

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Lagemann

Vorlagen-Nr. 1366/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

14.09.2017

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 149 Rh - für den Bereich Nibelungenstraße,
Marktstraße im Ortsteil Rheidt

a) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der
Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB und über die eingegangenen
Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger nach § 4 (1) BauGB
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 17.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 149 Rh aufzustellen. Dieser Plan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 24 Rh für das Gebiet nördlich der Marktstraße beidseitig der Nibelungenstraße.

Für das Plangebiet und seine direkte Nachbarschaft wurde am 14. September 1973 der Bebauungsplan 24 Rh genehmigt. Der BP 24 Rh setzt für die Fläche zwischen Löwenburg-, Nibelungen-, Staufen und Marktstraße eine Wohnbebauung fest. Die Fläche an der Nibelungenstraße ist bis zu einer Tiefe von 45 m und zu annähernd gleichen Flächenanteilen als Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz und als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 14. September 1973 nahm die Parkplatzfläche von der Genehmigung aus, weshalb diese Nutzung nie realisiert wurde.

Der neue Bebauungsplan 149 Rh soll eine Rechtssicherheit für diesen Bereich herstellen.

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen während der frühzeitigen Bürgeranhörung gemäß § 3 (1) BauGB vom 04.05.2017 sowie Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 (1) BauGB vom 05.04.2017 bis zum 10.05. 2017**

1 a) Anregungen während der frühzeitigen Bürgeranhörung

Die vorgebrachten Anregungen sind in dem Protokoll aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

einzusehen. Das Protokoll ist der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Anregung aus der frühzeitigen Bürgeranhörung am 04.05.2017

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass an der angrenzenden Bebauung in der Löwenburgstraße und Staufensteinstraße nur eine 2-geschossige Bebauung vorhanden ist. Die im Innenbereich geplanten zwei Objekte sollten daher auf eine 2-geschossige Bebauung reduziert werden.

Diesem Vorschlag stimmen die übrigen anwesenden Bürger zu.

Grundsätzlich wurde die Höhe der geplanten Häuser im Innenbereich bemängelt.

Stellungnahme:

Der Anregung aus der Öffentlichkeit, die im Innenbereich des Plangebietes geplante Wohnbebauung anstatt dreigeschossig mit einem Staffelgeschoß lediglich zweigeschossig mit einem gestaffelten Geschoß zu entwickeln, wird gefolgt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die beiden Gebäude im Inneren des Plangebiets zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss festzusetzen.

2. Anregung aus der frühzeitigen Bürgeranhörung am 04.05.2017

Die Bürgerin weist darauf hin, dass zusätzlich die Stellplatzanlage für das bestehende Haus an der Ecke Marktstraße/Löwenburgstraße von der Marktstraße in die Löwenburgstraße verlagert wird. Dies führt zur Verdoppelung der dortigen Stellplatzanlage und zu einem erhöhten Lärmaufkommen zur bestehenden Bebauung in der Löwenburgstraße.

Stellungnahme:

Die Stellplatzanlage im rückwärtigen Grundstücksbereich ist zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung erforderlich. Da es sich ausschließlich um Stellplätze für Anwohner mit einer entsprechend geringen Zahl an Fahrbewegungen handelt, stellt die Lage der Stellplätze entlang der Nachbargrenze keine wesentliche Beeinträchtigung dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war in diesem Bereich bereits eine Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage festgesetzt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, an der Ausweisung einer Stellplatzfläche rückwärtig der bestehenden Bebauung an der Marktstraße festzuhalten.

3. Anregung aus der frühzeitigen Bürgeranhörung am 04.05.2017

Die Anfrage einer Bürgerin, ob die Errichtung von Wohnungen für sozialen Wohnungsbau geplant ist, wird im Rahmen der Bürgeranhörung von Herrn Thielecke bestätigt. Der Grundstückseigentümer will jedoch keine Förderung in Anspruch nehmen.

