

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

**Vorlagen-Nr. 1353/2014-2020**

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

14.09.2017

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 152 Rh für den Bereich zwischen Oldenburgische Straße, Brandenburgische Straße und Rhein im Ortsteil Rheidt  
a) Beratung und Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung  
b) Offenlagebeschluss

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 am 03.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 152 Rh aufzustellen. Dieser Plan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, für das Gebiet zwischen Oldenburgische Straße, Brandenburgische Straße und Rhein.

### **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**

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 12 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Anliegerin der Bonner Straße mit Schreiben vom 01.06.2017
2. Anlieger der Oldenburgischen Straße mit Schreiben vom 05.06.2017
3. Anlieger der Oldenburgischen Straße mit Schreiben vom 29.05.2017
4. Anliegerin der Bonner Straße mit Schreiben vom 26.05.2017
5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Hochwasserschutz, mit Schreiben vom 05.05.2017
6. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, mit Schreiben vom 15.05.2017
7. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, mit Schreiben vom 22.05.2017
8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 22.05.2017
9. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 23.05.2017
10. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 01.06.2017
11. Unitymedia NRW GmbH, Zentrale Planung, mit Schreiben vom 06.06.2017
12. RSAG Siegburg, mit Schreiben vom 06.06.2017

## **1. Anliegerin der Bonner Straße mit Schreiben vom 01.06.2017**

Gegen den am 04.05.2017 bekanntgegebenen Bebauungsplan Nr. 152 Rh möchte ich folgende Bedenken und Anregungen vorbringen:

Das Bauleitplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden m. E. die örtlichen Gegebenheiten, der Natur-, der Hochwasserschutz und auch die deutliche Minderung der Wohnqualität der derzeitigen und vom Bauvorhaben betroffenen Mieter nicht berücksichtigt.

Durch das geplante Bauvorhaben wird nahezu der gesamte Altbestand an vorhandenen Bäumen – ohne vorherige Prüfung der zuständigen Behörden – gefällt. Dieser massive Eingriff in die Natur bedeutet den Verlust des Lebensraumes von zahlreichen Vogelarten, Insekten und Kleinsäugetern.

Für die betroffenen Bewohner wird es u.a. durch den geplanten Bau einer Tiefgarage zukünftig zu einer zunehmenden Luftverschmutzung durch den vermehrten Ausstoß von Kohlendioxid-Abgasen und bedingt durch den zunehmenden Erschließungsverkehr zu einer Erhöhung der Lärmbelästigung kommen.

Des Weiteren führt das geplante Bauvorhaben zu einer weiteren Versiegelung der Bodenflächen im Hochwassergebiet.

Die dichte Bebauung führt für die Bewohner der Bonner Straße XX zweifellos zu einem Verlust der Privatsphäre und der Minderung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität.

Ich bitte Sie sehr, vor Durchführung der Maßnahme sich die Örtlichkeit anzuschauen und dieses besondere Kleinod für Mensch, Tier und Natur zu erhalten.

### **Stellungnahme:**

Der Anregung zur Durchführung einer Umweltprüfung wird nicht gefolgt. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorliegen, soll der Bebauungsplan Nr. 152 Rh im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange wurden in die Abwägung eingestellt; die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und dokumentiert. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Der Anregung, den Baumbestand zu erhalten, wird nicht gefolgt. Der nördliche, unbebaute Teil des Plangebietes ist überwiegend mit Scherrasen bewachsen. Am Nord- und Westrand befinden sich einzelne junge Bäume mit geringem Baumholz sowie Ziersträucher. Der südliche Teil des Plangebietes (bereits mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Gartenhaus bebaut) ist vorwiegend mit Zierrasen bewachsen; hier befinden sich größere Bäume (Zeder, zwei Trauerweiden, Rotbuchen u.a.) mit mittlerem Baumholz. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh vom 04.06.1984, der ein „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauung von Doppel- und Einzelhäusern in offener Bauweise festsetzt. Das geltende Bauplanungsrecht wird mit dem Ziel einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung modifiziert und durch Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und sonstiger Bepflanzung flankiert. Zudem geht aus der vorliegenden Artenschutzprüfung (Stufe 1) hervor, dass nach derzeitigem Stand planungsrelevante Arten von der beabsichtigten Planung nicht betroffen sind. Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung der beabsichtigten Planung nicht zu erwarten.

Die Einschätzung wird geteilt, dass infolge der städtebaulichen Nachverdichtung – gegenüber dem bisher geltenden Bauplanungsrecht – sowohl mit einer Zunahme der Verkehrsrgeräusche als auch mit einer Zunahme der Luftverschmutzung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe gerechnet werden muss. Die der Erschließung der beabsichtigten Planung dienende Brandenburgische Straße und Oldenburgische Straße sind nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnweg einzuordnen. Mit einer Querschnittsgestaltung mit circa 4,5 m Fahrgassenbreite sind die Wohnwege für die Aufnahme einer Verkehrsstärke bis zu 150 Kfz/h ausgelegt. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm und Kfz-bedingte Luftschadstoffe ist gering und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu sehen und ist damit typisch für ein Wohngebiet.

Aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung, der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und der geringfügigen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 24 ist keine erhebliche Verkehrslärmzunahme zu erwarten. Eine erhebliche Verkehrszunahme würde bei einem Anstieg der Emissionspegel um mindestens 3 dB vorliegen, der wiederum mindestens die Verdoppelung der Schalleistung, d.h. die Verdoppelung der Verkehrsmenge auf den Wohnwegen voraussetzen würde. Sowohl die zunehmende Verkehrsbelastung als auch die Zunahme der Kfz-bedingten Luftschadstoffe infolge der Planung müssen als zumutbar bewertet werden.

