

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 die Durchführung des Aufstellungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Ra, Bereich Altenberger Straße/Schwanenweg im Ortsteil Ranzel beschlossen.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans 22 Ra für einen Teilbereich zwischen der Wohnbebauung an der Bodelschwinghstraße und der Wohnbebauung am Schwanenweg in Niederkassel Ranzel hat in der Zeit vom 23. Juli 2018 bis zum 23. August 2018 öffentlich ausgelegen.

Während der öffentlichen Auslegung gingen aus der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen ein, von denen in zweien jeweils die Belange mehrerer unmittelbarer Nachbarn des Plangebietes eingebracht werden.

Eine weitere Stellungnahme, die vor der Beschlussfassung über die Einleitung des Planverfahrens an die Stadt Niederkassel gerichtet wurde, ist ebenfalls mit in die Wertung und Abwägung der Belange einzubeziehen, so dass insgesamt vier Stellungnahmen vorliegen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes 22Ra soll auf dem Flurstück 1623 (Altenberger Straße 58) ein zusätzlicher Bauplatz ausgewiesen und über einen vorhandenen Weg vom Schwanenweg erschlossen werden. Das im rechtskräftigen Plan festgesetzte Bau Feld in Verlängerung der Gebäude Schwanenweg 13-25 soll für eine Doppelhausbebauung neu geordnet werden. Hierbei ist eine Erschließung teilweise von der Bodelschwinghstraße aus vorgesehen.

Drei der vier eingegangenen Stellungnahmen wenden sich gegen eine Bebauung der heute durch Gärten geprägten Plangebietsfläche. Eine Stellungnahme schlägt an Stelle des zusätzlichen Einzelhauses eine Doppelhausbebauung vor.

Ein wesentlicher Teil der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit betrifft die Teilung und den Verkauf der Grundstücke in Verlängerung der Grundstücke Bodelschwinghstraße 18 und 20. Hier wird von den Nachbarn zum einen vorgetragen, dass bei den Eigentümern keine Bauabsicht bestehe. Zum anderen wird eingewandt, dass derzeit keines der beiden Doppelhausgrundstücke über eine gesicherte Erschließung verfügt, weil sich entsprechende Grundstücksteile in Fremdeigentum befinden.

Aus der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine neuen Erkenntnisse.

- a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen während der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.07.2018 bis 23.08.2018 sowie einer Stellungnahme aus dem Januar 2018**

1. Anwohner aus der Bodelschwinghstraße, mit Schreiben vom 31.01.2018

hiermit lege ich und die Unterzeichner Widerspruch gegen den im Betreff genannten Änderungsantrag von Frau Seidler ein. Die Umwandlung des Flächengrundstückes Altenbergerstr. 58 von Gartenland in Bauland bitte ich hiermit den abzulehnen.

Stellungnahme:

Das Grundstück Altenberger Straße ist im Bebauungsplan Nr. 22 aus dem Jahr 1979 als Allgemeines Wohngebiet mit einer bis zu zweigeschossigen offenen Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Neben der Fläche des bestehenden Gebäudes an der Altenberger Straße ist auf dem Grundstück zusätzlich eine 15 m tiefe Baufläche entlang der Feldgrenze festgesetzt. Für diese bisher nicht bebaute Teilfläche sieht der rechtskräftige Bebauungsplan eine Verlängerung des Fußweges vom Schwanenweg vor.

Die zwischen den beiden Bauflächen gelegenen Grundstücksteile ordnet der Bebauungsplan den Grundstücken Altenberger Straße 58 sowie zwei Häusern am Schwanenweg zu. Diese Bodenordnung wurde jedoch bei der erstmaligen Bebauung am Schwanenweg nicht vorgenommen. An Stelle der im Bebauungsplan vorgeschlagenen drei Gebäude ist auf den verkleinerten Grundstücken eine Hausgruppe mit vier Gebäuden entstanden.

Die Ausweisung einer weiteren überbaubaren Fläche hinter den Gebäuden Schwanenweg 5 und 7 bzw. Bodelschwinghstraße 14 betrifft Flächen, die bereits als Bauland ausgewiesen sind, bisher jedoch lediglich als zusätzliche Gärten genutzt wurden.

In der bestehenden Siedlungsstruktur mit Doppelhäusern und Hausgruppen auf Grundstücken von unter 200 m² bis 300 m², in Einzelfällen bis etwa 450 m², wäre das nach dem Bebauungsplan maximal mit einem Doppelhaus bebaubare Grundstück von rund 1.800 m² deutlich zu groß. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes fügt auf diesem Grundstücksteil ein einzelnes frei stehendes Gebäude hinzu. Dies entspricht einer sinn- und maßvollen Nutzung, bei der die Belange der umgebenden Bebauung bereits durch Umgrenzung der überbaubaren Fläche und gegenüber den Abstandsflächen verdoppelte Abstände zu den Nachbargrundstücken berücksichtigt werden.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung, eine weitere Bebauung auf dem Grundstück Altenberger Straße 58 abzulehnen, nicht zu folgen.

2. Anwohner aus dem Schwanenweg, mit Schreiben vom 09.08.2018

Gegen die zu erwartende Änderung von Garten -in Bauland legen die betroffenen umliegenden Eigentümer des oben bezeichneten Bebauungsplans Widerspruch mit folgender Begründung ein.

A: Formfehler

1. Die Eigentümerin des gem. Begründung 2018 Pkt. 1.2 ist bereits seit 07.02.2018 (Eintrag Grundbuch) nicht mehr im Besitz des gesamten gem. Offenlegung bezeichneten Grundstücks. (Beweis s. Kopie Grundbucheintrag für die Familie..... Gleiches gilt für den Erwerb durch die Familie (Beweis kann bei Bedarf nachgeliefert werden).
2. Die Familie hat keine Baulast eingetragen, was der Intention der Belassung von Gartenland entspricht. Laut Kenntnis hatte auch Familie gleichlautende Intention zum Kauf.
3. Die gem. Offenlage eingezeichnete Zufahrt zu dem östlichen Bauvorhaben Doppelhaus ist zudem nicht möglich, da dieser im Bereich Bodelschwinghstrasse noch ein fremdes Grundstück vorgelagert ist.
4. Nach Kenntnis der Beteiligten hat die Familie in Verlängerung ihres Flurstücks 584 den weiteren Teil des östlichen Grundstücks erworben, hat daher aber keinen Zugang zum privaten Bereich des Flurstücks 1099 (Fußweg). Somit wäre eine Zufahrt über den Fußweg (Schwanenweg) zum 2. Doppelhaus auf östl. Gebiet nicht möglich.

