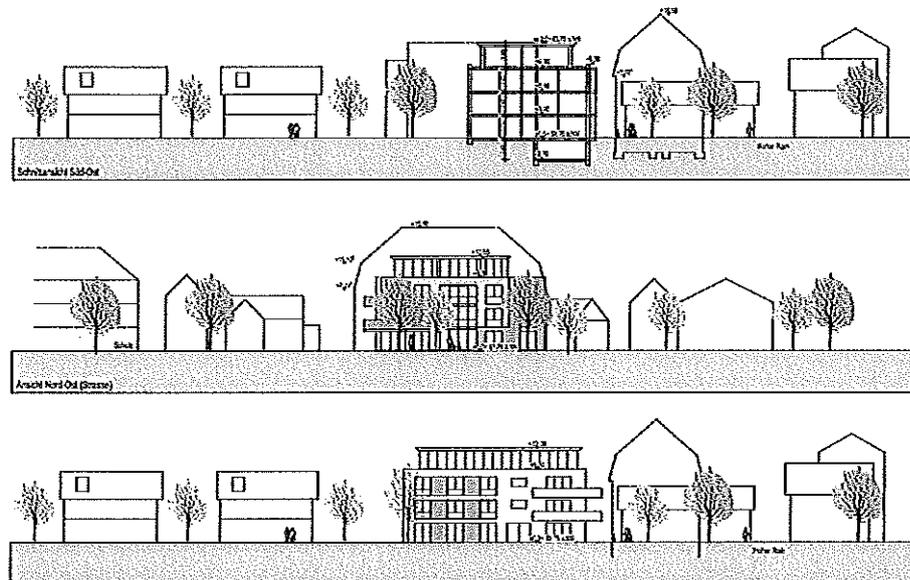
Die wesentliche Veränderung im neuen Gesetz ist die Anforderung, dass bei allen Neubauten jedes Zimmer über ein eigenes Bad verfügen muss. Diese Anforderungen waren im ursprünglich abgestimmten Baukörper nicht mehr zu realisieren. Daher entwickelte das beauftragte Architekturbüro einen im Unterschied zum ersten Plan zusätzlichen Flügel. Darüber hinaus musste im Unterschied zu der ursprünglichen Planung ein Staffelgeschoss neu geplant werden, da in den Bewohnerzimmern keine Dachflächenfenster erlaubt sind. In dem Ersatzneubau werden 22 Bewohnerzimmer zur Verfügung stehen statt der bisherigen 24 im bestehenden Altbau.

Vor diesem Hintergrund beantragte der Caritasverband eine Änderung des Bebauungsplans für die oben angeführte Parzelle in einem beschleunigten Änderungsverfahren, um das geplante Bauvorhaben bis zu 31.07.2018 fertig stellen zu können.

Die am 20.05.2015 erteilte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes reicht insbesondere für die Platzierung des geplanten Gebäudes hinter dem bestehenden Haus Hildegard nicht aus, da das neue Gebäude deutlich von den Baugrenzen des bislang rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30 RH abweicht und statt eines zulässigerweise geneigten Daches oberhalb des dritten Vollgeschosses ein Staffelgeschoss mit Flachdach haben soll. Eine weitere Befreiung wäre keine rechtssichere Basis für die Genehmigung des geplanten Gebäudes.



Lageplan zur geplanten Neubebauung vom Juli 2016

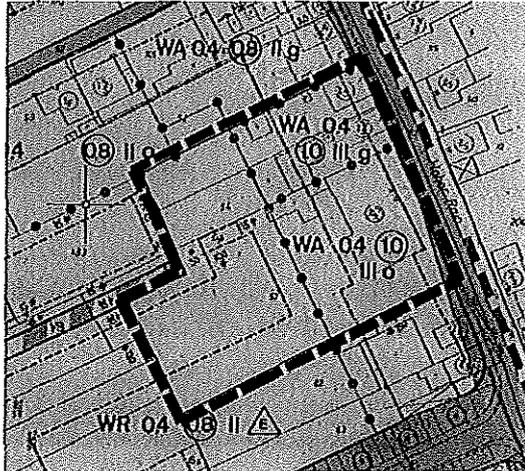


Schnitt und Ansichten (Juli 2016)

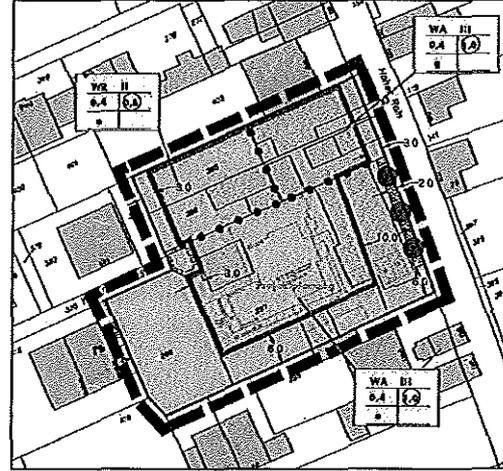
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudes zu schaffen, soll daher der bisher rechtswirksame Bebauungsplanes Nr. 30 RH, 1. Änderung in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit dem neuen Bebauungsplan Nr. 150 RH überplant werden.

B. Erläuterung der Planung/Begründung der Festsetzungen

Planzeichnung



bisherige Planzeichnung
(30 RH, 1. Änderung)



neue Planzeichnung (150 RH)

Wie der Vergleich zeigt, bleibt eine Differenzierung zwischen Reinem und Allgemeinem Wohngebiet erhalten. Diese wird jedoch an die für das Wohnheim für Menschen mit geistiger und mehrfacher Behinderung benötigten Flächen angepasst und auf die Parzelle 288 ausgeweitet. Dort soll kein Gebäude entstehen, sondern die Parzelle soll als Freiflächen und Außenanlagen für das Wohnheim genutzt werden.

Die Baugrenzen werden so angepasst, dass für den geplanten Neubau ein angemessener Platzierungsspielraum gewahrt bleibt, das Gebäude jedoch deutlich vom öffentlichen Straßenraum abrückt (mindestens 10 m) und an der Straße Platz für festgesetzte Baumpflanzungen und Pflanzbeete lässt, die den ansonsten eher eingegengten Straßenraum auflockern und optisch ansprechender gestalten. Auch zu den südlich angrenzenden Häusern soll wie bei der bisher vorhandenen Bebauung ein großzügiger Abstand gewahrt bleiben, der mittels Baugrenze auf mindestens 6 m festgesetzt ist.

Um auch im rückwärtigen Bereich der Parzellen 285 und 286 im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, die von der Westfalenstraße aus erschlossen werden kann, sind die beiden Parzellen in den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung aufgenommen und dort die Baugrenzen entsprechend erweitert. Die Zufahrt von der Westfalenstraße ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet. Zudem besteht die Möglichkeit, die erforderliche Zufahrtsfläche zu erwerben und der Parzelle 286 eigentumsrechtlich zuzuordnen.

Die Nutzungsvorgaben (Art der Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Bauweise) bleiben im Wesentlichen unverändert, wobei bei dem geplanten Wohnheim zusätzlich zu drei Vollgeschossen ein Staffelgeschoss zulässig ist, das jedoch deutlich unter der Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes bleibt (vgl. Schnitt und Ansichten).

Textliche Festsetzungen

Die Textlichen Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Nr. 30 RH, 1. Änderung werden dem heutigen Regelungsbedarf angepasst und auf wenige Kernpunkte beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen/Gartenbaubetriebe/Tankstellen) ausgeschlossen, da diese in der Regel zu einem höheren Störungsgrad der Wohnqualität und mehr Verkehrsaufkommen führen, für das die Erschließung über die Straße Hoher Rain nicht geeignet ist.

Die Festsetzung, dass Gebäudeteile (Vordächer, Erker, Balkone, Lisenen etc.) die Baugrenze um bis zu 1,00 m überschreiten dürfen, ist bereits im bisher wirksamen Bebauungsplan enthalten und daraus übernommen. Das gilt auch für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, die nur eingeschossig und vor der straßenseitigen (vorderen) Baugrenze unzulässig sind. Ebenfalls übernommen wurde die Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden dürfen.

Auf dem Flurstück 287 sind Stellplätze wegen der eng gefassten Baugrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf dem Flurstück 288, das als Freifläche dienen soll, sind keine Stellplätze zulässig.

Garagen müssen, wie bisher festgesetzt, an der Zufahrtseite von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m Abstand einhalten.

Beibehalten bleiben auch die Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen. Danach darf die Erdgeschossfußbodenhöhe höchstens betragen - bei ebenen oder von der Verkehrsfläche aus abfallenden Baugrundstücken höchstens 0,40 m über Oberkante des angrenzenden Gehwegs, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes, bzw. - bei Baugrundstücken die von der Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude. In Baulücken von höchstens 3 möglichen Hauptgebäuden sind Ausnahmen zur Anpassung an angrenzend vorhandene Bebauung zulässig.

Neu aufgenommen sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung als Hochstämme zu pflanzen, um den Straßenraum aufzulockern. Die Bäume sind in gleicher Pflanzenart bzw. Sorte zu pflanzen, um ein ansprechendes Bild zu vermitteln.

Auf der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend standortgerechte Laubgehölze, Stauden oder Gräser zu pflanzen, die die Baumpflanzungen gärtnerisch ergänzen. Die art- oder sortenspezifisch Wuchshöhe darf 1,50 m nicht überschreiten, damit keine unerwünschte Abgrenzungswirkung zur Straße entsteht, sondern ein Einblick in den Vorgarten und die Aufweitung des Straßenraumes gewahrt bleibt.

C. sonstige Planungsbelange

1. Verkehrserschließung

Alle erforderlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die Zufahrt zum neuen Wohnheim erfolgt von der Straße Hoher Rain.

2. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Sammlersystem und Zuleitung zur Kläranlage der Stadt Niederkassel.

3. Umweltbelange

a) Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung

Bebauungspläne nach § 13a BauGB dienen wie im vorliegenden Fall der Innenentwicklung. § 13a BauGB sieht keine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und keine Ausgleichsmaßnahmen vor.

Der Geltungsbereich umfasst etwa eine Fläche von 2.483 qm. Die maximale Grundfläche baulicher Anlagen einschließlich Nebenanlagen liegt bei maximal 1500 qm und damit deutlich unter den 20.000 qm des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

b) Baumschutzsatzung

Die Stadt Niederkassel hat am 22.05.1996 eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel erlassen, nach der gem. § 3 schnell wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm und langsam wachsende Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm, gemessen in einem Meter Höhe, geschützt sind. In § 6 sind die Voraussetzungen für Ausnahmen und Befreiungen aufgeführt. In § 7 sind Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen geregelt. Die Vorgaben dieser Satzung bleiben von der Aufstellung des Bebauungsplanes unberührt.

c) Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nach Landschaftsgesetz NRW

Bei der Beseitigung von Gehölzen ist der § 39 BNatSchG zu beachten (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September). Sollten Gehölze aus Gründen der Standsicherheit oder Verkehrssicherungspflicht vor dem 1. Oktober gerodet werden müssen, ist dafür eine Befreiung seitens des Rhein-Sieg-Kreises als zuständiger Fachbehörde erforderlich.

d) Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Änderung im Hinblick auf Wohnqualität und Wohnumfeld keine relevanten nachteiligen Auswirkungen. Das vorhandene Wohnheim wird durch einen zeitgemäßen Neubau ersetzt, wobei sich die Zahl der Bewohner nicht erhöht. Der Bebauungsplan schafft dafür den planungsrechtlichen Rahmen. Die Vorgaben zum Art und Maß der baulichen Nutzung, die maßgebend für die Wohn-

qualität im Plangebiet und dessen Umfeld sind, bleiben im Wesentlichen unverändert.

e) Schutzgut Flora/Fauna, Artenschutz

Auch für Flora und Fauna ergeben sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen. Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Flächenversiegelung bleibt unverändert. Auch Vorgaben außerhalb der Bauleitplanung (§ 39 BNatSchG und Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel) bleiben von der Änderung unberührt. Mit den festgesetzten Bäumen einschließlich Unterpflanzung werden grünordnerische Vorgaben getroffen, die es bislang nicht gab.