Die Einschätzung wird geteilt, dass infolge der Planung Teile des Plangebietes versiegelt werden. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins. Für das Plangebiet wurde bereits Baurecht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh vom 04.06.1984 geschaffen. Hinsichtlich einer Beschränkung der Bodenversiegelung soll aktuell eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Diese GRZ entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO, wie sie für vergleichbare Wohngebiete ebenfalls festgesetzt wurde. An der städtebaulichen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung soll trotz damit verbundener Bodenversiegelung festgehalten werden.

Die Bedenken werden nicht geteilt, dass die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung zu einer Minderung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität in der Nachbarschaft führt. Mit den Festsetzungen einer GRZ von 0,4, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 6 Wohneinheiten soll eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand erzielt werden. Von einer Minderung der Wohnqualität ist nicht auszugehen, Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes seit 30 Jahren eine Wohnbebauung mit gleicher Gebäudehöhe hätte errichtet werden können. Es handelt sich daher nicht um gänzlich neue städtebauliche Entwicklungsziele.

Der Anregung wird nicht gefolgt, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 einzustellen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 Rh soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt bis zu 24 Wohnungen geschaffen werden. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel durch die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

der Anregung zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht zu folgen, da die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen. Die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und dokumentiert

- der Anregung zum Erhalt des Baumbestandes nicht zu folgen, da durch die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung dem aktuellen Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden soll. Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt
- den Bedenken zur planbedingten Zunahme der Verkehrsgeräusche und Luftverschmutzung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe nicht zu folgen. Insgesamt sind keine erhebliche Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation und kein erheblicher Anstieg der Kfz-bedingten Luftschadstoffe im Umfeld der Planung zu erwarten und daher als zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen
- den Bedenken zur Bodenversiegelung nicht zu folgen. Das Maß der Bodenversiegelung orientiert sich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 an vergleichbaren Baugebieten und das entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO
- den Bedenken zur Minderung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität in der Nachbarschaft nicht zu folgen. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein
- der Anregung zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens nicht zu folgen, da durch die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung dem aktuellen Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden soll.

## **2. Anlieger der Oldenburgischen Straße mit Schreiben vom 05.06.2017**

Als Anlieger der Oldenburgischen Straße möchten wir folgende Anregung zum Bebauungsplan Nummer 152 Rh vorbringen:

Der Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, ist seit dem 04.06.1984 rechtskräftig. Im Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, ist eine Bebauung mit Einzelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten und Doppelhäusern mit vier Wohneinheiten festgesetzt. Um diese Bebauung zu erschließen, ist im Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, eine Straße mit einer Verkehrsfläche von ca. 484 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die geplante Straße sollte die Oldenburgische Straße mit der Brandenburgischen Straße verbinden, damit der aufkommende Verkehr auf beide Straßen verteilt wird.

Die neue Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 152 Rh sieht eine verdichtete Bebauung mit max. 24 Wohneinheiten vor. Durch diese neue Planung wird die geplante öffentliche Verkehrsfläche wegfallen. Durch den Wegfall der öffentlichen Straße im Plangebiet wird der größte Teil des Gesamtverkehrsaufkommens für die neue Bebauung über die Oldenburgische Straße fließen.

Obwohl die Zahl der Wohneinheiten durch die neue Planung erhöht wird, ist die Erschließung minimal gehalten worden. Mit einer Fläche von ca. 52 m<sup>2</sup> wird die vorhandene Oldenburgische Straße in einem Teilbereich verbreitert. Um einen fließenden Verkehr in diesem Bereich zu gewährleisten, ist die Verbreiterung der gesamten Länge der Oldenburgischen Straße von der Bonner Straße bis zum Grundstück 377 erforderlich und nachvollziehbar.

Aus unserer Sicht steht die Verbreiterung der Oldenburgischen Straße weder finanziell noch bautechnisch in keinem Verhältnis zu der geplanten Bebauung der vier Mehrfamilienhäuser mit einer sehr großen Tiefgarage. Eine alternative Möglichkeit bestünde darin, die vorhandene Garage des Grundstücks 653 zu entfernen und die Verbreiterung des Teilbereiches der Oldenburgischen Straße bis zu der Bonner Straße vorzunehmen. Insbesondere ist die Oldenburgische Straße direkt nach der Ein- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage weiterhin schmal.

**Stellungnahme:**

Der Anregung zur Verbreiterung der Oldenburgischen Straße wird teilweise gefolgt. Das Plangebiet ist verkehrlich sowohl an die Brandenburgische Straße, als auch an die Oldenburgische Straße angebunden. Der überwiegende Teil der vorgesehenen Stellplätze im Plangebiet wird über die Oldenburgische Straße angefahren werden, da im städtebaulichen Planungskonzept die Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage mit 30 bis 32 Stellplätzen der Oldenburgischen Straße zugeordnet wurde. Um die Einfahrt und Ausfahrt aus dem privaten Grundstück in die Oldenburgische Straße verkehrlich zu erleichtern, soll der Ausfahrtradius gebrochen werden. Hierzu wird das nicht im Bebauungsplan befindliche Grundstück mit der Flurstücknummer 653 mit in Anspruch genommen. Dies wird vertraglich zwischen der Stadt und dem Bauherrn geregelt. Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Bushaltestelle „An der Engstelle“ in einer Entfernung von circa 300 m gut erschlossen.

Die Oldenburgische Straße ist ihrer Funktion nach eine Erschließungsstraße. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Oldenburgische Straße aufgrund ihrer Querschnittsgestaltung mit circa 4,5 m Fahrgassenbreite, ihrer Funktion sowie ihrer ausschließlichen Bebauung mit Wohngebäuden als Wohnweg einzuordnen. Ein Wohnweg ist für die Aufnahme einer Verkehrsstärke bis zu 150 Kfz/h ausgelegt. Die Oldenburgische Straße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine Zufahrt von der Oldenburgischen Straße unmittelbar an der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen, die über eine Rampe zu einer Gemeinschaftstiefgarage führt. Die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage mit bis zu 32 Stellplätzen kann sowohl aus Richtung Osten – das heißt für Fahrzeuge, die auf direktem Wege von der Bonner Straße kommen – als auch aus Richtung Westen angefahren werden.