B: Ihre Sitzungsvorlage -Nr. 1523/2014-2020

Absatz 1: Die Gesamtheit der 2.340m² entspricht nicht einem Wohngrundstück.

Absatz 7.3: Die Eigentümerin schreibt im Gegensatz zu 7.2 die Bebauung vor. Beide Punkte weichen nun in der Gesamtheit von der Offenlegung ab (Formfehler). Fragwürdig ist zudem die Vorgabe seitens der Eigentümerin.

Absatz 8: Auf Grund der unter A festgestellten neuen Fakten erscheint den betroffenen umliegenden Eigentümer weder eine Verhältnismäßigkeit der mittleren Baumaßnahme im Sinne der Innenentwicklung noch die wirtschaftliche Nutzung der Infrastruktur gegeben.

C: Weitere Bedenken der umliegenden Eigentümer

Der wie schon in unserem gemeinsamen Gespräch angedeuteten sehr hohen Hürde einer sozialen Begründung, welche zur Ablehnung des Bebauungsplans führen könnte, können wir bedauerlicherweise keine tiefgreifenden sozialen Argumente entgegensetzen, wengleich die Beurteilung der Sachverständigen, welche ja nicht betroffen sind, sicherlich eine andere Sichtweise auf die Sachlage haben als wir sie haben. Auch aus diesem und den folgenden Gründen möchten wir der Offenlegung/Änderung widersprechen und hoffen auf eine Entscheidung im Sinne der betroffenen Eigentümer (Bodelschwinghstraße/Schwanenweg). Es handelt sich bei dem Besitzer des o.a. Grundstück um die Intention der Gewinnmaximierung. Angebote das mittlere Grundstück zu nicht Bauland Preisen zu erwerben und so den jetzigen Zustand zu erhalten lehnte der Eigentümer bislang ab. Der Intention des Eigentümers stehen nun die Interessen einer absoluten

Mehrheit entgegen. Wenngleich keine sozialen oder Tierschutz Argumente vorgebracht werden können (im Sinne der Behörde), so handelt es sich hier um eine langjährig aufgebaute und inzwischen zur Gewohnheit gewordene Wohnkultur mit entsprechenden Vorteilen und Annehmlichkeiten. Aus den Bemühungen aller bisherigen Pächter aber auch der angrenzenden Eigentümer entstand eine Wohlfühloase, man kann auch uneingeschränkt sagen, dass es sich hier um eine "grüne Oase" im Sinne des Umweltschutzes handelt. Um diese Situation zu erhalten, hat die Familie und bereits frühzeitig Grund im östlichen Teil erworben.

Dies alles soll nun den finanziellen Interessen des Eigentümers und für die Erstellung eines Wohngebäudes geopfert werden. Ich/wir appellieren hier an die Politik ihre Aufgaben und Entscheidungen steht's zum Wohle des Volkes auszuführen.

In o.a. Angelegenheit gibt es eine überwältigende Mehrheit gegen die Änderung zum Bauland und dies dürfte nicht unberücksichtigt bleiben in einer parlamentarischen Demokratie.

Einige Eigentümer haben wohl auch Kenntnis darüber, dass seinerzeit die Vererbung des Grundstücks nur vollzogen werden konnte unter der Auflage, dass das o.a. Grundstück für immer Gras, bzw. Gartenland bleiben müsse. Hier, so glauben wir, ist sicherlich die Stadt Niederkassel besser in der Lage dies überprüfen zu lassen. Zudem sehen wir in den Unterlagen der Stadt Niederkassel durchaus Formfehler (z.B. 22 Ra, 4. Änderung, Offenlage 2018.05.22 pdf 2.2 und 02. Begründung 2018.07.11 Maß der baulichen Nutzung 2.4): Hier liegen unterschiedlichen Angaben vor.

Des Weiteren befürchten die Anwohner/Eigentümer des Schwanenwegs im Zuge der Genehmigung des o.a. Bebauungsplans, Änderung und etwaige baulichen Maßnahmen bezüglich der "Zufahrt" zu selbigem Grundstück und damit anfallende Kosten. Hier bitten wir um die Klarstellung, dass etwaige Baumaßnahmen keine weiteren Erschließungsbeiträge/Kosten entstehen.

Stellungnahme:

A:

1. Die Offenlageunterlagen sind im Vorfeld der Ratssitzung am 06.02.2018 vorbereitet worden und in dieser Form zur Offenlage beschlossen worden. Die Eintragungen in das Grundbuch waren zu diesem Termin noch nicht getätigt worden. Die vorangegangene Auflassungsvormerkung vom 30.11.2017 wurde von der Grundstückseigentümerin nicht weiter kommuniziert. Die Unterlagen werden berichtigt, d.h. die Flurstücksnummer und -grenzen aus dem Kataster in die Planzeichnung und Begründung übernommen. Die Eigentumssituation ist hingegen für die Begründung der städtebaulichen Planung nicht von Belang.
2. Es bedarf Baulasteintragungen. Für beide Grundstücke besteht bereits ein Baurecht über den Bebauungsplan 22Ra aus dem Jahr 1979. Das Baurecht konnte schon immer umgesetzt werden, was aber der bisherige Eigentümer

nicht gemacht hat und jetzigen Eigentümer nicht vorhaben. Dies ist jedoch keine Begründung, das Baurecht jetzt aufzuheben.