Stellungnahme:

Eine Festsetzung der Förderung erfolgt jedoch weder im Bebauungsplan selber, noch in einem städtebaulichen Vertrag. Das zum Offenlageentwurf überarbeitete Baukonzept des Eigentümers sieht aktuell keine Wohnungsbauförderung vor. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wird jedoch seitens der Stadt Niederkassel nicht ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass weder im Bebauungsplan noch vertraglich eine Festlegung über die Wohnungsbauförderung erfolgt.

4. Anregung aus der frühzeitigen Bürgeranhörung am 04.05.2017

Eine Bürgerin bittet um Auskunft, wo die Mülltonnen der geplanten Bebauung abgestellt werden, ob es einen Sammelplatz gibt oder ein Unterflursystem geplant ist. Des Weiteren bittet sie um Auskunft, wo die Spielplatzfläche angelegt wird.

Stellungnahme:

Lediglich für die beiden Gebäude im Inneren des Plangebietes ist ein Mülltonnenabstellplatz festgesetzt, der mindestens am Abfuhrtag erforderlich ist, da die Stellplatzanlage mit dem Wegerecht für die hinterliegende Bebauung nicht durch Müllfahrzeuge befahren wird. Die Standorte der Müllgefäße der Bebauung entlang der Markt- und der Nibelungenstraße sind im Bebauungsplan als Nebenanlagen der Wohnbebauung nicht regelungsbedürftig. Mit der Abstimmung des Projekts zwischen der Verwaltung und dem Bauherren hat dieser zugesagt, vor den Gebäuden zur öffentlichen Straße hin Unterflurgroßbehälter vorzusehen, von denen oberirdisch lediglich die Einwurfschächte zu sehen sein werden.

Hinsichtlich des Spielplatzes wird eine entsprechende Ausweisung in dem Rechtsplan erfolgen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung zu den Flächen für Nebenanlagen wie Mülltonnenabstellplätzen erfolgt, diese sind aber herzustellen.

Die Fläche für den bauordnungsrechtlich notwendigen Kinderspielplatz wird in dem Rechtsplan festgesetzt.

5. Anregung aus der frühzeitigen Bürgeranhörung am 04.05.2017

Die Bürgerinnen bemängelten darüber hinaus, dass das bestehende Haus an der Ecke Marktstraße/Löwenburgstraße sich in einem äußerst schlechten Zustand befindet und eine Sanierung dringend erforderlich ist.

Herr Thielecke teilte mit, dass dieses Gebäude einem anderen Eigentümer gehört und eine Einflussnahme nicht möglich ist.

Stellungnahme:

Der bauliche Zustand der Nachbarbebauung ist kein Gegenstand der Bauleitplanung. Es liegen keine Gründe für den Erlass städtebaulicher Gebote im Rahmen eines Bebauungsplanes vor.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass eine Bauleitplanung im Bereich der Eckbebauung Marktstraße/Löwenburgstraße nicht erforderlich ist.

6. Anregung aus der frühzeitigen Bürgeranhörung am 04.05.2017

Eine Bürgerin teilt mit, dass im Bereich der Staufenstraße ein äußerst ungepflegtes Grundstück, welches der Stadt Niederkassel gehört, liegt. Dieses Grundstück sollte mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden und versucht werden, dem Grundstückseigentümer der geplanten neuen Bebauung zuzuschlagen.

Stellungnahme:

Der Anregung wird gefolgt. Beide Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Das Flurstück Nr. 114 ist bereits im Eigentum des Bauherrn. Das Flurstück Nr. 115 ist im Eigentum der Stadt und soll auch dort verbleiben.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass die Dreiecksfläche an der Staufenstraße, bestehend aus den Flurstücken 114 und 116, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

2 a) Eingegangene Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 (1) BauGB

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 11 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

Zu 1.-11.