Das städtebauliche Planungskonzept, das der Bebauungsplanaufstellung zugrunde liegt, berücksichtigt hinsichtlich einer vorteilhafteren städtebaulichen und verkehrlichen Gestaltung bereits die Verbreiterung des derzeit bestehenden Querschnitts der Oldenburgischen Straße von 4,5 m auf 7,0 m – im Bereich der vorgesehenen Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage. Damit schafft die Querschnittsverbreiterung der Oldenburgischen Straße zusätzliche Aufstellfläche und Wartemöglichkeit bei Begegnungsverkehren.

Zudem ist vorgesehen, die Rampe der Tiefgaragenzufahrt mit zwei Fahrstreifen umzusetzen. Die Verbreiterung soll einen möglichen Rückstau bei gleichzeitigem Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage durch die Gewährleistung des „Zweirichtungsverkehrs“ ausschließen. Die Maßnahme zielt darauf, negative Auswirkungen auf Verkehrsbewegungen auf der Oldenburgischen Straße zu vermeiden und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße nicht zu beeinträchtigen.

Vor dem Hintergrund, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Oldenburgischen Straße nicht erheblich zu beeinträchtigen, wurde die Befahrbarkeit der zweistreifigen Tiefgaragenrampe mittels Schleppkurvennachweis für die Ein- und Ausfahrtbeziehungen Richtung Osten und Westen geprüft (Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Köln, 20.07.2017). Aus der Überprüfung geht hervor, dass sowohl die Einfahrten in die geplante Tiefgarage als auch die Ausfahrten aus beiden/in beide Fahrtrichtungen mit jeweils ausreichender Qualität möglich sind. Die Überlagerung der Schleppkurven bei zugleich ein- und ausfahrenden Fahrzeugen erfordert ein kurzes Warten eines der Verkehrsteilnehmer. Für diesen Begegnungsfall ist ein Warten von Fahrzeugen sowohl auf dem Grundstück vor der Tiefgaragenrampe als auch im Bereich der neuen platzartigen Aufweitung der Oldenburgischen Straße möglich.

Infolge der Planung wird insbesondere aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke der Oldenburgischen Straße die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dieser Straße nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die funktionsgerechte Nutzung und Befahrbarkeit der Oldenburgischen Straße ist bei Realisierung der Planung mit ausreichender Qualität

gewährleistet und steht im Einklang mit der vorhandenen Straßengestaltung zur Verkehrsberuhigung mit dem Ziel, die Fahrgeschwindigkeit deutlich zu reduzieren und die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung zur Verbreiterung der Oldenburgischen Straße teilweise zu folgen. Für das angestrebte Maß der baulichen Nutzung ist die Erschließung gesichert. Durch die städtebauliche Nachverdichtung der näheren Umgebung ist keine relevante Beeinflussung der vorhandenen Verkehrsabläufe zu erwarten.

Zusätzlich wird eine Verbesserung der Ein- und Ausfahrtsituation des Baugrundstückes herbeigeführt und privatrechtlich gesichert.

### **3. Anlieger der Oldenburgischen Straße mit Schreiben vom 29.05.2017**

Hiermit legen wir gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans 10 Rh Widerspruch ein.

Begründung:

Festlegungen im gültigen B-Plan: Im gültigen Bebauungsplan 10 Rh bzw. in der 1. Änderung von 1984 sind folgende Punkte festgelegt:

- aufgelockerte Bebauung: Einzel- oder Doppelhäuser mit je Gebäude maximal zwei Wohnungen, Gebäudebreite bei Doppelhäusern beschränkt auf jeweils 8 m
- Grundstücksgröße mind. 600 m<sup>2</sup>
- Die Gebäude müssen sich in Bezug auf Gestaltung und Baumasse harmonisch in das Baugebiet einfügen.
- Verringerte Ausbaubreite der Straßen, da es sich um Stichstraßen mit begleitender offener Bebauung handelt.
- Das Bild der Rheinuferzone soll nicht beeinträchtigt werden.
- Dachform: Satteldach mit 17-28° Dachneigung.
- Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen definiert.

Alle o.g. Festlegungen wurden seinerzeit vom Kreisplanungsamt Siegburg nach jahrelanger Diskussion mit den Beteiligten festgelegt und im B-Plan Nr. 10 Rh 1980 rechtskräftig. Auch in der ersten Änderung von 1984 wurden diese weitestgehend übernommen. Die jetzt durch lediglich eine Familie beantragten Änderungen haben nichts mit dem geltenden Baurecht zu tun:

- Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird überschritten.
- Dadurch ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen, für das die vorhandenen Stichstraßen mit verringerter Ausbaubreite nicht geeignet sind.
- Die Kubaturen fügen sich mit ihrer Größe und Formensprache (Flachdach/Staffelgeschoss) nicht in die umgebende Bebauung ein.
- Die Bebauung entlang der Bonner Straße Nr. 34-38 wird durch die nah verlaufende neue Bebauung abgewertet. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper wird zudem die Aussicht der Mieter auf die Rheinuferzone stark beeinträchtigt.
- Das Bild der Rheinuferzone wird bisher geprägt durch eine lockere begleitende Bebauung. Dieses Bild wird durch die Größe der Mehrfamilienhäuser und durch ihre Anordnung außerhalb der bisherigen Baufenster gestört.

