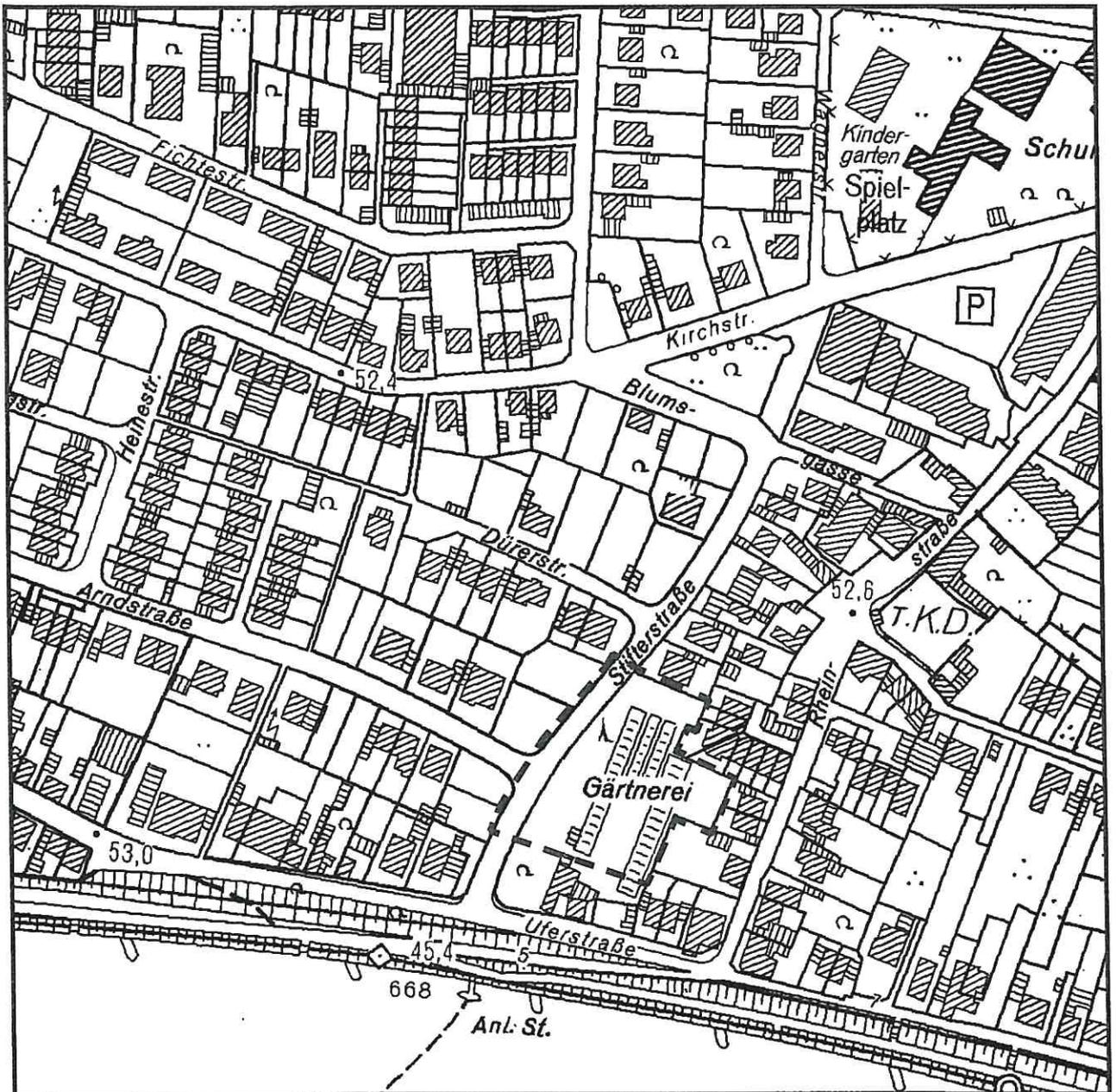


# Anlage 1

Stadt Niederkassel Stadtteil Lülsdorf

Bebauungsplan 3L - Kirchstraße - Uferstraße

8. Änderung



Übersichtsplan 1:2.500

Basiskarte: DGKS

Lizenz: Geodaten des Landes NRW

Abgrenzung des Geltungsbereichs  
der 8. Änderung "Stifterstraße"