1. Air Liquide Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 12.04.2017
2. Ampiron GmbH, mit Schreiben vom 21.04.2017
3. Rhein-Sieg Netz GmbH. mit Schreiben vom 12.04.2017
4. LVR- Amt für Bodenpflege, mit email vom 24.04.2017
5. RSAG AöR, mit Schreiben vom 24.04.2017
6. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 18.04.2017
7. Westnetz GmbH, mit Schreiben vom 26.04.2017
8. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 03.05.2017
9. Rheinische NetzGesellschaft, mit email vom 08.05.2017
10. Unitymedia, mit email vom 10.05.2017
11. Strassen.nrw, mit email vom 11.05.2017

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Air Liquide Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 12.04.2017

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

Stellungnahme:

Unterirdische Fernleitungen sind nach Kenntnis der Stadt Niederkassel im Plangebiet nicht vorhanden.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme bezüglich der Freiheit des Plangebietes von Fernleitungen zur Kenntnis.

2. Ampiron GmbH, mit Schreiben vom 21.04.2017

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 149 RH liegt in einem Abstand von mindestens 60 m südlich zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie und somit außerhalb des insgesamt 45,00 m breiten Schutzstreifens unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Wie wir Ihren textlichen Festsetzungen entnehmen können, werden in einem Abstand von ca. 110 m zur Leitungssachse Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die bisher planungsrechtlich nicht als solche festgesetzt waren.

Die am 08.02.2017 in Kraft getretene Neufassung des Landesentwicklungsplan NRW sieht unter dem Punkt 8.2-3 als Grundsatz der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll. Ausweislich der Seiten 131ff des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden.

Wir bitten Sie, den demnach aus dem Vorsorgeprinzip abgeleiteten Auftrag zum Interessenausgleich und zur Konfliktminimierung zwischen Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Freiraumschutz im Verfahren zu berücksichtigen.

Stellungnahme:

Bei der überplanten Fläche handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet. Vielmehr wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der bestehende Bebauungsplan mit Wohnnutzung geändert.

Das nächstgelegene Baugrundstück im Plangebiet ist von der Achse der nächstgelegenen bestehenden Leitung rund 110 m entfernt. In der Anlage 4 zum Abstandserlass NW wird der Schutzabstand zu Hochspannungsfreileitungen mit 380 kV lediglich mit 40 m angegeben.

Auch die Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder der Bund/Länder-Arbeits-gemeinschaft für Immissionsschutz zur 26. BimSchV sehen für Nutzungen mit nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Menschen einen Schutzstreifen von lediglich 20 m angrenzend an den äußeren Leiter vor.

Der landesplanerisch zukünftig angezielte Abstand von 400 m zu bestehenden Höchstspannungsfreileitungen soll bei Ausweisung neuer Baugebiete nach Möglichkeit eingehalten werden, um vielerorts entstandene, im LEP nicht weiter beschriebene Konflikte zu vermeiden. Der geplante Mindestabstand von Höchstspannungsfreileitungen von der Trassenmitte zu Wohngebäuden von 400 m geht nach der Begründung des LEP zu Punkt 8.2.4 „über den fachrechtlichen Gesundheitsschutz gemäß Bundes-Immissionsschutzrecht weit hinaus. Sie sollen dazu beitragen, mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes vorsorgend zu vermeiden.“ Bei einem Abstand von 200 m zu den Leitungen liegen die elektromagnetischen Auswirkungen auf dem Niveau der allgegenwärtigen Grundbelastung und sind insoweit nicht mehr messbar.

Andererseits sollen Abstände entlang vorhandener und neuer Höchstspannungsfreileitungen dazu beitragen, zukünftig ggf. erforderliche neue Leitungsvorhaben konfliktvermeidend realisieren zu können. Der Grundsatz unter Punkt 8.2-5 ergänzt jedoch auch: „Bei der

Planung neuer Trassen für Höchstspannungsleitungen soll bei geeigneten Vorhaben die unterirdische Führung sowohl auf Teilabschnitten als auch auf größerer Distanz erprobt werden.“

Dazu kommt, dass die Trasse sich für den weiteren Ausbau nicht eignet, da sie westlich den Siedlungsbereich ohne Abstände zu Gebäuden quert.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird trotz Unterschreitung des landesplanerisch angezielten Abstandes von 400 m festgehalten.

3. Rhein-Sieg Netz GmbH. mit Schreiben vom 12.04.2017

Gegen die o. a. Durchführung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft vorhanden. Diese sind in Ihrem Bestand zu sichern und zu schützen. Zu Ihrer Information erhalten Sie beiliegend die Bestandspläne unserer Versorgungsanlagen im Maßstab 1 : 750.