3. Die vorliegende Planung ändert nur bedingt das bestehende Baurecht für den Teilbereich des Plangebiets, indem die festgesetzten Baufenster in ihrer Lage gedreht werden und eine optimale Süd Ausrichtung geschaffen wird. Um den Erschließungsverkehr des östlichen Grundstücks 1625 nicht über den Schwanenweg führen zu müssen, stellt man die Möglichkeit die Zufahrt von der Bodelschwinghstraße zu realisieren, in Aussicht. Um ein Bauvorhaben auf dem Flurstück 1625 realisieren zu können, ist es tatsächlich notwendig die Flurstücke 575 und 1571 in Anspruch zu nehmen. Dies ist jedoch kein Belang des Bebauungsplanes sondern einer jederzeit möglichen privaten Bodenordnung oder Vereinbarung.
4. Auch um die Wohnbebauung auf dem Flurstück 1624 realisieren zu können, ist es notwendig ein Teil des Flurstück 1623 in der Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 1146 in Anspruch zu nehmen. Dies ist jedoch kein Belang des Bebauungsplanes sondern einer jederzeit möglichen privaten Bodenordnung oder Vereinbarung.



Auszug aus TIM-Online zu den Punkten 3 und 4

B:

Absatz 1: Ein Wohngrundstück ist ein subjektiv, in Bezug auf seine Größe, Lage und Nutzung – Bebauung und Gartengestaltung, wahrnehmbares Eigentum oder Miteigentum. Heutzutage ist es üblich die

Wohngrundstücke sparsamer in Bezug auf ihre Größe zu gestalten. Deswegen werden aus dem ursprünglichen Wohngrundstück mit fast 2.500 m² drei weitere Wohngrundstücke entwickelt:

- die beiden östlichen Grundstücke in der Verlängerung der Grundstücksgrenzen der Grundstücke Bodelschwinghstraße 18 und 20,
- das in der Mitte zu bildende, an das Grundstück 1624 angrenzende Grundstück, für welches über die vorliegende Planung zusätzliches Baurecht geschaffen werden soll

Der westliche Grundstücksteil mit einer Fläche von rund 1.160 m² bleibt mit dem Gebäude Altenberger Straße 58 fortbestehen und ist nicht Bestandteil der Planung.

Absatz 7.3 Für die zwei ausgegliederten östlichen Grundstücke 1624 und 1625 besteht das Baurecht seit 1979, das jeder Zeit realisiert werden konnte. Dieses Baurecht wird nicht zurückgenommen, da es für eine solche nachträgliche Einschränkung keine hinreichenden Gründe gibt. Über die vorliegende Planung wird lediglich die Stellung der baulichen Anlagen geändert, um die benötigten Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachweisen zu können.

Ausschließlich für das in der Mitte des ursprünglichen Grundstücks der Altenberger Straße 58 noch auszuweisende Grundstück bzw. den westlichen rund 600 m² großen Teilbereich des Plangebiets soll das neue Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen werden.

Absatz 8: Das ursprüngliche Wohngrundstück wird geteilt, so dass neben dem Bestand drei Wohneinheiten entstehen können – zwei Doppelhaushälften mit Grundstücksflächen zwischen 325 m² und 457 m² und ein Einfamilienhaus mit Grundstücksfläche von 610 m². Somit ist die Planung im Sinne des § 1 (5) BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die die **sozialen, wirtschaftlichen und umweltschonenden Anforderungen** ... miteinander in Einklang bringt, und die wohl **der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung** unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten“*

und des § 1a (2) BauGB

*„**Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend** umgegangen werden, dabei ist die Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, **Nachverdichtung** und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie **Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen**“*

entwickelt.

Im Sinne der Planung und der Allgemeinheit ist es, die Baulandreserven in bebauten Ortslagen zu aktivieren, wo auch die Infrastruktur schon vorhanden ist und großflächige Versiegelungen für Erschließungsflächen vermieden werden können.

Die Planung schafft ausschließlich das Recht zur Bebauung, ob das Recht ausgeübt wird, ist es den Eigentümer überlassen. Das Planungsrecht ist nicht an die Eigentümerverhältnisse gebunden, da diese sich ständig ändern können.

C:

Aus städtebaulicher Sicht werden die Wohnverhältnisse nicht wesentlich verändert, zumindest werden sich nicht unzumutbar verschlechtert. Die temporär zur Nutzung als Garten verpachtete Teilfläche des Ursprungsgrundstück konnte schon immer in anderweitig genutzt bzw. im östlichen Teil sogar bebaut werden.

Der Grundstückseigentümer darf mit seinem Eigentum nach eigenen Vorstellungen umgehen, solange die Ergebnisse im Sinne der Allgemeinheit und in diesem Fall auch der Gemeindeentwicklung nicht widersprechen. Durch die Teilung des Grundstücks entsteht Wohnraum im gewachsenen Ortskern, für den keine Außenbereichsfläche in Anspruch genommen werden müssen. Zudem ist das Grundstück als Siedlungsbereich im FNP dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan 22Ra bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Hinterlandbebauung war, so der Vortrag, vom damaligen Eigentümer nicht gewünscht, was sich auch am Schwanenweg in der Abweichung der Grundstückszuschnitte vom Bebauungsplan zeigt. An diese Haltung ist die jetzige Eigentümerin jedoch nicht gebunden.

Das Grundstück Altenberger Straße 58 ist mit einer Fläche von fast 1.800 m² nach der Austeilung der östlichen Grundstücke nur schwierig zu veräußern, zumal der bestehende Garten des Hauses derzeit mit der geplanten Teilungsgrenze auch abschließt.

Die angesprochene „langjährig aufgebaute und inzwischen zur Gewohnheit gewordene Wohnkultur mit entsprechenden Vorteilen und Annehmlichkeiten“ gründet auf Siedlungsflächen, die nicht im Eigentum der davon profitierenden Nachbarn stehen. Insofern handelt es sich bei diesen Vorteilen für die umliegenden Grundstücke um eine Qualität ‚auf Zeit‘ bzw. ‚auf Widerruf‘. Nach einer Bebauung des mittleren Grundstücksteils verbleiben jedoch von rund 600 m² Grundstück ca. 400 m² als Garten. Beim Haus Altenberger Straße 48 bleibt der Garten insgesamt erhalten.

Das Plangebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 22 Ra als Allgemeines Wohngebiet, nicht als Grünfläche festgesetzt. Die vorliegende Änderung setzt lediglich eine zusätzliche überbaubare Fläche im westlichen Plangebietsteil, d.h. der Mitte des heutigen Grundstücks.