Im nördlichen Geltungsbereich des B-Plan Nr. 10 Rh (Oldenburgische Straße) mussten sich bisher alle Bauherren an die beschriebenen Vorgaben halten. Selbst die Dachneigungen wurden von städtischer Seite nachgemessen. Eine fragwürdige Ausnahme gibt es allerdings in diesem Bereich: 1994 wurde von der Stadt Niederkassel ein Sechsfamilienhaus genehmigt. Die Folgen der Dauerparker im Straßenraum haben seitdem die Anlieger zu tragen, trotz Bau einer Tiefgarage. Wie können solche massiven Änderungen des Baurechts ohne jegliche Diskussion in den Sitzungen am 29.03.2017 und am 03.05.2017 einfach durchgewunken werden?

### Erschließung des Geländes

In den Jahren 1980-82 wurde nach langwierigen Gesprächen und Verhandlungen eine freiwillige Umlegung für die Oldenburgische Straße durchgeführt. Der Notarvertrag darüber wurde 1983 abgeschlossen. Alle Grundstücksbesitzer mussten 11,6% ihres Grundstücks kostenlos an die Stadt abtreten und den provisorischen Straßenausbau bezahlen. Im Zuge dieser Verhandlungen wurde mehrfach an die Stadt die Frage gestellt, wieso Familie XX sich nicht an diesem Straßenbau beteiligt. Man befürchtete, dass die im damaligen B-Plan bereits vorgesehene Erschließung zwischen Oldenburgischer und Brandenburgischer Straße später über die Oldenburgische Straße erschlossen würde. Damals lautete die Antwort der Stadt, das sei nicht notwendig, die Erschließung dieser Grundstücke würde über die Brandenburgische Straße erfolgen.

Später ließ Familie XX auch bereits das Flurstück 331 vermessen, genau dort, wo laut B-Plan Nr. 10 Rh ein Teil der Erschließungsfläche verläuft. Das ließ ebenfalls eine Erschließung über die Brandenburgische Straße vermuten.

Mit der beantragten Änderung des B-Plans werden diese Aussagen vollkommen negiert. Nun soll die Erschließung für 4 Sechsfamilienhäuser, also voraussichtlich mind. 48 PKWs, über die Oldenburgische Straße erfolgen. Warum erfolgt die Erschließung nicht wie damals geplant über die Brandenburgische Straße? Warum schafft man nicht eine Zufahrt über die Bonner Straße, indem man eine der Garagen der Mehrfamilienhäuser Bonner Str. 34-38 abreißt und die Zufahrt hier entlang führt?

### Anzahl der Parkplätze

Der Antragsteller stellt die geplante Anzahl der Stellplätze von ca. 45 Stück als großzügig kalkuliert dar. Die Erfahrung hat gezeigt, dass man heutzutage pro WE mind. zwei Stellplätze kalkulieren muss, zzgl. Parkraum für Besucher. Das bedeutet bei 24 WE 48 Stück zzgl. 0,5 Besucherplätze je WE, in der Summe also mindestens 60 Stellplätze. Ansonsten ist davon auszugehen, dass die Anliegerstraßen Oldenburgische Straße und Bonner Straße entsprechend zugeparkt werden, obwohl der Straßenraum diesen Platz nicht hergibt. Außerdem widersprechen die an der Oldenburgischen Straße geplanten Stellplätze dem Planfeststellungsbeschluss vom 10.02.1998 der Bezirksregierung Köln. Danach sind die landseitigen Zufahrten zu den Deichverteidigungswegen vollständig von Kfz-Verkehr abzusperren.

### Anzahl der Häuser

Der Antragsteller argumentiert, dass es politischer Wille sei, mehr Wohnraum zu schaffen. Diesem Argument kann man aber nur folgen, wenn es sich um bezahlbaren Wohnraum handelt. Damit ist aber in direkter Rheinlage nicht zu rechnen.

### Entwicklung der Infrastruktur

An vielen Stellen im Stadtgebiet ist zu beobachten, dass die Politik den Ausbau von Neubaugebieten fördert, ohne jedoch die dafür notwendige Infrastruktur im Vorfeld zu gewährleisten. Stattdessen werden die Neubaugebiete über vorhandene aber für das Verkehrsaufkommen nicht geeignete Straßen erschlossen, die zudem komplett zugeparkt sind, da die Anwohner in den Neubaugebieten nicht genügend Stellplätze haben. Sollte das beantragte Bauvorhaben der Familie XX genehmigt werden, ist dies ein weiteres Beispiel für die explosionsartige Ausweitung unserer Ortsteile, die auf Kosten der Bürger und vor allem der jeweiligen Anlieger geht.

### Ausbau der Oldenburgischen Straße

In den Jahren 2010-2011 wurde die Oldenburgische Straße ausgebaut (die Schlussabrechnung liegt bis heute nicht vor). Hierzu stellen sich folgende Fragen:

- Wurde bei den Vorauszahlungen Familie XX mit veranlagt?
- Wenn ja, auf Grund welcher Beplanung der Grundstücke (Anzahl der Häuser, Grundstücksgrößen, Grundstückstiefen, Baumasse etc.)?
- Wird sie bei der Endabrechnung mit herangezogen?
- Werden die anderen Anlieger ggf. entschädigt?

### Zusammenfassung

Wir fordern,

- dass der gültige B-Plan Nr. 10 Rh eingehalten und nicht exklusiv für das Bauvorhaben eines Antragstellers geändert wird.
- " dass – sollte die Erschließung des Bauvorhabens des Antragstellers doch über die Oldenburgische Straße erfolgen – die Anlieger für die Landabtretungen, Kosten für den provisorischen Straßenbau sowie den o.g. Endausbau entschädigt werden.
- dass zu den offenen Fragen dieses Schreibens seitens der Stadt Niederkassel Stellung bezogen wird.

### **Stellungnahme:**

Den Bedenken zur Abweichung der beabsichtigten Planung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Förmliche Änderung wird nicht gefolgt. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 Rh soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt bis zu 24 Wohnungen geschaffen werden. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel durch die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Für die beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung liegt ein Aufstellungsbeschluss vor.