Stellungnahme:

Die angegebenen Leitungen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Flächen werden durch den Bebauungsplan im Bestand gesichert und entlang der Nibelungenstraße zur Anlage eines Gehweges ergänzt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme bezüglich des Leitungsbestandes zur Kenntnis. Dieser ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.

4. LVR- Amt für Bodenburgpflege, mit email vom 24.04.2017

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 Eichthal, 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:

Der Verweis über „auftretende archäologische Funde und Befunde“ wurde zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung in die Begründung im Punkt Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise als Punkt 1. aufgenommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Stellungnahme durch den Hinweis im Textteil der Planzeichnung berücksichtigt ist.

5. RSAG AöR, mit Schreiben vom 24.04.2017

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

An Hand Ihrer eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung im Plangebiet, an der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet ist.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI5104 und RAS06.

Stellungnahme:

Die Abfallentsorgung kann von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen. Für die hinterliegende Bebauung ist hierfür an der Löwenburgstraße eine Stellfläche ausgewiesen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

6. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 18.04.2017

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigelegten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und militärische Anlage). Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden 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.

Stellungnahme:

Der Empfehlung der Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges beschränkt sich auf die Parzelle/ Flurstück 196, Flur 28, Gemarkung Rheidt, die bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Der Eigentümer wird über die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes unterrichtet. In der Planzeichnung wird auf die ansonsten geltenden Regeln zum Umgang mit Kampfmitteln hingewiesen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die Empfehlung zur Kampfmitteluntersuchung als Hinweis in den Textteil der Begründung im Punkt Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise unter dem Punkt 2. zu übernehmen.

7. Westnetz GmbH, mit Schreiben vom 26.04.2017

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

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

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

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

Wir bitten Sie, die RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH, Spezialservice Strom {WSW-H-LH), Rheinlanddamm 2;4, 44139 Dortmund, aus Ihrem Verteiler zu entfernen und Ihre Anfragen künftig an die Westnetz GmbH, DRW-5-LK-TM, Florianstraße 15- 21, 44139 Dortmund, zu richten.

Stellungnahme:

Das Plangebiet selber ist von Leitungen nicht betroffen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

8. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 03.05.2017

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn die in Kapitel 7 der artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannten Artenschutzmaßnahmen bei der Planumsetzung beachtet werden.

Danach dürfen die geplanten Abrissarbeiten und die Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelschutzzeit, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar eines jeweiligen Jahres erfolgen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen registriert. Der Bereich östlich der Nibelungenstraße wurde aber über einen langen Zeitraum als Lagerplatz genutzt.

Folgender Hinweis sollte deshalb in der textlichen Festsetzung ergänzt werden:

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg -Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein -Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, abzustimmen.

Trinkwasserschutz

Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet Niederkassel, Schutzzone III A liegt, wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung der Kanalisation, für das Einleiten des von Straßen oder sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers in oberirdische Gewässer, Gräben oder Mulden , für den Neubau von Straßen, Wegen und Plätzen (ausgenommen Parkflächen für Pkw mit bis zu 10 Stellplätzen), für Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe (z. B: für Wärmepumpen), für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B.. Heizöl) ein Antrag auf Genehmigung nach Wasserschutzzoneverordnung beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz einzureichen ist.

Die sachgemäße Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist nur bis 10 m³ zulässig.

Erneuerbare Energien

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

Stellungnahme:

Die Stellungnahmen zu Natur- und Landschaftsschutz und Trinkwasserschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu möglichen Bodenverunreinigungen wird durch Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für die Energieeffizienz von Neubauten und den Anteil erneuerbarer Energien am Energieumsatz gelten bundeseinheitliche Regelungen über die Energieeinsparungsverordnung. Diese werden mit dem Ziel fortgeschrieben, den Energiebedarf von Wohngebäuden auf nahezu null zu senken bzw. den Anteil regenerativer Energien an der Wohnraumversorgung und Warmwasserbereitung auf 100% zu steigern. Gleichzeitig entwickeln sich die konkurrierenden Techniken zur Energieversorgung weiterhin mit hoher Geschwindigkeit. Vor diesem Hintergrund bestehen für die Stadt Niederkassel keine hinreichenden städtebaulichen Gründe zur Festlegung zusätzlicher Anforderungen an die Energieeffizienz oder die einzusetzende technische Lösung im Bebauungsplan. Der Bebauungsplan steht zusätzlichen Maßnahmen aber auch nicht entgegen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahmen zu Natur- und Landschaftsschutz und Trinkwasserschutz zur Kenntnis.