## Anlage 2

Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft · Thomas- Mann- Straße 41 · 53111 Bonn

Bürgermeister der Stadt Niederkassel

Herrn Beigeordneter Helmut Esch

Rathausstraße 19

53859 Niederkassel

- \\ Bauleitplanung
- \\ Landschaftsplanung
- \\ Bürgerberatung · Moderation
- \\ Verkehrsplanung · Straßenbau
- \\ Siedlungswasserwirtschaft
- \\ Bauleitung · Koordinierung

2. November 2017

Thi 1051nied

Bauleitplanung der Stadt Niederkassel, Gemarkung Lülsdorf, Flur 19, Ecke Stifterstraße/ Uferstraße,  
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 3L ‚Kirchstraße – Uferstraße‘

Sehr geehrter Herr Esch,  
sehr geehrte Damen und Herren,

für die h + m Wohnbau GmbH & Co. oHG, Gertrud-Bäumer-Straße 55 in 53844 Troisdorf, vertreten durch die Geschäftsführer Frank Hermanns und Gerd Mondorf, beantrage ich die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Flurstücke 3212, 33213 und 3293 der Flur 19 der Gemarkung Lülsdorf.

Die Gesellschaft hat Teilflächen des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei an der Stifterstraße durch Notarvertrag vom 27.10.2017 erworben und ist nunmehr daran interessiert, die bisherige Gewerbefläche durch Errichtung einer Wohnbebauung umzunutzen. Ziel der Planung ist die Errichtung einer Wohnbebauung aus Mehr- und Einfamilienhäusern entsprechend dem anliegenden Entwurf des Baustrukturplans. Dieser Bebauung steht der rechtskräftige Bebauungsplan 3L aus dem Jahr 1969 jedoch teilweise entgegen.