Aus den o.g. Stellungnahmen ist ersichtlich, dass keine Formfehler vorliegen.

Der Fußweg am Schwanenweg ist endausgebaut und abgerechnet. Beitragspflichtige Umbaumaßnahmen sind durch den Bebauungsplan nicht ersichtlich, insbesondere wird hierdurch keine neue Erschließungsbeitragspflicht für die Altanlieger entstehen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel weist die Bedenken auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme zurück. An der Planung wird festgehalten.

3. Anwohner aus dem Schwanenweg, mit Schreiben vom 19.08.2018

Vorbetrachtung:

In der öffentlichen Bekanntmachung der Montagszeitung von Samstag, dem 27.1.2018 wurde über eine Änderung des Bebauungsplanes 22Ra berichtet. An der angekündigten Ratssitzung am 6.2.2018, 17:00 Uhr nahm ich teil. Ein fristgemäßer Widerspruch, unterzeichnet von mehreren Nachbarn wurde eingereicht, adressiert an Herrn Dr. Lagemann.

In der Ratssitzung wurde von einem Ratsmitglied zum o.g. Thema bekannt gegeben, dass es einen von mehreren Nachbarn unterschriebenen Widerspruch gegen den Änderungswunsch des Bebauungsplanes gibt. Kommentar eines Ratsmitglieds: hätte uns auch gewundert wenn die Sache glatt verläuft, bzw. wenn da nichts gekommen wäre.

Meine Frage in der öffentlichen Ratssitzung: wie kann es sein, dass ein ausgewiesenes Gartengrundstück plötzlich in einer Entscheidungsvorlage zum Wohnungsgrundstück wird, wurde nicht beantwortet.

Nach der Ratssitzung gaben Sie einigen Nachbarn und mir jedoch die Gelegenheit die Änderung des Bebauungsplanes kurz anzusprechen. Folgende Punkte sprachen wir an und Sie versprachen mir dies zu prüfen:
Eigentümerverhältnisse

- Schon damals sage ich Ihnen, dass die Entscheidungsgrundlagen für den Rat, die Eigentumsverhältnisse der in Betracht kommenden Grundstücke nicht stimmen. Ich teilte Ihnen mit: Die beiden Flurstücke (Flur 1624 und 1625, siehe Anlage 1: Auszug Liegenschaftskataster vom 9.11.2017) östlich der Schwanenweg-Stichstraße seien verkauft und auch notariell beurkundet. Die neuen Eigentümer sind die Familien ... Bodelschwinghstr. 18 und ..., Bodelschwinghstr. 20. Die Auflassungsvormerkung fand am 30.11.2017 statt.

- Ihre Behörde hätte also wissen müssen, dass die Planungsgrundlage nicht stimmt!

Zufahrtsregelung Schwanenweg-Stichstraße

- Die Stichstraße des Schwanenwegs zu den angesprochenen Grundstücken ist mit einer max. Breite von 2,84m zu eng um einen sicheren Zugang zu den in der Bebauungsplanung eingezeichneten Häusern zu gewährleisten. Welche Bauvorschrift wird hier herangezogen? Zudem müsste aus meiner Sicht eine Änderung der Straßen- bzw. Verkehrsführung herbeigeführt werden. Grund: der Verkehr aus Richtung Altenbergerstr./Schwanenweg hin zur Stichstraße Schwanenweg ist bei der gegebenen Situation schlichtweg nicht gefahrlos möglich (siehe beiliegende Zeichnung Anlage 2:, Auszug Liegenschaftskataster vom 9.11.2017). Eine Einbahnstraßenregelung mit Zugang über die Altenbergerstraße/Habichtstr. scheint hier eine sinnvolle Lösung zu sein. Gerade in Notsituationen ist es für Feuerwehr und Rettungsdienst unzumutbar hier schnell in die Stichstraße Schwanenweg zu einzufahren. Ein zeitraubendes Rangieren ist hier vorprogrammiert und lebensrettende Sekunden werden verschenkt und es besteht Gefahr für Leib und Leben der hier wohnenden Bürger.
- Meine Frage die sich hier anschließt: Wer bezahlt die Änderung der Verkehrsführung?

Anmerkungen zu Ihrer Sitzungsvorlage

Ihre Sitzungsvorlage: Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

Seite 1, Sachverhalt: Absatz 1, erste Zeile

Die Eigentümerin des Grundstückes des rund 2.340m² großen "Wohngrundstückes"ff

bis... dargestellten Teilbereich gestellt.

Diese Formulierung ist sachlich falsch! Wie kann es möglich sein, dass ein "Gartengrundstück" plötzlich zum "Wohngrundstück" wird. Laut Info aus Ihrem Rathaus, ist in den Liegenschaftskataster-Plänen dieses Grundstück immer noch als Gartengrundstück ausgewiesen, welches ja erst durch eine Entscheidung des Rates in ein Baugrundstück umgewandelt werden soll.

Ihre Sitzungsvorlage: Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

Seite 1, Sachverhalt: Absatz 4 und 5

Absatz 4, beginnend mit Zeile 3

Auf Grund der seinerzeit vollzogenen Grundstücksteilung ...ff bis... nachträglich nicht mehr möglich. und Absatz 5

Zur Herstellung der notwendigen Stellplätze ...ff bis... bestehenden Eigentümerverhältnisse heute nicht mehr möglich.

Diese Darstellung verschärft sich nach heutigem Stand der Dinge. Die Flurstücke (Flur 1624 und 1625, siehe Anlage 1: Auszug Liegenschaftskataster vom 9.11.2017) sind an die Familien und seit dem 7.2.2018 verkauft worden. Auf ein Baurecht wurde von beiden Eigentümern **explizit** verzichtet. Eine Bebauung ist also nicht vorgesehen.