Altlasten

Der Hinweis auf den Umgang mit Bodenverunreinigungen wird in den textlichen Festsetzungen im Punkt Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise als Punkt 5. übernommen.

Erneuerbare Energien

Der Anregung zur Festlegung von Effizienzstandards und Techniken zur Energieversorgung im Bebauungsplan wird nicht gefolgt.

9. Rheinische NetzGesellschaft, mit email vom 08.05.2017

Gegen o.g. Verfahren bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Wasserwirtschaftliche Belange unserer Beteiligungsunternehmens RheinEnergie AG sind von dem Bebauungsplanverfahren nicht betroffen.

Stellungnahme:

Die Strom- und Wasserversorgung ist im Plangebiet durch vorhandene Netze in den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zur Strom- und Wasserversorgung zur Kenntnis.

10. Unitymedia, mit email vom 10.05.2017

Im Planbereich liegen 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 weitergeleitet, 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 immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Stellungnahme:

Für den Betrieb und den Ausbau des vorhandenen Breitbandnetzes sind Trassen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zum vorhandenen Breitbandnetz zur Kenntnis.

11. Strassen.nrw, mit email vom 11.05.2017

Das o. g. Plangebiet grenzt im Südosten an die freie Strecke der Landesstraße L 269. Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung (Sbv) betroffen.

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung des geplanten zukünftigen Wohnbereiches direkt an der freien Strecke der Landesstraße, da hieraus eine große Lärmbelastung für das Wohnen resultiert. Folgende Hinweise und Forderungen der Sbv sind deswegen zu beachten und zu berücksichtigen:

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

- Das Plangebiet unterliegt einer Lärmbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Landesstraße. Notwendige Schutzmaßnahmen hat die Stadt in Eigenverantwortung durchzuführen bzw. im Plan festzusetzen. Ein bepflanzter Geländestreifen entlang der Straßen reicht als Lärmschutz nicht aus.
- Unter Hinweis auf § 9 (1) Nr. 24 BauGB bitte ich im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen aufgrund von Verkehrslärm der L- Straße passive Maßnahmen zum Schutz gegen die Lärmemissionen zu treffen sind.
- Die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen obliegt dem Vorhabenträger. Dies gilt auch bei durch Planungen Dritter bedingten "wesentlichen Änderungen an Straßen" (z. B. neue Kreuzung, neue Linksabbiegespur, neue Lichtsignalanlage). An den Träger der Straßenbaulast können diesbezüglich auch zukünftig deshalb keine Forderungen gestellt werden.

Darüber hinaus gilt es durch die Kommune im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens folgendes zu berücksichtigen:

- Rückstauerscheinungen aus dem Plangebiet heraus auf die freie Strecke der Landesstraße sind auszuschließen.