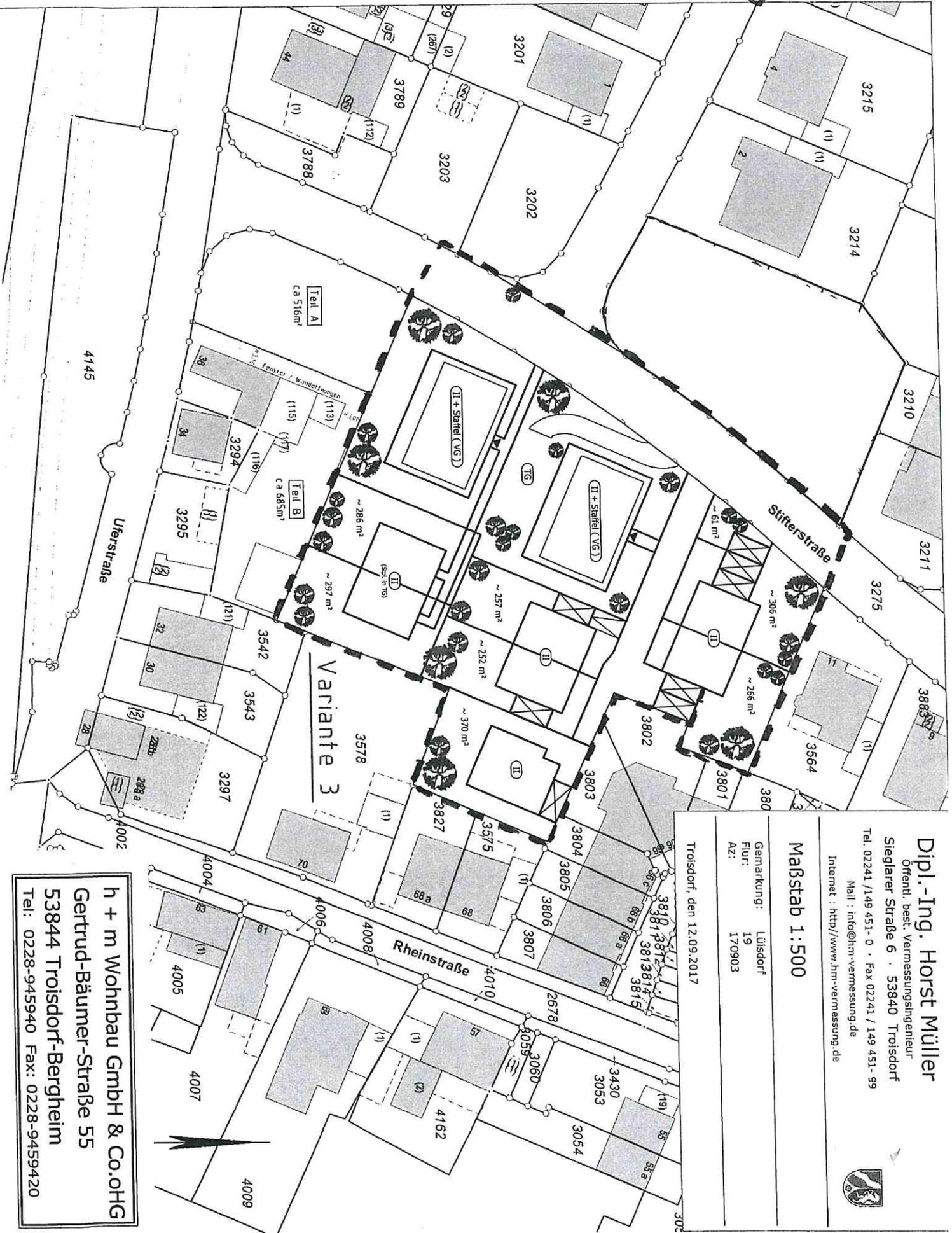
Die h + m Wohnbau GmbH & Co. oHG erklärt sich bereit, geeignete Büros mit den notwendigen Planungsleistungen zu beauftragen und die Kosten des Planverfahrens einschließlich gegebenenfalls notwendiger Fachgutachten zu übernehmen.

Mit freundlichem Gruß i.A.



1 Anlage Baustrukturplan, Variante 3

# Anlage 3



**Dipl.-Ing. Horst Müller**  
 Öffentl. best. Vermessungsingenieur  
 Sieglarer Straße 6 · 53840 Troisdorf  
 Tel. 02241 / 149 451-0 · Fax 02241 / 149 451- 99  
 Mail : [info@hm-vermessung.de](mailto:info@hm-vermessung.de)  
 Internet : <http://www.hm-vermessung.de>

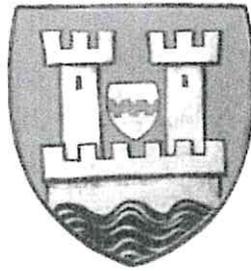
**Maßstab 1:500**

Gemarkung: Lülsdorf  
 Flur: 19  
 Az: 170903

Troisdorf, den 12.09.2017

**h + m Wohnbau GmbH & Co.OHG**  
 Gertrud-Bäumer-Straße 55  
 53844 Troisdorf-Bergheim  
 Tel: 0228-945940 Fax: 0228-9459420

# STADT NIEDERKASSEL



**Bebauungsplan  
Nr. 3L „Kirchstraße - Uferstraße“  
8. Änderung Stifterstraße**

Begründung

Aufstellung und frühzeitige Beteiligung

November 2017

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>1</b>
<b>1.2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>1.3</b>	<b>Bauleitplanverfahren</b>	<b>3</b>
<b>1.4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
<b>1.5</b>	<b>Vorhandenes Baurecht</b>	<b>4</b>
<b>1.6</b>	<b>Natur und Umweltschutz</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>2.3.1</b>	<b>Äußere und innere Verkehrserschließung</b>	<b>7</b>
<b>2.3.2</b>	<b>Ruhender Verkehr</b>	<b>7</b>
<b>2.3.3</b>	<b>Versorgungsleitungen</b>	<b>8</b>
<b>2.3.4</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Voraussichtliche Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter</b>	<b>9</b>

---

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228/ 227 236 19  
Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke

## 1 Vorbemerkungen

Die vorliegende 8. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3L „Kirchstraße - Uferstraße“ wird aufgestellt, um auf den Flächen der ehemaligen Gärtnerei an der Ecke Stifterstraße/ Uferstraße eine Wohnbebauung vorzubereiten.