*Ihre Sitzungsvorlage: Vorlagen-Nr.
152312014-2020 weiter zu Absatz 6,
erste Zeile*

*Für den westlichen Planbereich sah der Bebauungsplan die "
Gartengrundstücke"...ff bis... Baugrenzen nach Süden verschoben.*

Wie Sie selbst ausführen wurde dieses Bebauungsvorhaben nie ausgeführt. Die geplante Bebauung fand auf Wunsch des Alteigentümers Herrn ... nicht statt. Es sollte eine "Grüne Oase" erhalten bleiben! In diesem Sinne wurden auch von Frau Seidler die beiden Grundstücke in Verlängerung der Bodelschwinghstr. 18 und 20 verkauft, eingetragen in der Gemarkung Lülsdorf in der Spalte: Wirtschaftsart und Lage: Erholungsfläche. Es wurde bewußt von den neuen Eigentümer kein Bauland/Baurecht eingetragen (siehe Anlage 3: Auszug Grundbuch). Im Übrigen erfolgte die Auflassung am 30.11.2017 und eingetragen ins Grundbuch wurde der Verkauf am 7.2.2018.

Anmerkung:

Bei sorgfältiger Ausarbeitung der Sitzungsvorlage hätte dem Rat und somit auch Ihnen eine korrekte Sitzungsvorlage vorliegen müssen. Möglicherweise wäre die Entscheidung anders ausgefallen. Vielleicht hätte der Ausschuss in Kenntnis der Dinge nicht einstimmig zugestimmt!

Ihre Sitzungsvorlage: Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

... hier der in Ihrer Sitzungsvorlage im Anhang beigefügtem "Baustrukturplan"

Die Verkehrsführung zu den im Plan eingezeichneten Grundstücken ist so nicht möglich! Begründung:

Über die Bodelschwinghstr. ist das Flurstück nach den jetzigen Besitzverhältnissen nicht erreichbar. Hätte man die angrenzenden Grundstücke zum Flurstück 1571 deutlicher eingezeichnet, wäre erkennbar gewesen, dass die Zufahrt zur eingezeichneten Garage auf dem Flurstück 1571 nicht möglich ist! Die Zufahrt zur Garage kann nicht wie eingezeichnet erfolgen. Hier liegen die Grundstücke 576 und 575 dazwischen. Der Eigentümer dieser Grundstücke (Flur 575 und 576) müsste diese verkaufen, damit die im Plan vorgesehene Garage (im Flur 1571) überhaupt erreicht werden kann. Beide Grundstücke sind nicht im Besitz der Familie..., den Eigentümer der Grundstücke 1571, 583, 577 und 1625.

Aber es gibt noch weitere Ungereimtheiten in den Unterlagen der STÄDTEBAULICHEN ARBEITSGEMEINSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN Seite 4 und ...ff. . Seite 5, 1.4 Bauleitverfahren: letzter Absatz

Die Erschließung erfolgt ... ff bis ... Hauses 20 erfolgen.

Gemeint ist hier der Zugang zum Grundstück Flur 1624. Der Eigentümer, aktuell die Familie ..., müsste dann noch zusätzlich

Eigentümeranteile an der zu erstellenden Privatstraße kaufen, um an Ihr Grundstück über die Stichstraße Schwanenweg zu gelangen. Zur Zeit ist für dieses Grundstück keine Bauauflassung eingetragen. Es ist Teil der "Grünen Oase" zusammen mit dem Flurstück 1625. Da sich das Grundstück nicht in einer Linie mit der Schwanenweg-Stichstr. befindet, wird sich hier die Schwanenweg-Stichstr. ca. 1,5m in östlicher Richtung verbreitern müssen um eine gemeinsame Grundstücksgrenze zu erhalten. Die anteiligen Kosten für den Privatweg würde für die Familie also noch teurer werden.

Der Gedanke, das Flurstück 1625 über das private Grundstück (Flur 1571) zu erreichen ist nicht möglich, da hier die Besitzverhältnisse der Grundstücke 582, 576 und 575 dies nicht zulassen. Es gibt also nicht, wie beschrieben, eine Zufahrtsmöglichkeit zum Flurstück 1625 über das Flurstück 1571. Somit ist eine Hinterhofbebauung im klassischen Sinne und "im Sinne des § 1a (2) BauGB" unrealistisch.

Eigentümer der Flurstücke 582, 576 und 575 ist die Familie Auf den Grundstücken steht: eine Garage (582) und die Flurstücke (576, 575) sind Fahrzeugabstellflächen.

STÄDTEBAULICHEN ARBEITSGEMEINSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN *Seite 5, 1.4 Bauleitverfahren: Absatz 4*

Die vorliegende Planung dient der Entwicklung eines Wohnraumes im Sinne des § 1a (2) BauGB "der

Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch ...ff.. nachhaltigen Wohnraum entsprochen.

Da nicht, wie in dem Antrag der STÄDTEBAULICHEN ARBEITSGEMEINSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN vorgesehen gebaut werden kann, siehe beispielhaft Auszug aus dem Grundbuch: Wirtschaftsart und Lage:

Eintrag als Erholungsfläche, kann hier also nicht mehr von "im Sinne des § 1a (2) BauGB" gesprochen werden, da eine Bebauung nicht vorgesehen ist. Gleiches gilt im Übrigen für das Grundstück der Familie (Flur 1624).

STÄDTEBAULICHEN ARBEITSGEMEINSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN *Seite 9, 2 Städtebauliches Konzept, 2.1 Städtebaulicher Entwurf, Absatz 4, 4te Zeile*

Es ist vorgesehen, den östlichen Grundstücksteil den Eigentümern der Grundstücke Bodelschwingstr. 18 und 20 zu veräußern.

Wie bereits erwähnt, sind diese beiden Grundstücke seit dem 7.2.2018 verkauft und können somit in die Planung nicht mit einbezogen werden, siehe Anlage Grundbuchauszug Eigentümer dieser beiden Grundstücke sind die Familien und

Resümee, hier stellen sich mir mehrere Fragen:

Die Bebauungsabsichten auf Grund des Vorschlages der STÄDTEBAULISCHEN ARBEITS- GEMEINSCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN beruhen auf vielen Grundlagen- bzw. Planungsfehler und lassen somit eine falsche Schlussfolgerung zu.

Von den 4 geplanten Häusern, siehe Vorschlag der STÄDTEBAULISCHEN ARBEITSGEMEIN- SCHAFT, BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN lassen sich, wenn überhaupt max. 2 Häuser auf dem Grundstück 1623 bauen, Zufahrt über die Schwanenweg-Stichstraße.