- Die an die klassifizierten Straßen angrenzenden Grundstücke sind zu diesen hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden.
- Die Anlage neuer oder die wesentliche Änderung bestehender Zufahrten bzw. Zugänge einer Bundesstraße (gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 FStrG) oder zu einer Landesstraße bzw. Kreisstraße außerhalb von Ortsdurchfahrten (§ 20 Abs. 1 StrWG NW) sind gesondert zu beantragen.
- Entlang der Grundstücke der zukünftigen Wohnbebauung an der Landes-/Bundesstraße ist ein Zu- und Ausfahrtsverbot festzusetzen.
- Im Bereich von durch die Stadt Niederkassel vorgesehenen neuen Einmündungen ist die gegenseitige Auswirkung auf die Lage vorhandener Zufahrten/Einmündungen zu prüfen. Gegebenenfalls müssen Zusammenlegungen/Wegfall in Betracht gezogen werden, sollten die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs der vorhandenen Landesstraße betroffen sein.
- Zu dem Vorhaben ist durch den Investor/Vorhabenträger ggfls. eine Verkehrsuntersuchung zu beauftragen. Diese muss dann u. a. eine Aussage dazu treffen, ob Linksabbiegespuren und/oder eine Lichtsignalanlage (LSA) im Bereich der Anbindung an die Landesstraße notwendig werden, falls noch keine eingerichtet sind.
- Zu Straßenplanungen ist ein entsprechendes Sicherheitsaudit nach den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit von Straßen (ESAS 2002) und ggfls. zusätzlich dem Leitfaden zum Sicherheitsaudit an Straßen des LB'es (SAS 2008) durchzuführen, deren Ergebnisse der Straßenbauverwaltung mitzuteilen sind.
- Zugehörige Planungen sind gem. RE 2012 zu erstellen, frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen und zur Genehmigung vorzulegen.
- Die Kosten für bebauungsplan-/vorlagenbedingte Änderungen an den klassifizierten Straßen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers (z. B. Kosten für Planung, Bau, Grunderwerb, Ablösung für Einleitung des Straßenwassers, Markierung und Beschilderung, Bau von Schrittwegen. LSA).

Fußgänger- und Radfahrerverkehr:

- Im näheren Umfeld des Vorhabens sind bereits Fußgänger- und Radfahrerwegebeziehungen angelegt. Da zukünftig davon ausgegangen werden muss, dass diese Wege bis zum neuen Vorhaben von den Fußgängern und den Radfahrern genutzt werden wollen, ist der Investor/die Stadt verpflichtet, die Lückenschlüsse auf seine Kosten anzulegen / zu bauen. An die Straßenbauverwaltung können diesbezüglich keine Forderungen gerichtet werden.
- Es ist zu prüfen, ob durch den Vorhabenträger das Anlegen von Querungshilfen auf der Landesstraße notwendig wird. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Sichtfelder:

- Im Bereich von Zufahrten und Einmündungen sind die erforderlichen Sichtfelder einzutragen. Außerdem ist textlich darauf hinzuweisen, dass diese auf Dauer von baulichen Anlagen (z. B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätzen o. ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten sind.

Beschilderungs- und Markierungsplan:

- Zu den Entwurfsunterlagen nach der RE ist durch den Investor ein Markierungs- und

Beschildeungsplan zu erstellen. Dieser ist mit der zuständigen Straßenbauverwaltung und der Polizei in der Ausarbeitung abzustimmen.

Verwaltungsvereinbarung:

- Zwischen der Stadt und der Straßenbauverwaltung (hier: die Außenstelle Köln) ist von der Stadt eine Verwaltungsvereinbarung zu den notwendigen Änderungen an den klassifizierten Straßen abzuschließen, in der die rechtlichen, technischen und finanziellen Einzelheiten der Baumaßnahme in gegenseitiger Abstimmung noch vor Baubeginn festzulegen sind.
- Sämtliche mit dem Umbau verbundenen Änderungskosten an der L 269 gehen allein zu Lasten der Stadt Niederkassel bzw. des Investors.
- Die vorstehend erwähnten Entwurfsunterlagen werden teilweise Bestandteil dieser Verwaltungsvereinbarung.
- Ergibt sich durch die Umgestaltung der klassifizierten Straße ein höherer Unterhaltungsaufwand, wird dieser in einer Ablöseberechnung gem. der Verordnung zur Berechnung von Ablösungsbeträgen nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz und dem Bundeswasserstraßengesetz (Ablösungsbeträge-Berechnungsverordnung – ABBV (Ausfertigungsdatum: 01.07.2010)), die ebenfalls von der Stadt vorzulegen ist, ermittelt und vom Straßenunterhaltungsträger gegenüber der Stadt geltend gemacht.