### 1.1 Plangebiet

Das rund 0,37 ha große Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Lülsdorf an der Ecke Uferstraße/ Stifterstraße. Es umfasst den überwiegenden Teil des Flurstück 3293 der Flur 19 der Gemarkung Lülsdorf entlang der Stifterstraße. Lediglich die Teilfläche einer Bautiefe entlang der Uferstraße wird nicht in den Geltungsbereich der 8. Änderung einbezogen.



Abb. Lage des Plangebietes im Ortsteil Lülsdorf  
(Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, eigene Darstellung)

## 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Für die Flächen zwischen der Uferstraße im Süden und der Kirchstraße im Norden der Ortslage Lülsdorf besteht verbindliches Planungsrecht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 3L ‚Kirchstraße – Uferstraße‘ aus dem Jahr 1969. Dieser Plan weist für die Flächen zwischen der Stifterstraße, der Rheinstraße und der Uferstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 nach der BauNVO von 1962 aus. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf maximal zwei festgesetzt. Die Dachneigung und die Drenpelhöhe sind abhängig von ein- oder zweigeschossiger Bebauung differenziert festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist in einem Abstand von 5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Bautiefe von 14 m festgesetzt.



Abb.2 Bebauungsplan 3L, Ausschnitt  
/Quelle: Stadt Niederkassel, eigene Darstellung/

Mit Datum vom 02.11.2017 hat die h + m Wohnbau GmbH & Co. oHG als Erwerberin des Grundstücksteils im Änderungsbereich den Antrag gestellt, den rechtskräftigen Bebauungsplan 3L Kirchstraße – Uferstraße zu ändern. Ziel der Änderung des Bau- und Planungsrechts ist es, neben der straßenbegleitenden Bebauung auch eine Bebauung des Areals im Blockinnenbereich zu ermöglichen. Hierzu hat die Planveranlasserin verschiedene Bebauungskonzepte mit verschiedenen Ein- und Mehrfamilienhäusern entwickelt. In Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Niederkassel wurde für die frühzeitige Beteiligung an der Bauleitplanung ein Baustrukturplan mit zwei Mehrfamilienhäusern, sechs Doppelhaushälften und einem Einzelhaus erarbeitet.