Durch die Vorgaben des § 39 BNatSchG und die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Niederkassel werden artenschutzrechtliche Belange allgemein abgedeckt. Gehölze als artenschutzrechtlich relevante Fortpflanzungs- und Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

f) Schutzgut Boden

Die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Flächenversiegelung und Eingriffe in den Boden bleibt unverändert. Zudem sind auf Grund der vorhandenen Nutzung keine bedeutenden oder natürlichen Bodenstrukturen zu erwarten, die es zu erhalten gilt.

g) Schutzgut Wasser

Aus der Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Auch hier gilt, dass die Grundflächenzahl als Maß der zulässigen Flächenversiegelung und damit potenzieller Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Bodens unverändert bleibt.

h) Schutzgut Klima/Luft

Gleiches gilt für die Schutzgüter Klima und Luft. Durch die Änderung des Bebauungsplanes können Gebäude künftig lediglich anders platziert werden. Nachteilige Auswirkungen auf Klima und Luft sind dadurch nicht zu befürchten.

i) Schutzgut Landschaft

Durch die innerstädtische Lage im Stadtteil Rheidt ergeben sich keine Auswirkungen auf die Landschaft.

j) Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Das vorhandene Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

k) Wechselwirkungen

Planungsrelevante Wechselwirkungen sind auf Grund der bestehenden Nutzung und Bebauung nicht zu erwarten.



Anlage 4.1

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Niederkassel
FB 8 – Bauaufsicht, Stadtplanung, Umwelt
Herr Tamm
Postfach 1220
53853 Niederkassel

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 207115

Datum
13.10.2016

Seite 1/1

Bebauungsplan Nr. 150 Rh

Sehr geehrter Herr Tamm,

vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

www.unitymedia.de

Anlage 4.2

Stadtverwaltung Niederkassel
Fachbereich 8
Postfach 12 20
53853 Niederkassel

**Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
- Raumplanung und Regionalentwicklung -**
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
29.09.2016

Mein Zeichen
61.2 - Kl.

Datum
26.10.2016

**Bebauungsplan Nr. 150 Rh
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die beabsichtigte Planung der Stadt Niederkassel bestehen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 Abs. 1 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet werden.

Beim Abriss oder der Sanierung von Bestandsgebäuden ist nicht auszuschließen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 39 Abs. 1 und § 44 Abs. 1 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) tangiert werden. Der Antragssteller hat daher im Rahmen des Bauantragsverfahrens anzugeben, ob die abzureißenden Gebäude Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten sind. Aus diesem Grund ist die Untere Landschaftsbehörde bei Bauanträgen/Abrissverfügungen zu beteiligen.

Erneuerbare Energien

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

Im Auftrag

gez. Klüser

Anlage 4.3



RSAG AöR – 53719 Siegburg

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Rathausstraße 19
53859 Niederkassel

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@rsag.de

11. Oktober 2016

**Erneute Beteiligung der Träger öffentliche Belange an der Bauleitplanung gemäß
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Bebauungsplan Nr. 150 Rh (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)**

Sehr geehrter Herr Tamm,

danke für die Mitteilung vom 29. September 2016.

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

Die Abfallentsorgung wird nach dem Neubau des Wohnheims weiterhin am Straßenzug „Hoher Rain“ stattfinden.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104** und **RASt06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

Anlage 5

Satzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NW S. 208) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 150 Rh, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 21.09.2016

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.