Der Anregung, die geplante Wohnanlage ausschließlich über die Brandenburgische Straße oder eine Zufahrt über die Bonner Straße zu erschließen wird nicht gefolgt. Das Plangebiet ist verkehrlich sowohl an die Brandenburgische Straße, als auch an die Oldenburgische Straße angebunden. Der überwiegende Teil der vorgesehenen Stellplätze im Plangebiet wird über die Oldenburgische Straße angefahren werden, da im städtebaulichen Planungskonzept die Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage mit bis zu 32 Stellplätzen der Oldenburgischen Straße zugeordnet wurde. Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Bushaltestelle „An der Engstelle“ in einer Entfernung von circa 300 m gut erschlossen.

Die Oldenburgische Straße ist ihrer Funktion nach eine Erschließungsstraße. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist die Oldenburgische Straße aufgrund ihrer Querschnittsgestaltung mit circa 4,5 m Fahrgassenbreite, ihrer Funktion sowie ihrer ausschließlichen Bebauung mit Wohngebäuden als Wohnweg einzuordnen. Ein Wohnweg ist für die Aufnahme einer Verkehrsstärke bis zu 150 Kfz/h ausgelegt. Die Oldenburgische Straße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Das städtebauliche Planungskonzept, das der Bebauungsplanaufstellung zugrunde liegt, berücksichtigt hinsichtlich einer vorteilhafteren städtebaulichen und verkehrlichen Gestaltung bereits die Verbreiterung des derzeit bestehenden Querschnitts der Oldenburgischen Straße von 4,5 m auf 7,0 m – im Bereich der vorgesehenen Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage. Damit schafft die Querschnittsverbreiterung der Oldenburgischen Straße zusätzliche Aufstellfläche und Wartemöglichkeit bei Begegnungsverkehren. Zudem ist vorgesehen, die Rampe der Tiefgaragenzufahrt mit zwei Fahrstreifen umzusetzen. Die Verbreiterung soll einen möglichen Rückstau bei gleichzeitigem Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage durch die Gewährleistung des „Zweirichtungsverkehrs“ ausschließen. Die Maßnahme zielt darauf, negative Auswirkungen auf Verkehrsbewegungen auf der Oldenburgischen Straße zu vermeiden und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße nicht zu beeinträchtigen.

Infolge der Planung wird insbesondere aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke der Oldenburgischen Straße die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dieser Straße nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die funktionsgerechte Nutzung und Befahrbarkeit der Oldenburgischen Straße ist bei Realisierung der Planung mit ausreichender Qualität gewährleistet und steht im Einklang mit der vorhandenen Straßengestaltung zur Verkehrsberuhigung mit dem Ziel, die Fahrgeschwindigkeit deutlich zu reduzieren und die

Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Die Oldenburgische Straße ist geeignet, den planbedingten zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Der Anregung zur Erhöhung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze wird nicht gefolgt. Innerhalb des Plangebietes können die bauordnungsrechtlich notwendigen Einstellplätze – ein Stellplatz je Wohneinheit – zuzüglich eines Anteils von 10 % für Besucherstellplätze vollständig nachgewiesen werden. Der durch den Wohnungsneubau ausgelöste Stellplatzbedarf wird innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage im Plangebiet nachgewiesen. Der Nachweis der Besucherstellplätze soll oberirdisch mit einer dezentralen Anordnung an der Brandenburgischen Straße, an der Oldenburgischen Straße sowie im Bereich der inneren Freifläche erfolgen – ausschließlich auf dem Baugrundstück (nicht auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen). Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Einer weitergehenden Verpflichtung, 2 Stellplätze je Wohneinheit anzuordnen wird nicht gefolgt, da der erforderliche Stellplatzschlüssel nachgewiesen werden kann und im Weiteren auch die Möglichkeit zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs besteht.

Der Anregung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird nicht gefolgt. Eine Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB (Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen, insbesondere der Familien, Alleinerziehenden, jungen und alten Menschen, Behinderter) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB waren nicht inhaltlicher Gegenstand der Beschlüsse des Rates der Stadt Niederkassel und seiner Ausschüsse.

Zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen für den Ausbau der Oldenburgischen Straße kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen zum Datenschutz Folgendes mitgeteilt werden: Das an die Erschließungsanlage „Oldenburgische Straße“ angrenzende Grundstück der Familie XX wurde im Rahmen der gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen zu Vorausleistungen herangezogen. Grundlage für die Heranziehung war darüber hinaus der zum Zeitpunkt der Erhebung der Vorausleistungen geltende Bebauungsplan. Bei der Endabrechnung – die zur Zeit in Vorbereitung ist – erfolgt die Heranziehung des Grundstücks wiederum unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen. Weitere Grundlage ist daneben der zum Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht geltende Bebauungsplan. Darüber hinaus wird der seinerzeit für den Grundausbau abgeschlossene Erschließungsvertrag berücksichtigt.

Mit dem Eigentümer wurde schriftlich vereinbart, dass für die Beitragsheranziehung – unbeschadet der rechtlichen Gegebenheiten – der rechtsgültige Bebauungsplan angewendet wird, der die übrigen Beitragspflichtigen entlastet.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

- den Bedenken zur Abweichung von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Förmliche Änderung, nicht zu folgen, da die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel steht, dem aktuellen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen
- der Anregung, die geplante Wohnanlage ausschließlich über die Brandenburgische Straße oder eine Zufahrt über die Bonner Straße zu erschließen, nicht zu folgen. Über die Oldenburgische Straße ist die Erschließung für das angestrebte Maß der baulichen Nutzung gesichert; zudem ist durch die städtebauliche Nachverdichtung in der näheren Umgebung keine relevante Beeinflussung der vorhandenen Verkehrsabläufe zu erwarten

- der Anregung zur Erhöhung der nachzuweisenden Anzahl der Stellplätze nicht zu folgen. Der Nachweis der notwendigen Einstellplätze folgt der Landesbauordnung, nicht dem Bauplanungsrecht nach dem BauGB
- der Anregung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht zu folgen. Ein entsprechender Beschluss zur sozialgerechten Bodenordnung liegt nicht vor.