Müssen sich 9 Bestandseigentümer der angrenzenden Grundstücke dem Argument der maximalen Kapitalisierung unterwerfen, obwohl diese bereit sind, anteilig das Flurstück 1623 zu kaufen um die "Grüne Oase" zu erhalten. Als Kaufpreis könnte man sich einen m²-Preis vorstellen, der sich an die Kauf-Preisgestaltung der Stadtentwicklungs-Gesellschaft Niederkassel für Gartengrundstücke anlehnt.

Muss eine "Grüne Oase" mit einem eher unbegründeten Argument "im Sinne des § 1a {2) BauGB" geopfert werden.

Es sind in der Ausarbeitung, auch Ihrer Dienststelle, viele Grundlagen bzw. - Planungsfehler gemacht worden die zu Fehleinschätzungen bzw. Fehlurteilen führte, siehe meine Hinweise. Daher scheint es hier angemessen, eine neuerliche Prüfung mit den nun vorhandenen neuen Fakten durchzuführen.

Widersprüche sind plötzlich nicht mehr auffindbar. Laut Aussage meines Nachbarn Herrn ist unser Widerspruch immer noch nicht auffindbar. Herr hat mehrfach nach dem Verbleib des Widerspruchs bei Ihnen nachgefragt. Zuletzt am 16.8.2018. Adressiert wurde dieser Widerspruch an Herrn Dr. Lagemann. Wie kann so etwas passieren? Welche Ordnung herrscht in Ihrer Behörde? Hier überlege ich eine Dienstaufsichtsbeschwerde beim Bürgermeister einzureichen.

All dies lässt mich an der Objektivität einer korrekten "bürgernahen Verwaltung" frei von Beeinflussung Dritter, zweifeln.

Ich bitte Sie hiermit nochmals zu prüfen, ob die beantragte Änderung des Bebauungsplanes 22RA (sinngemäß die Umwandlung von Gartenland in Bauland) nach den nun vorliegenden Fakten stattgegeben wird und uns die "Grüne Oase" erhalten bleibt.

Ich würde mich freuen, wenn Sie den Erhalt meines Wider- bzw. Einspruch bestätigen, auch gerne per eMail- Erfahrung macht klug. Über die Beantwortung meiner Fragen freue ich mich ebenfalls.

Stellungnahme:

Sowohl die frühzeitige Beteiligung als auch die öffentliche Auslegung finden statt, damit der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange die Möglichkeit eingeräumt wird deren Stellungnahmen – mit Bedenken, Einsprüchen, Hinweisen, Kritik und Wünschen zu äußern. Es ist ein sachgerechter Dialog, in dem die Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden und welches sich nicht auf subjektive Meinungen stützt. Die gebotene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander erfolgt erst mit dem Satzungsbeschluss, wenn diese Belange hinreichend erfasst und gewürdigt sind.

In der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilfläche des ursprünglichen Wohngrundstücks 1161, das mittlerweile in Grundstücke 1623, 1624 und 1625 geteilt wurde, das im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, im rechtskräftigen Bebauungsplan 22 Ra als Wohnbaugebiet festgesetzt ist. Die Teilfläche ist nicht als „Gartengrundstück“ ausgewiesen, sie wurde lediglich bisher als Garten genutzt. Die ausgeübte Nutzung steht aber der rechtlichen Lage – Ausweisung als Wohnbaugebiet nicht entgegen. Die Nutzung konnte jeder Zeit vollgezogen werden. Die Darstellung als Grünfläche in der topografischen Karte ist die sachlich richtige Wiedergabe der aktuellen Topografie. Die Qualität als Wohnbauland wird hierdurch jedoch nicht aufgehoben.

Eigentumsverhältnisse

Die Offenlageunterlagen sind im Vorfeld der Ratssitzung am 06.02.2018 vorbereitet worden und in ihrer Gestalt zur Offenlage beschlossen worden. Die Eintragungen in das Grundbuch sind zu diesem Termin nicht getätigt worden. Die vorangegangene Aufassungsvormerkung vom 30.11.2017 wurde von der Grundstückseigentümerin nicht weiter kommuniziert. Die Unterlagen werden berichtigt, d.h. die Flurstücksnummer und –grenzen aus dem Kataster in die Planzeichnung und Begründung übernommen. Die Eigentumssituation ist hingegen für die Begründung der städtebaulichen Planung nicht von Belang.

Ein entschädigungsfreier Verzicht auf das bestehende Baurecht wurde gegenüber der Stadt Niederkassel nicht erklärt. Auch über Baulasten oder Grunddienstbarkeiten wurde kein derartiger Verzicht eingerichtet.

Zufahrtsregelung Schwanenweg-Stichstraße

Der Fußweg am Schwanenweg ist endausgebaut und abgerechnet. Beitragspflichtige Umbaumaßnahmen sind derzeit ausgeschlossen.

Eine geänderte Verkehrsregelung wird nicht als erforderlich erachtet. Der Fußweg wird derzeit auch bereits als Zufahrt zum Grundstück Schwanenweg 7 genutzt.

Anmerkungen zu Sitzungsvorlage

Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

Seite 1, Sachverhalt: Absatz 1, erste Zeile

In der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Teilfläche des ursprünglichen Wohngrundstücks 1161, das mittlerweile in Grundstücke 1623, 1624 und 1625 geteilt wurde, das im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, im rechtskräftigen Bebauungsplan 22 Ra als Wohnbaugebiet festgesetzt ist. Der Eintrag als Erholungsfläche im Grundbuch ist richtig, solange diese unabhängig von einer Bebauung als solche genutzt wird. Bau- und Planungsrechtliche Verhältnisse werden hier erst eingetragen, wenn sie durch Bebauung und Nutzung auch verwirklicht werden.

Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

Seite 1, Sachverhalt: Absatz 4 und 5,

Das Baurecht für die Grundstücke 1624 und 1625 besteht über den rechtskräftigen Bebauungsplan 22 Ra aus dem Jahr 1979. Das Baurecht konnte jederzeit ausgeübt werden, was bis jetzt nicht geschah. Die vorliegende Planung begründet für diese Grundstücke kein neues Baurecht, sie ändert lediglich die Stellung der baulichen Anlagen, da heutzutage aufgrund der geschlossenen Bauweise auf dem Plangrundstück mit einem seitlichen Grenzanbau an den Bestand ist das bestehende Baurecht nicht mehr realisierbar ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans begründen das Recht zu Realisierung einer Wohnbebauung. Es besteht jedoch keine Verpflichtung zu dessen Umsetzung. Ob das Baurecht ausgeübt wird, ist dem Eigentümer zur Entscheidung belassen.

Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

Weiter zu Absatz 6, erste Zeile

Der rechtskräftige Bebauungsplan 22 Ra sieht entlang den Richtung Norden verlängerten Grundstücksgrenzen der Grundstücke Schwanenweg 5 und 7 Baugrundstücke und eine abgetreppte Stellung der baulichen Anlagen vor. Die zur Realisierung dieser Planung notwendige Bodenordnung fand nie statt. Die „Gartengrundstücke“ ergaben sich danach aus der Stellung der baulichen Anlagen, sie sind nicht gezielt festgesetzt worden.

Das ganze Plangebiet ist als Wohnbaugebiet festgesetzt, somit dient der Bereich in erster Linie der Schaffung eines Wohnraumes, vor allem in Baulücken.

Im Grundbuch wird für jedes Grundstück seine tatsächliche Nutzung vermerkt. Dies steht aber der Aufstellung, Erhaltung, Änderung des bestehenden Baurechts nicht entgegen. Da das Baurecht das Recht zu Realisierung einer Wohnbebauung begründet, es ist keine Verpflichtung. Ob das Baurecht ausgeübt wird, ist dem Eigentümer zur Entscheidung belassen.

*Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020
Baustrukturplan*

Die vorliegende Planung ändert nur bedingt das bestehende Baurecht für den Teilbereich des Plangebiets, indem die festgesetzten Baufenster in ihrer Lage gedreht werden und eine optimale Süd Ausrichtung geschaffen wird. Der Baustrukturplan um den Erschließungsverkehr des östlichen Grundstücks 1625 nicht über den Schwanenweg führen zu müssen, stellt die Möglichkeit die Zufahrt von der Bodelschwinghstraße zu realisieren, in Aussicht. Um die Bebauung auf dem Grundstück 1625 realisieren zu können, ist es notwendig die Grundstücke 1571 und 575 in Anspruch zu nehmen. Das Flurstück 575 ist hierzu schon Bestandteil der Planung. Das Flurstück 576 ist nicht notwendig um die Bebauung zu verwirklichen.

Unterlagen der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft, Büro für Städtebau und Siedlungswesen

Das Flurstück 1624 wurde in Verlängerung der seitlichen Grenzen des Grundstücks Bodelschwinghstraße 18 gebildet. Der zwischen der mit der Bebauungsplanänderung festgesetzten privaten Verkehrsfläche und der westlichen Grundstücksgrenze liegende Grundstücksstreifen ist zur Erschließung des Grundstücks erforderlich. Ein entsprechender Nachweis kann durch Erwerb oder durch Begründung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erfolgen. Entsprechend kann dies bei der Teilung des mittleren Grundstücks aus dem Flurstück 1623 berücksichtigt werden.

Die Zufahrt über die Flurstücke 575 und 1571 ist geometrisch möglich und unter den gegebenen Umständen durchaus sinnvoll. Für die Festsetzung des Bebauungsplans muss die ggf. notwendige Bodenordnung nicht durchgeführt sein.

Die planungsrechtliche Ausweisung eines Grundstücks kann nicht durch Eintrag einer Nutzung nach einer Grundstücksteilung begründet oder geändert werden. Hier wird lediglich die gegenwärtige Nutzung einer

gärtnerisch angelegten Fläche, die nicht zwingend einem bestehenden Gebäude zugeordnet ist, dokumentiert.

Die Einwendungen richten sich gegen die Ausweisung überbaubarer Flächen auf den neu gebildeten Grundstücken 1624 und 1625. Auf diesen Grundstücken lag auch bisher ein Baurecht, das durch den Bebauungsplan lediglich neu geordnet wird. Hier ist nach der vorausgegangenen Nutzung des Gartens auf Pachtbasis nachvollziehbar, dass durch eine Neuordnung nicht auch direkt Anreize zur Umsetzung einer Bebauung geschaffen werden. Die neu hinzutretende Baufläche für ein Einzelhaus ist hingegen unmittelbar für eine Bebauung und damit für die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung geeignet und bestimmt. Für die übrigen Flächen besteht langfristig ebenfalls eine realistische Perspektive für eine Bebauung, ggf. auch nur mit einem Einzelhaus, wenn es die Grundstückssituation der Erschließung nicht anders zulässt.

Resümee

Die angesprochene Stellungnahme ist dieser Vorlage als Nr. 1 enthalten.

Mit dem Beteiligungsverfahren werden die zu wertenden Belange erhoben. Die Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung der Beteiligung stellen noch keine Entscheidungen über die Abwägung der Belange dar. Insofern sind die unterschiedlichen Darlegungen der Planung und der eingereichten Stellungnahmen keine Planungsfehler oder Irreführungen, die die planerische Entscheidung angreifbar machen.

In Zusammenfassung der Planbegründung liegt mit dem verbliebenen Grundstück Altenberger Straße 58 ein im Vergleich zur Umgebungsbebauung außergewöhnlich großes Grundstück vor, das sich für eine Teilung zur Gewinnung eines weiteren Bauplatzes eignet. Ein solcher Antrag der Eigentümerin ist legitim, und dies wird auch durch Kaufangebote die auf einer alternativen Nutzung basieren, nicht aufgehoben. Wesentliche Gründe des öffentlichen Wohls oder der Belange der von der Planung betroffenen Nachbarn stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auch nach Realisierung der Bebauung verbleiben 2/3 des neu gebildeten Grundstücks als Gartenfläche und die Abstände des zulässigen Einzelhauses zu den angrenzenden Grundstücken gehen deutlich über die Mindestabstände hinaus. Damit sind die Belange der umgebenden dichteren Bebauung umfangreich berücksichtigt. Für den östlichen Teil wird lediglich ein bestehendes Baurecht neu gefasst.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat Niederkassel beschließt, den Anregungen nicht zu folgen.