Fazit:

- Ich bitte um weitere Beteiligung und um frühzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung, sollte diese notwendig werden.
- Im Rahmen der weiteren Abstimmungen werden ergänzende Forderungen vorbehalten.
- Über Ihre Entscheidung zu den vorstehenden Ausführungen bitte ich mich in Kenntnis zu setzen.

Stellungnahme:

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

Zur Einhaltung der geforderten Schutzmaßnahmen im geplanten Wohngebiet wurden Lärmpegelbereiche entsprechend einer schalltechnischen Untersuchung zum BP 149 RH „Nibelungenstraße“ festgesetzt. Dementsprechend sind die baulichen und sonstigen Vorkehrungen (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) anzuwenden, die gesunde Wohnverhältnisse sichern.

Verkehrsaufkommen:

Durch die geplanten 57 zusätzlichen Wohneinheiten mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu 24 Fahrzeugen in der morgendlichen Spitzenstunde wird kein Rückstau an der bestehenden Kreuzung erzeugt. Die bestehende Verkehrsbelastung auf der klassifizierten Straße weist genügend Zeitlücken für die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge auf.

Einfriedung und Zu- und Ausfahrtverbot:

Die Marktstraße ist temporär zu der Herstellung einer Verbindung von der Deutzer Straße zum fertiggestellten nördlichen Abschnitt der Umgehungsstraße als Landesstraße L 269 eingerichtet. Anliegende Baugebiete hatten bereits zum Zeitpunkt der Umstufung Bestand. Formal endet die Ortsdurchfahrt der L 269 nach Abstufung des nördlichen Abschnittes der Deutzer Straße an der Kreuzung Deutzer Straße/ Marktstraße. Tatsächlich führt der

Abschnitt der Marktstraße von der Deutzer Straße bis zur Umgehungsstraße aber durch die bebaute Ortslage. Es ist auch kein langfristiges Ziel, diesen Abschnitt als freie Strecke zu entwickeln. Vielmehr behält dieser Abschnitt seine Erschließungsfunktion auch während der Zeit der Klassifizierung bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung im südlichen Abschnitt. Mit dem Erlass des Planfeststellungsbeschlusses für den südlichen Abschnitt der L 269n durch die Bezirksregierung Köln ist nach Auskunft des Landesbetriebes zu den Herbstferien 2017 zu rechnen.

Vor diesem Hintergrund sind Einwendungen gegen die Planung von Seiten der Straßenbauverwaltung nicht nachvollziehbar. Über die bestehenden, direkt von der Marktstraße anzufahrenden Stellplätze hinaus werden keine zusätzlichen Zufahrten vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze reduziert sich vielmehr von 22 auf 8.

Änderung bestehender Zufahrten:

Mit dem Projekt ist die Schaffung einer neuen direkten Einmündung/ Zufahrt auf die Landesstraße nicht verbunden. Auch Zusammenlegungen oder Wegfall von Einmündungen sind nicht der Bestand der vorliegenden Planung.

Sichtfelder:

Im Bereich der Einmündung der Nibelungenstraße in die Marktstraße ist bereits zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ein Sichtfeld eingetragen worden. Dies liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes, somit können keine Festsetzungen bezüglich Sichtfreihaltung getroffen werden. Diese sind auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.

Fußgänger- und Radfahrerwege:

Die Fußgänger- und Radfahrerwege sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine Querungshilfe im Zuge des örtlichen und überörtlichen Wegenetzes wäre ausschließlich am Gladiolenweg angezeigt.

Verwaltungsvereinbarung:

Die Hinweise zur gegebenenfalls erforderlichen Verwaltungsvereinbarung werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung zur Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zu folgen.

Den Anregungen zu baulichen Änderung an der Landesstraße einschließlich vorhandener Zufahrten und neuer Anlagen für den Fuß- und Radverkehr wird nicht gefolgt. Sofern den Einwänden des Straßenbulasträgers nicht auf anderem Wege abgeholfen werden kann, soll ein Antrag auf Einrichtung einer Ortsdurchfahrt zum 01.01.2018 gestellt werden.

2 Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag:

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 2.11
3. Begründung
4. Protokoll der frühzeitigen Bürgeranhörung