#### **4. Anliegerin der Bonner Straße mit Schreiben vom 26.05.2017**

Am 19. Mai 2017 war ich im Rathaus bei Herrn Tamm, um Einsicht in den Bauplan 152 Rh zu nehmen. Leider war nur der Bauplan vorhanden, der auch schon im Internet veröffentlicht worden war. Ich habe also nicht erfahren, ob die drei ca. 20 m hohen Bäume an der Brandenburgischen Straße gefällt werden sollen, um Raum für Parkplätze zu schaffen. Auch hätte ich gern gewusst, ob die drei Bäume, die die beiden Grundstücke trennen (2 Ahorn und eine Trauerweide) gefällt werden sollen. Noch kann ich es mir nicht vorstellen, dass jemand die Verantwortung für eine solche Maßnahme zu übernehmen bereit wäre (herrliche Bäume gegen Autos [Diesel?]). Von der Größe her fallen alle diese Bäume unter die Baumschutzsatzung. Durch die Schifffahrt auf dem Rhein ist die Luft hier mit Abgasen der Schiffsdieselmotoren belastet und schon aus diesem Grund ist es enorm wichtig, dass diese Bäume erhalten bleiben, weil sie sehr viel Sauerstoff produzieren. Dazu kommt, dass durch die Neubauten der Autoverkehr zunehmen wird und auch in der Tiefgarage und durch das Ein- und Ausfahren werden sich Abgase ansammeln. Wie werden diese entsorgt? Jedenfalls werden diese die Luft noch zusätzlich belasten. Eine Ersatzpflanzung von Bäumen, die die evtl. zu fällenden Bäume ersetzen sollen, ist lächerlich. Ich erinnere nur an die Fällung der vielen Platanen vor Jahren auf der Bonner Straße und die als Ersatz gepflanzten Bäume, die heute noch Bäumchen sind, vor allem vor den drei XX-Häusern (Nr. 34, 36, 38). Auch die Dachbegrünung der Neubauten, die der Architekt in seinem Entwurf als großes Plus hinstellt, ist ebenso lächerlich. Ob er es versäumt hat, sich den Ist-Zustand anzuschauen? Zumindest hat dieser Mann Humor. Hat hier überhaupt eine Begehung durch Stadtvertreter stattgefunden oder wird das, weil es ein "beschleunigtes Verfahren" ist, einfach nur durchgewunken? Und was heißt hier "Nachverdichtung"? Sollten die Stadtvertreter nicht froh sein, dass hier ab und zu noch so ein Kleinod vorhanden ist? Na, so ein Kleinod ist es auch nicht mehr, dafür hat Herr XX gesorgt, dazu später mehr. Was ich nicht verstehe ist, dass man hier in Rheinnähe den Boden so massiv versiegeln darf. Wenn hier keine Hochwassergefahr besteht. Wieso hat die Stadt Niederkassel uns in der Nähe des Rheins wohnenden Einwohnern ein "Merkblatt für Bewohner in hochwassergefährdeten Gebieten" zugeschickt? "Beschleunigtes Verfahren" auch deshalb, weil dann keine Umweltprüfung durchgeführt werden muss? Ich bin mir bewusst, dass die Stadt Niederkassel Neubauten braucht, aber doch wohl für "Normal"bürger und keine Luxuswohnungen. Mich interessiert auch, wie der weitere zeitliche Verlauf dieser Planung bis zum Beschluss darüber aussieht. Ich wohne in der Bonner Straße Nr. XX (...) und meine Lebensqualität wird durch den Neubau ganz erheblich eingeschränkt. Der Wohnwert meiner Wohnung wird durch die Baumaßnahme um mindestens 50 Prozent gemindert. Es wäre zu wünschen, dass die Vertreter der Stadt auch die Bedürfnisse der hier schon wohnenden Mitbürger berücksichtigen würden und nicht nur die Bedürfnisse eines einzelnen, der sein Vermögen gewinnbringend anlegen möchte. Wir sind fünfzehn Mietparteien (...), die von den Neubauplänen massiv betroffen sind.

(...) An den Futterplatz [im Hausgarten] kamen Kleiber, Schwanzmeisen, Blau- und Kohlmeisen. Stieglitze, Buntspecht, Feldsperlinge und Spatzen. Unabhängig davon kamen im Laufe des Jahres Buchfinken. Singdrosseln, ab und zu eine Rotdrossel, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Fliegenschnäpper, Mönchsgrasmücken, Laubsänger, Haus- und Gartenrotschwanz, Zaunkönig, Rotkehlchen, Grünfink, Baumläufer. Alle diese Vögel hatten hier ein natürliches Nahrungsangebot. Ab und zu jagte auch der Sperber durch, weil sich hier so viele Vögel aufhielten. Im Moment kommen noch (selten) Grün- und Grauspecht auf die Wiese, um nach Ameisen zu suchen. Übrig geblieben sind: Krähe, Elster, Eichelhäher, Blau- und Kohlmeise, Amsel und ab und zu einige Stare. (...) In der Dämmerung sieht man

keine Fledermäuse mehr über die Wiese vor dem Balkon fliegen, sie jagten hier nach Insekten. Es gibt auch keine Igel mehr, weil sie hier keine Schlafmöglichkeiten mehr haben (Wegfall der Hecke, Bepflanzung mit Kirschlorbeer, Laubsaugerarbeiten). Und Schmetterlinge lassen sich nur noch vereinzelt sehen. Kreuz- und Springspinnen finden auch nicht mehr genug Nahrung und sind größtenteils verschwunden. (...)

Ich bitte die Damen und Herren, die letztendlich die Entscheidung über die Neubebauung zu treffen haben, sich der Verantwortung bewusst zu sein und dass sie auch das Wohl der hier schon wohnenden Mitbürger berücksichtigen.

### **Stellungnahme:**

Der Anregung, den Baumbestand zu erhalten, wird nicht gefolgt. Der nördliche, unbebaute Teil des Plangebietes ist überwiegend mit Scherrasen bewachsen. Am Nord- und Westrand befinden sich einzelne junge Bäume mit geringem Baumholz sowie Ziersträucher. Der südliche Teil des Plangebietes (bereits mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Gartenhaus bebaut) ist vorwiegend mit Zierrasen bewachsen; hier befinden sich größere Bäume (Zeder, zwei Trauerweiden, Rotbuchen u.a.) mit mittlerem Baumholz. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, vom 04.06.1984, der ein „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauung von Doppel- und Einzelhäusern in offener Bauweise festsetzt. Das geltende Bauplanungsrecht wird mit dem Ziel einer maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung modifiziert und durch Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und sonstiger Bepflanzung flankiert.

Die Einschätzung wird geteilt, dass infolge der städtebaulichen Nachverdichtung – gegenüber dem bisher geltenden Bauplanungsrecht – mit einer Zunahme der Luftverschmutzung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe gerechnet werden muss. Die Vorbelastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist gering und im Zusammenhang mit der vorhandenen Wohnnutzung zu sehen und damit typisch für ein Wohngebiet. Aufgrund der insgesamt vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung, der Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h und der geringfügigen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 22 gegenüber dem bestehenden Bauplanungsrecht ist keine erhebliche Zunahme der Kfz-bedingten Luftschadstoffe infolge der Planung zu erwarten.

Die Einschätzung wird geteilt, dass infolge der Planung Teile des Plangebietes versiegelt werden. Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins. Für das Plangebiet wurde bereits Baurecht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, vom 04.06.1984 geschaffen. Hinsichtlich einer Beschränkung der Bodenversiegelung soll aktuell eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Diese GRZ entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO, wie sie für vergleichbare Wohngebiete ebenfalls festgesetzt wurde. An der städtebaulichen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung soll trotz damit verbundener Bodenversiegelung festgehalten werden.

Die Bedenken zur Wahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB werden nicht geteilt. Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) vorliegen, soll der Bebauungsplan Nr. 152 Rh im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange wurden in die Abwägung eingestellt; die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und dokumentiert. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Der Anregung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums wird nicht gefolgt. Eine Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

(Berücksichtigung bestimmter Bevölkerungsgruppen, insbesondere der Familien, Alleinerziehenden, jungen und alten Menschen, Behinderter) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB waren nicht inhaltlicher Gegenstand der Beschlüsse des Rates der Stadt Niederkassel und seiner Ausschüsse.

Die Bedenken werden nicht geteilt, dass die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung zu einer Minderung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität in der Nachbarschaft führt. Mit den Festsetzungen einer GRZ von 0,4, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 6 Wohneinheiten soll eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand erzielt werden. Von einer Minderung der Wohnqualität ist nicht auszugehen, Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes seit 30 Jahren eine Wohnbebauung mit gleicher Gebäudehöhe hätte errichtet werden können. Es handelt sich daher nicht um gänzlich neue städtebauliche Entwicklungsziele.

Zu den beobachteten Veränderungen, der Nutzung des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung als Lebensraum für verschiedene Arten: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchgeführt, die die aktuell vorliegenden Habitate berücksichtigt. Aus der vorliegenden Artenschutzprüfung geht hervor, dass nach derzeitigem Stand planungsrelevante Arten von der beabsichtigten Planung nicht betroffen sind. Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich. Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung der beabsichtigten Planung nicht zu erwarten. Insofern werden die Bedenken zu den Belangen des Artenschutzes nicht geteilt.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

- der Anregung zum Erhalt des Baumbestandes nicht zu folgen, da durch die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung dem aktuellen Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden soll
- den Bedenken zur planbedingten Zunahme der Belastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe nicht zu folgen. Insgesamt ist kein erheblicher Anstieg der Kfz-bedingten Luftschadstoffe im Umfeld der Planung zu erwarten und daher als zumutbar für die Nachbarbebauung einzustufen
- den Bedenken zur Bodenversiegelung nicht zu folgen. Das Maß der Bodenversiegelung orientiert sich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 an vergleichbaren Baugebieten und entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO
- den Bedenken zur Wahl des beschleunigten Verfahrens nicht zu folgen, da die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen. Die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und dokumentiert
- der Anregung zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht zu folgen. Ein entsprechender Beschluss zur sozialgerechten Bodenordnung liegt nicht vor
- den Bedenken zur Minderung der vorhandenen Wohn- und Lebensqualität in der Nachbarschaft nicht zu folgen. Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein
- die Bedenken zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange nicht zu teilen. Die Belange des Artenschutzes wurden berücksichtigt.

**5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Hochwasserschutz, mit Schreiben vom 05.05.2017**

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Tiefgarage liegt in der Schutzzone III. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Aushubtiefe der geplanten Tiefgarage eine zusätzliche Genehmigung nach Deichschutzverordnung in der Schutzzone III erforderlich werden.

Gegen die Einrichtung des Arbeitsraumes zur Errichtung der Tiefgarage in der Schutzzone III bestehen keine Bedenken. In Abhängigkeit von der jeweiligen Maßnahme ist eine Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten der Deichschutzverordnung zu beantragen.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben der Kennzeichnung der Schutzzone III der Deichschutzverordnung auf dem B-Plan wird zudem der folgende Hinweis aufgenommen: „Zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen des Rheins gilt die Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001. Innerhalb der Schutzzonen II und III sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad Genehmigungspflichten für bestimmte Maßnahmen bzw. Ge- und Verbote zu beachten.“

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden; die Hinweise wurden berücksichtigt.

**6. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, mit Schreiben vom 15.05.2017**

In unmittelbarer Nähe des Bereichs des Bauleitplanverfahrens befindet sich die Bundeswasserstraße Rhein. Die Bundeswasserstraßen stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes.

Grundsätzlich kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen, welche z. B. an einer Hafenmauer liegen, beträgt. Bei den Vorgaben der BinSchUO handelt es sich um Anforderungen an das Emissionsverhalten von Schiffen, die bei der Zulassung von Schiffen überprüft werden.

Hieraus folgt, dass im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung der auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen die vorbeifahrende und stillliegende Schifffahrt mit den oben genannten Emissionswerten berücksichtigt werden müssen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche zeitliche Belastung 24 Stunden beträgt. Auf diesen Bestand hat die Bebauungsplanung in der Form Rücksicht zu nehmen, dass keine Festsetzungen vorgenommen werden dürfen, die der Zweckbestimmung des Rheins als Verkehrsweg zuwiderlaufen.

Aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Hinsicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 152 RH.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Vorbelastung durch Lärmimmissionen der Rheinschifffahrt wird auf der Planzeichnung der folgende Hinweis aufgenommen: „Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der vorbeifahrenden und stillliegenden Schifffahrt auf dem Rhein vorbelastet. Grundsätzlich kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Gemäß Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO)

Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 beträgt der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen. Die mögliche zeitliche Belastung beträgt 24 Stunden.“

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass den Anregungen entsprochen wurde.

**7. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, mit Schreiben vom 22.05.2017**

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthai, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Meldepflicht- und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wurde auf dem B-Plan aufgenommen.

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden. Die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wurden berücksichtigt.

**8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 22.05.2017**

Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau 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 Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf Kampfmittelüberprüfung wurde auf der Planzeichnung aufgenommen. Die Empfehlungen werden bei der

Erschließung des Baugebiets berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

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

**9. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 23.05.2017**

Gegen die Durchführung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft vorhanden. Diese sind in Ihrem Bestand zu sichern und zu schützen. Für Ihre Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gasbestandsplan im M 1:500 beigelegt. Bitte beziehen Sie uns in Ihre weiteren Planungen mit ein.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gasleitung liegt innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechts L zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregung, die vorhandene Gasleitung planungsrechtlich zu sichern, berücksichtigt wurde.

**10. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 01.06.2017**

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Im weiteren Verfahren ist noch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) zu erstellen. Erst nach deren Vorlage ist eine abschließende Stellungnahme möglich.

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. 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 Umwelt- und Naturschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbauteile vorzulegen.

Erneuerbare Energien

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es wird daher 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:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) wurde zwischenzeitlich erarbeitet und wird Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden.

Aus der Artenschutzprüfung geht hervor, dass nach derzeitigem Stand planungsrelevante Arten von der beabsichtigten Planung nicht betroffen sind. Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich.

In Bezug auf sonstige europäische Vogelarten (Vogelarten die nicht als planungsrelevant eingestuft werden) sind gemäß der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich die Brutnester aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von

Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen insgesamt, d. h. auch für die in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten, nicht zu erwarten.  
Ein entsprechender Hinweis wurde in die Satzung aufgenommen.

#### Abfallwirtschaft

Die Hinweise bezüglich des Bodenmaterials wurden auf der Planzeichnung aufgenommen.

#### Erneuerbare Energien

Der Bebauungsplan Nr. 152 Rh hat die maßvolle städtebauliche Nachverdichtung zum Ziel. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Insofern wird der Innenentwicklung einer Außenentwicklung der Vorrang gegeben. Dies ist zugleich als Beitrag zur weiteren Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und damit auch zum Boden- und Klimaschutz zu bewerten.

Die geplante Bebauung wird durch die Verminderung der Kaltluftentstehung zu einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas beitragen und einen Wärmeinseleffekt erzeugen. Zur Minderung der Wärmeinseleffekte und zur Beförderung einer Kaltluftproduktion sollen insgesamt 12 zusätzliche klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt werden. Zudem sollen als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung die Dachflächen der geplanten Bebauung extensiv begrünt werden. Die extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragen wirken einer intensiven Aufheizung und mangelnden nächtlichen Abkühlung entgegen und tragen zur leichten Verbesserung des Mikroklimas bei. Es ist davon auszugehen, dass mit den geplanten kompakten Baukörpern städtebaulich zufriedenstellende bis gute Voraussetzungen für eine hohe wärmeseitige Energieeffizienz geschaffen werden können. Vor dem Hintergrund der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird planungsrechtlich die Nutzung von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ermöglicht. Im Übrigen ist auf die geltende Energieeinsparverordnung zu verweisen, die energetische Anforderungen an Neubauten bestimmt und die Umsetzung der Ziele der Energie- und Klimaschutzpolitik gewährleistet.

#### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

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

#### **11. Unitymedia NRW GmbH, Zentrale Planung, mit Schreiben vom 06.06.2017**

vielen Dank für Ihre Informationen. 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.

#### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

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

#### **12. RSAG Siegburg, mit Schreiben vom 06.06.2017**

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

Bedenken erhoben.

Anhand Ihrer eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung über ein Unterflursammelsystem an der öffentlichen Verkehrsfläche „Oldenburgische Straße“ stattfinden soll. Das Befahren der „Oldenburgische Straße“ durch unser Sammelfahrzeug ist gewährleistet.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104 und RAS06.

**Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

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

Sämtliche Gutachten liegen in der Sitzung zur Einsichtnahme vor.

**Beschlussvorschlag:**

b) Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung die Offenlage durchzuführen.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung 2.1 bis 2.12
3. Begründung und Text
4. Verkehrsplanerische Stellungnahme
5. Beitrag zu Umweltauswirkungen
6. Artenschutzprüfung