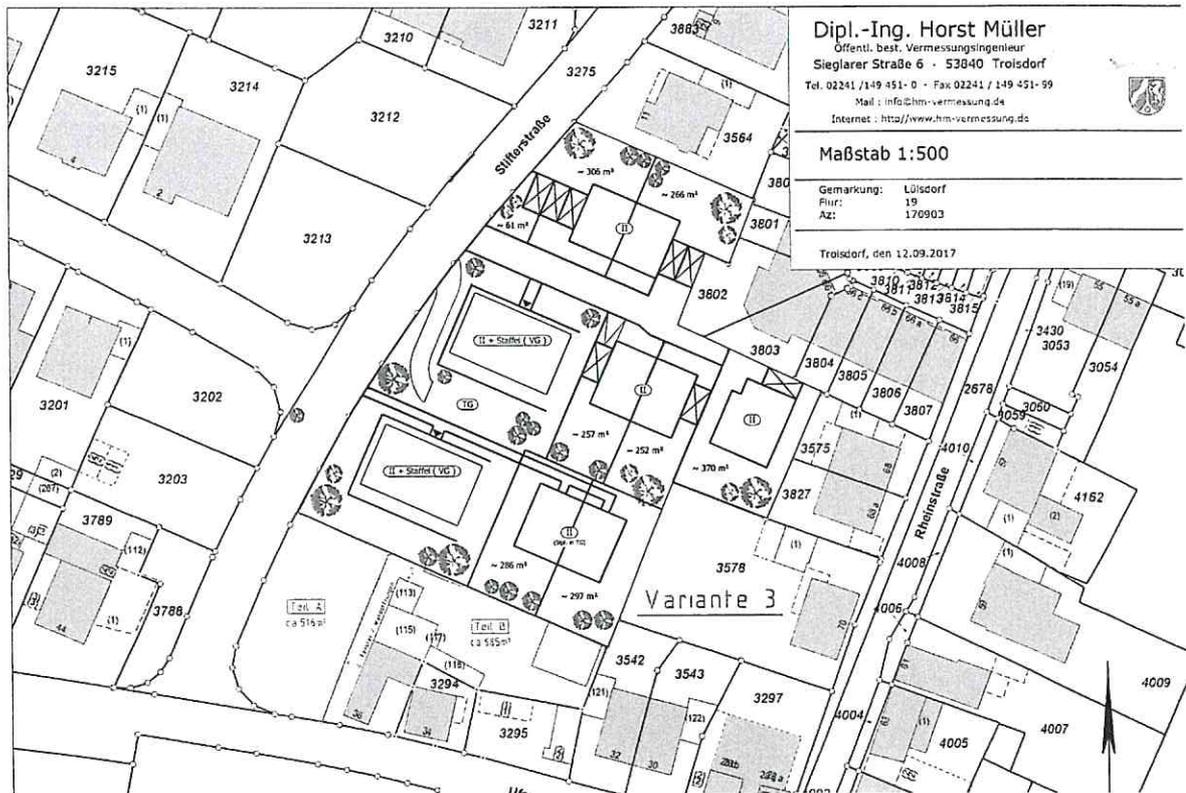


Abb. 3 Baustukturplan  
/Quelle: h + m Wohnbau GmbH & Co. oHG

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als die Eingriffe nach § 1a (3) Satz 6 BauGB bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

### 1.3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum im Sinne des § 1a (2) BauGB, unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung wird dem Bedarf der potentiellen Einwohner auf modernen und nachhaltigen Wohnraum entsprochen.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 werden gleichwohl im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden Natura-2000-Gebiete nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet wird keine Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht begründet.

Mit der 8.Änderung des Bebauungsplans 3L werden keine Grundflächen im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung von mehr als 20.000 Quadratmetern festgesetzt und der Bebauungsplan steht nicht in räumlichem oder zeitlichem Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, die weitere Grundflächen festsetzen. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 1 gegeben.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens sind nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt worden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

#### 1.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Änderungsbereich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

Im Flächennutzungsplan (1979) der Stadt Niederkassel in der Fassung der 5. Änderung ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft, Stand: Juli 2006 liegt der Änderungsbereich außerhalb der festgestellten Überschwemmungsgebiete sowie des überschwemmungsgefährdeten Gebietes.

#### 1.5 Vorhandenes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3L welcher ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 0,7 festgesetzt. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer Grundfläche erfolgt nicht. Die Baunutzungsverordnung ist in ihrer Fassung von 1962 anzuwenden, da der Plan vor der Änderung der BauNVO vom 26. November 1968 öffentlich ausgelegt wurde. Damit sind Aufenthaltsräume auch in anderen als Vollgeschossen auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen. Die Flächen von Nebenanlagen hingegen sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bereits abschließend hergestellte Stifterstraße.

#### 1.6 Natur und Umweltschutz

Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz-Fachinformationssysteme-NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder innerhalb eines Natura-2000-Gebietes noch innerhalb eines kartierten schutzwürdigen Biotops.

Östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von 1,6 km stromauf sowie westlich, in einer Entfernung von 1,2 km stromab verläuft die FFH-Rheinfischschutzzone zwischen Bad Honnef und Emmerich (DE-4405-301). Im Westen, in einer Entfernung von ca. 1,2 km liegt das Naturschutzgebiet „NSG Lülsdorfer Weiden“ (SU-020). Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die Planung und Realisierung des Wohngebietes in der Ortslage Lülsdorf nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 Niederkassel, Rhein-Sieg-Kreis (Landschaftsplan, Nr. 1 Niederkassel). Für das Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Festsetzungen getroffen.

Die Böden des Plangebietes wurden bisher durch eine Gärtnerei genutzt und zu größeren Teilen durch Gewächshäuser überbaut. Der Änderungsbereich liegt gemäß der Karte der schutz-

würdigen Böden NRW in einem Bereich, dessen Böden regional hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen. Hier auftretende Böden sind als schutzwürdig eingestuft worden.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet wurde bisher durch einen Gärtnereibetrieb mit großflächigen Gewächshäusern genutzt. Mit der geplanten Änderung soll diese gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden. Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird sich das Gebiet vorteilhaft in die Bebauungsstruktur der angrenzenden Nachbargebiete einfügen.

Einerseits soll bei der Neuplanung durch relativ dichte Bebauung sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, um vorhandene Grundfläche und Infrastruktur optimal nutzen zu können. Andererseits soll an dem Standort eine sich in die Nachbarschaft mit deren unterschiedlich festgesetzten Nutzungen harmonisch einfügende Bebauung geschaffen werden.

Im Bereich der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen 14 m tiefen überbaubaren Fläche entlang der Stifterstraße sind zwei Mehrfamilienhäuser mit einer Bautiefe von rund 19 m vorgesehen. Für den bisher mit Gewächshäusern bebauten Bereich ist eine Bebauung mit Doppelhaushälften und einem Einzelhaus vorgesehen. Die Erschließung dieser Gebäude soll durch private Wohnwege erfolgen.

#### Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt bleiben. Neben der Wohnnutzung sind auch sonstige das Wohnen nicht störende Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Zulässigkeit von nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wird in dieser Lage kein geeigneter Standort gesehen und werden auch wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung und Dachform

Die Bebauung ist in Anpassung an den planungsrechtlichen Rahmen in der Nachbarschaft zweigeschossig vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser an der Stifterstraße sollen ein Staffelgeschoss mit einem Flachdach erhalten.

Für die Bebauung mit Doppelhaushälften ist bei einer Grundstücksgröße von mindestens 250 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,35 erforderlich. Es wird eine einheitliche Festsetzung der GRZ für diese Bauweise auf 0,4 vorgesehen. Für die Einzelhausbebauung ist bei der gewählten Größe für die Grundstücke von 370 m<sup>2</sup> eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der festgesetzten Höchstgrenze der Vollgeschosse mit einem Vielfachen der Grundflächenzahl festgesetzt.

Aufgrund der nach §19 (4) BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ um bis zu 50% ist ausreichend Platz für die erforderlichen Zuwegungen, Zufahrten oder sonstigen Nebenanlagen innerhalb des Grundstücks. Die festgesetzten GRZ-Werte entsprechen den zulässigen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1)

BauNVO. Die geplanten Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser dürfen mit ihren von begrünten Dachflächen überdeckten Teilen die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

### Bauform und Überbaubare Grundstücksfläche

Die verschiedenen Bauformen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Baustrukturplans durch Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im Bebauungsplan bestimmt. Generell ist eine Bebauung in offener Bauweise geplant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können ebenfalls entsprechend der Verteilung der Gebäude nach dem festgesetzt werden.

### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Entwurf des Baustrukturplanes sind für die Eigenheime Garagen mit davor liegenden Stellplätzen vorgesehen. Lediglich die Stellplätze der beiden südlichen Doppelhaushälften werden mit in der Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser untergebracht. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden insgesamt unterirdisch hergestellt.

## **2.2 Erschließung**

### **2.2.1 Äußere und innere Verkehrserschließung**

Das Baugebiet ist bereits durch die Stifterstraße erschlossen. Die neu geplanten Eigenheime im Blockinnenbereich werden durch einen privaten Wohnweg bzw. einen privaten Fußweg von der Stifterstraße erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage der Mehrfamilienhäuser erfolgt von der Stifterstraße.