4. Anwohner aus dem Schwanenweg, mit Schreiben vom 22.08.2018

Auf dem westlichen Planungsgebiet, in dem aktuell der Bau eines Einfamilienhauses hervorgeht, besteht aufgrund der Grundstücksgröße von über 700m², ebenso die Möglichkeit zum Bau einer Doppelhaushälfte. Dies würde dann einer ähnlichen Planung wie der im östlichen Teil entsprechen.

Die Zufahrt über den Schwanenweg und die Verkehrsbelastung führt selbst mit vier bis sechs Kraftfahrzeugen zu keiner Beeinträchtigung und entspricht dem gegenwärtigen Verkehrsaufkommen. Des Weiteren muss angemerkt werden, dass die von Ihnen in gelb eingezeichnete private Verkehrsfläche zwar bündig und geradlinig an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt, aber aufgrund des verkauften Teilgrundstückes in Verlängerung zum Grenzverlauf Bodelschwinghstraße 16 und 18, somit nicht ideal geplant ist.

Eine östliche Verschiebung der privaten Verkehrsfläche, auf den Grenzverlauf der Bodelschwinghstraße 16 und 18 wäre demnach die bessere Variante um der aktuellen und geplanten Grundstücksaufteilung gerecht zu werden.

Die in Anlage 1 aufgeführte Skizze, verdeutlicht den in der Stellungnahme angegebenen Bereich.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung und der Abstimmung mit der Stadt Niederkassel wurde auch die Variante einer Doppelhausbebauung untersucht. Wegen der engen Zufahrt und den notwendigen Rangierflächen wurde diese Lösung jedoch nicht weiter verfolgt.

Der Vorschlag, den Streifen zwischen der privaten Verkehrsfläche und dem Flurstück 1624 noch der Verkehrsfläche zuzuschlagen ist nicht an die Situation angepasst, da dieser Streifen benötigt wird, um eine vertretbare Mindestgröße des Baugrundstückes zu erhalten. Hier könnten ansonsten die Abstandsflächen nicht vollständig auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden ohne das Gebäude gegenüber der nach dem Bebauungsplan möglichen Hausbreite zu verkleinern.

Schließlich erscheint unter Würdigung der Stellungnahmen aus der übrigen Nachbarschaft eine Begrenzung der zulässigen Baumassen und Nebenanlagen sowie die Sicherung großzügiger Abstände zu den Nachbargrundstücken geboten.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat Niederkassel beschließt, der Anregung, im westlichen Planbereich ebenfalls ein Doppelhaus zuzulassen, nicht zu folgen.

b) Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 (2) BauGB sowie der Nachbargemeinden vom 12.07.2018 bis zum 12.08.2018

Die vorgebrachten Anregungen sind der Sitzungsvorlage beigefügt.

1. Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 01.08.2018
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 06.08.2018
3. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 06.08.2018
4. Air Liquide Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 19.07.2018
5. Unitymedia, mit Schreiben vom 20.07.2018
6. Rheinische NetzGesellschaft, mit email vom 16.07.2018
7. Rhein-Sieg-Netz GmbH, mit Schreiben vom 22.08.2018

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 01.08.2018

gegen die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 Ra der Stadt Niederkassel bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf unsere Stellungnahme vom 13. 04.2018.

Schreiben vom 13.04.2018:

gegen die oben genannte Planung der Stadt Niederkassel bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis grundsätzlich keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planungen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Stellungnahme:

Da die Änderung des Bebauungsplans durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt, sind Ausgleichsmaßnahmen und hierzu notwendige

Flächen nicht erforderlich. Das Plangebiet selber umfasst keine landwirtschaftlichen Flächen. Insofern ist weiter davon auszugehen, dass die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt sind.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer, dass keine Bedenken bestehen, sofern keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden, zur Kenntnis.

2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 12.07.2018

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer *Internetseite*.

Stellungnahme:

Die Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen und sind durch Übernahme als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Textteil des Bebauungsplanes berücksichtigt ist.

3. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 06.08.2018

Wie bereits im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, wird angeregt, bei der Änderung 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.

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.

Stellungnahme:

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst drei mögliche Baugrundstücke, von denen lediglich für eines erstmals eine überbaubare Fläche ausgewiesen werden soll. Für die übrigen Flächen besteht bereits ein Baurecht. Über die gesetzlichen Vorschriften zur Energieeffizienz und zur Nutzung erneuerbarer Energien hinausgehende Anforderungen sind für eine derartig kleine Bestandsergänzung städtebaulich nicht zu begründen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom nicht entgegen. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen berücksichtigt die Anforderungen an die aktive wie die passive Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, dass keine Festsetzungen zur Energieeffizienz und zu erneuerbaren Energien im Bebauungsplan festgesetzt werden.

4. Air Liquide Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 12.07.2018

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

Stellungnahme:

Der Hinweis, dass das Plangebiet nicht von Produktenleitungen der Air Liquide betroffen ist, werden zur Kenntnis genommen. Es sind der Stadt Niederkassel auch keine weiteren Leitungen bekannt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Hinweise auf die Freiheit des Plangebiets von Produktenleitungen zur Kenntnis.

5. Unitymedia, mit email vom 03.04.2018

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 03.04.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 03.04.2018:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme zum Telekommunikationsnetz wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

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

6. Rheinische NetzGesellschaft, mit email vom 16.07.2018

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Zündorf. Wasserwirtschaftliche Belange unseres Beteiligungsunternehmens RheinEnergie AG sind also nicht betroffen.

Stellungnahme:

Die Hinweise, dass keine Bedenken in Bezug auf die Wasserversorgung bestehen und dass das Plangebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten liegt, werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Hinweise auf die wasserwirtschaftlichen Belange zur Kenntnis.

7. Rhein-Sieg-Netz GmbH, mit Schreiben vom 22.08.2018

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft vorhanden. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und zu schützen.

Stellungnahme:

Bedenken gegen den Bebauungsplan werden nicht vorgetragen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Bedenken seitens der Rhein-Sieg-Netz GmbH bestehen.

c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag an den Rat: