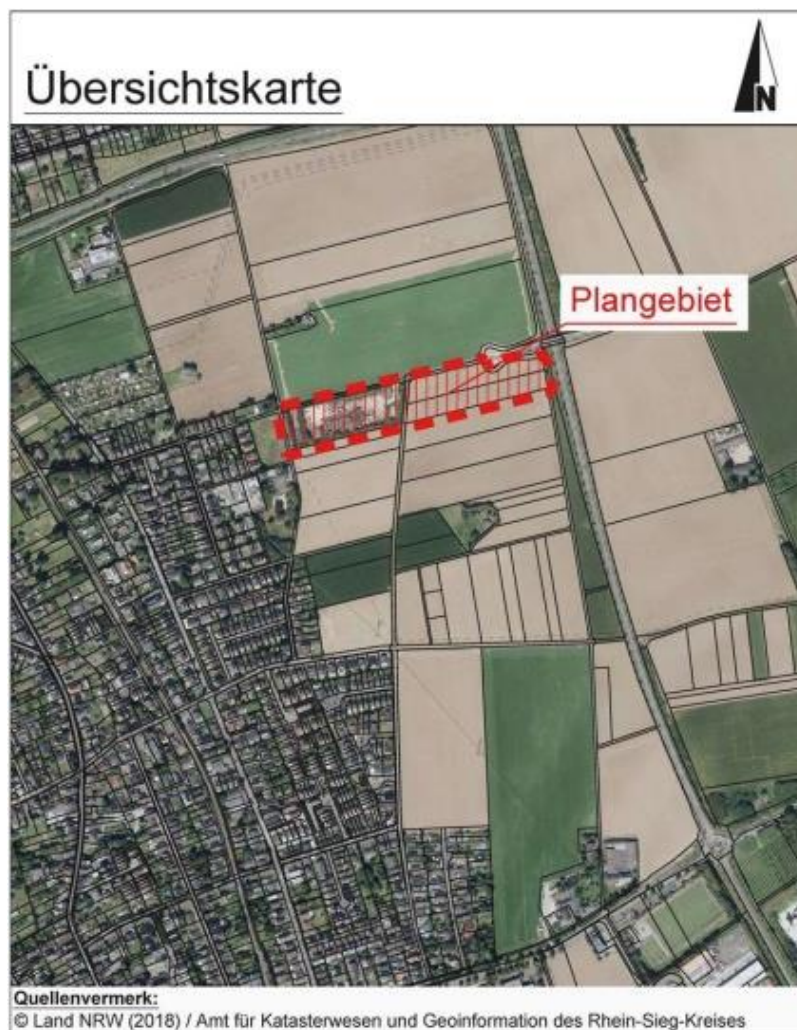




# STADT NIEDERKASSEL

## Bebauungsplan 155 N

**Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung**  
gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB



Stand: 07.08.2018

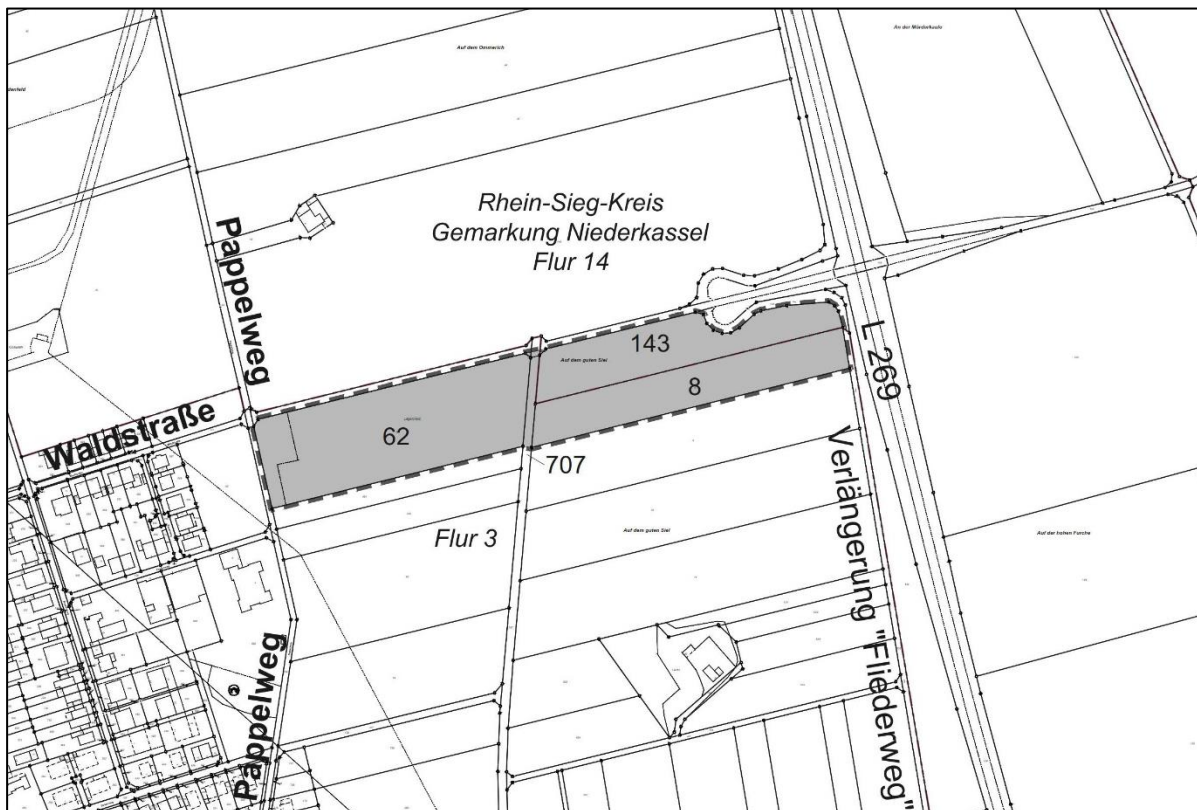


## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 155 N liegt nordöstlich der Ortschaft Niederkassel und wird im Westen begrenzt durch den „Pappelweg“, im Norden durch die verlängerte „Waldstraße“ und grenzt im Osten an die Verlängerung des „Fliederweges“, der in diesem Bereich parallel zur Landesstraße Nr. 269 (L269) lediglich als Wirtschaftsweg vorhanden ist.

Das in der nachfolgenden Karte dargestellte Plangebiet umfasst die folgenden, grau hinterlegten Grundstücke der Gemarkung Niederkassel:

Flur 3, Parzelle 62, 8 und 707tlw. sowie Flur 14, Parzelle 143.



Planbereich, unmaßstäblich, genordet

Quellenvermerk: © Land NRW (2018) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,4 ha. Seine verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

## 2. Planungsanlass

Der westliche Teilbereich des Plangebietes (Parzelle 62) wird derzeit schon als Lagerfläche für Schnittgut und als Mitarbeiterparkplatz der ortsansässigen Firma Schumacher genutzt. Um hier in unmittelbarer Nähe des Betriebes Flächen für die Erweiterung vorhalten zu können, soll nun das Betriebsgelände in Richtung Osten erweitert werden.

Eine Vorprüfung kurzfristig zu entwickelnder Bereiche zeigte, dass abgesehen von der aktuell vorgesehenen Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 155 N keine Alternativen zur Verfügung stehen. Entsprechend plant die Stadt Niederkassel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 155 N die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.



### **3. Planungsrechtliche Situation**

#### **Landesplanung**

Das Plangebiet wird im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt.

#### **Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederkassel stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung. Im Zuge der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel werden die Flächen des Planbereiches angepasst und zukünftig als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Die 61.1 Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren erfolgen.

#### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Niederkassel“ des Rhein-Sieg-Kreises. Für das sowohl betriebliche als auch landwirtschaftlich genutzte Gelände ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung durch produktionsintegrierte Maßnahmen“ dargestellt. Verbindliche Festsetzungen (z. B. Schutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile) bestehen für das Plangebiet nicht.