Dort, wo bei der geplanten Zufahrt ein Befahren mit dem Müllfahrzeug nicht möglich ist, wird eine Fläche für das Abstellen von Müllbehältern am Abholtag erforderlich.

Für die Eigenheimbebauung mit 7 Grundstücken wird der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr für die morgendliche Spitzenstunde bei einem Kraftfahrzeugbestand von im Mittel 1,5 Pkw/WE und 35 % des Fahrzeugbestands angenommen. Ein Zuschlag für Einliegerwohnungen und zusätzliche Fahrzeuge von erwachsenen Familienmitgliedern wird grob mit 25 % angenommen. Insgesamt beträgt das geschätzte zusätzliche Verkehrsaufkommen der Eigenheime damit  $7 \text{ HH} * 1,5 \text{ Pkw/HH} * 35 \% / \text{h} * 1,25 = 5 \text{ Kfz}$  in der morgendlichen Spitzenstunde. Für die Geschosswohnungsbauten kann für diese Zeit von  $12 \text{ Pkw} * 0,35 = 4 \text{ Kfz}$  ausgegangen werden. Der tägliche Gesamtverkehr ist mit 3 Fahrten je Pkw/Tag sowie 1,5 Fahrten je Wohneinheit/Tag beläuft sich auf rund  $22,5 * 3 + 19 * 1,5 = 96$  Fahrzeugbewegungen. Diese Verkehrsmenge kann über die bestehende öffentlichen Straßen abgewickelt werden. Der Kfz-Verkehr der bisherigen Nutzung entfällt zukünftig.

### **2.2.2 Ruhender Verkehr**

Der durch die Bewohner, Gewerbebetriebe und, das Personal des Kindergartens hervorgerufene ruhende Verkehr ist jeweils auf den Baugrundstücken unterzubringen. Eine Stellplatzsatzung hat die Stadt Niederkassel nicht erlassen, es ist jedoch vorgesehen, dass je Einfamilienhausgrundstück zwei Stellplätze zur Verfügung stehen. Der Vorplatz von Garagen oder Carports wird dabei als zweiter Stellplatz angerechnet.

Der ruhende Verkehr, welcher durch die Mehrfamilienhäuser hervorgerufen wird, wird vollständig in Tiefgaragen untergebracht. Es ist vorgesehen, die Zu- und Ausfahrt an die Stifterstraße zu legen.

### **2.2.3 Versorgungsleitungen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Telekommunikation vorhaben. Der Änderungsbereich kann über diese versorgt werden. Für die privaten Wege sind zur Erweiterung der Netze Leitungsrechte erforderlich. Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz sichert sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

### **2.2.4 Entwässerung**

Die Schmutzwässer der Wohngebäude werden über den vorhandenen Kanal in der Stifterstraße an das vorhandene öffentliche Kanalnetz und somit an die städtische Kläranlage angeschlossen. Die Beseitigung des Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren zu planen.

### 3 Voraussichtliche Umweltauswirkungen

Die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans 3L Kirchstraße – Uferstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Festsetzungen der Änderung treten an die Stelle der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Plans. Die Bauflächen im Änderungsbereich erstrecken sich überwiegend auf einen bereits bebauten Bestandsbereich.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird nach § 13a (2) Nr. 1 ohne förmlichen Umweltbericht aufgestellt.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als die Eingriffe nach § 1a (3) Satz 6 BauGB bereits auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Mit einer Realisierung dieser Planänderung ist eine Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen sowie durch Erschließungsanlagen, aber auch die Anlage von Hausgärten verbunden. Die privaten Erschließungsanlagen im Plangebiet sind so gestaltet, dass so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen wird. Dementsprechend wird die straßenbegleitende Neubebauung an der Stifterstraße von dort erschlossen.

#### 3.1 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

##### Mensch/Gesundheit

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zurzeit brach liegenden Bereich in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten und dem zu entwickelnden Gewerbegebiet. Mit den geplanten Maßnahmen zu Wohnzwecken werden keine erheblichen Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit zu erwarten, da die geplante Nutzung dem der näheren Umgebung entspricht.

Durch die Nähe zur Bundeswasserstraße ist der Änderungsbereich mittelbar durch Schiffsärm betroffen.

##### Boden und Wasser

Das Plangebiet erstreckt sich überwiegend auf einen bereits bebauten Bestandsbereich. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW in einem Bereich schutzwürdiger Böden. Damit der Nutzungsänderung im Plangebiet nachgekommen werden kann, ist der Eingriff auf und in den Boden unvermeidbar. Es ist zu beachten, dass der Eingriff sich auf die notwendigsten Maßnahmen beschränken soll. Die mit der Planumsetzung verbundene Versiegelung des Plangebietes soll so gering wie möglich gehalten werden.

Mit dem vorliegenden Plan werden ausschließlich Flächen im Bereich der bestehenden Siedlung in Anspruch genommen, für die bereits Planungsrecht besteht und deren Erschließung bereits gegeben ist. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Böden zur Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen ist auf Grund des bestehenden Planungsrechts nicht erforderlich.

Ohne eine Änderung des Planungsrechts blieben die Flächen im Plangebiet voraussichtlich ganz oder teilweise weiterhin unbebaut. In der Konsequenz wäre die Stadt Niederkassel gezwungen, weitere Außenbereichsflächen für ihre Siedlungsentwicklung vorzubereiten.

Der Eingriff in die Bodenteilfunktion der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist bei Durchführung der Bebauung unvermeidbar ist lediglich durch Begrenzung der zulässigen Überbauung bei gleichzeitiger Beachtung eines sparsamen Umgangs mit dem Boden minimierbar.

Die Teilfunktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Schadstoffe bleibt im Bereich der Gärten auf den Baugrundstücken erhalten. Durch die Bepflanzung der Gärten mit Gehölzen treten zusätzliche Elemente zum Abbau und Ausgleich von Schadstoffen hinzu. Der Verlust durch die überbauten und befestigten Flächen wird durch Begrenzung der zulässigen Überbauung bei gleichzeitiger Beachtung eines sparsamen Umgangs mit dem Boden minimiert.

Um den Boden vor zusätzlichen Eingriffen durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Freiflächen der Baugrundstücke zu schützen werden Hinweise auf die Bestimmungen zum Bodenschutz ergänzend in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

#### Tiere und Pflanzen

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Weder Nutzungs- noch Biotopformen bieten gegenwärtig Lebensraum für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Für den Änderungsbereich ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies erfolgt parallel zum Bauleitplanverfahren.

Die wesentlichen Grünstrukturen des Plangebiets bilden die aus den jeweiligen Privatgärten zusammengefassten rückwärtigen Gartenräume. Durch die Anpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze in privaten Gärten werden neue Lebensräume für Vögel, Insekten und Kleinsäuger geschaffen.

#### Klima

Schädliche Belastungen des Bodens und der Luft werden durch das geplante Vorhaben in geringem Maße hervorgerufen.

Die Klimaqualität wird durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Nachteile des Verkehrsaufkommens und der Bebauung werden durch die künftige Begrünung der Gärten, gemildert. Dabei soll die offene Bauweise die Durchströmung im Änderungsbereich weiterhin zulassen.

#### Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Mit den Gewächshäusern sind keine erhaltenswerten Bauten vorhanden. Bau- und Bodendenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

#### Landschaftsbild und Erholung

Erholungsraum oder Grünflächen gehen den Menschen nicht verloren. Da das Plangebiet zurzeit überwiegend durch die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei geprägt wird, ist das Vorhaben einerseits als nicht als bedeutender Eingriff in Landschaft zu beurteilen. Andererseits vervollständigt die geplante Nutzungsänderung und die damit verbundene Bebauung das vorhandene Ortsbild.

### Wechselwirkungen

Aus den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind keine zusätzlichen nachteiligen Umweltfolgen erkennbar.