Westlich des Pappelweges grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Landschaftskorridore“ (LSG 2.2-2) an. Zudem wird angrenzend ein Maßnahmenraum für die Anlage naturnaher Lebensräume gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG NRW dargestellt.

#### **Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit nicht überplant. Die Genehmigungen der vorhandenen Nutzungen wurden nach den bestehenden baurechtlichen Regelungen erteilt.

### **4. Städtebauliche Situation**

Die westliche Teilfläche des Plangebietes wird derzeit bereits als Betriebsfläche sowie Stellplätze eines ortsansässigen Unternehmens für Garten- und Landschaftsbau genutzt. Der östliche Teilbereich unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Nördlich und östlich des Planbereiches verlaufen Wirtschaftswege, die sowohl der Andienung der vorhandenen Betriebsfläche als auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen dienen.

Im Westen begrenzt der „Pappelweg“ das Plangebiet und den Siedlungsbereich der Stadt Niederkassel. Südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 155 N befinden sich ein Kindergarten sowie Wohnbauflächen der Stadt Niederkassel.

### **5. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der bereits im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

Die Erweiterungsflächen bieten sich für gewerbliche Nutzungen an, da sie an die vorhandene Betriebsfläche anschließen und aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht günstig entwickelt werden können.

Vorgesehen ist eine Nutzung als Stellfläche für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sowie Lagerflächen und Kompostmieten. Außerdem soll die Möglichkeit gegeben sein, die gewerblichen Bauflächen auch für die Umsiedlung des derzeit im „Buchenweg“ ansässigen Verwaltungs- und Bürogebäudes nutzen zu können.



## **6. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

Erschlossen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 155 N über die derzeit schon vorhandene Zufahrt des Betriebsgeländes am Wirtschaftsweg von der Brücke über die L269n. Dieser wiederum bindet unmittelbar an die „Niederkasseler Straße“ an.

Der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg (Teilbereich der Parzelle 707), der zurzeit den Bestand von den Erweiterungsflächen abtrennt, wird südlich des Plangebietes in Richtung Osten als Wiesenweg umgeleitet und dort an den vorhandenen Wirtschaftsweg (Verlängerung „Fliederweg“) angeschlossen. Der durch gewerbliche Flächen überplante Bereich der Parzelle 707 wird an den östlichen Plangebietsrand verlagert, um die dortige Wirtschaftswegparzelle verbreitern zu können.

Die Positionierung eines möglichen Gebäudes sowie dessen Gestaltung ist derzeit noch nicht abschließend geklärt, jedoch wird sich dieses aufgrund der verkehrlichen und versorgungstechnischen Anbindung im westlichen Planbereich ansiedeln. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im weiteren Verfahren ermöglicht dem zukünftig Bauwilligen im Gewerbegebiet einen Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.

Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 verbleiben ausreichende Flächen für Grün- und Freibereiche. Zusätzlich zur Einfriedung des Plangebietes durch eine Zaunanlage ist daher die Weiterführung der Eingrünung in Form einer bepflanzten Wallanlage vorgesehen.

Um die schalltechnische Situation zu prüfen, wird ein Schallgutachten erarbeitet. Sofern es gutachterlich geboten erscheint, werden auf den Gewerbeflächen Schalleistungspegel festgesetzt. Dieses dient in erster Linie der Sicherung gesunden Wohnens in den nahen, bestehenden Wohnhäusern.

Da als Nutzung der geplanten Gewerbeflächen keine größeren Produktionsanlagen vorgesehen sind, werden keine besonderen Anforderungen bei der Ver- und Entsorgung erwartet. Daher kann nach erster Prüfung davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikation sowie die Entsorgung von Schmutzwasser über Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen im „Pappelweg“ erfolgen kann. Die Detailabstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

## **7. Natur und Landschaft**

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzrechtlichen Belange werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im weiteren Verfahren geprüft.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

### **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Darstellung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erarbeitet. Hierin werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zur Kompensation von Eingriffen beschrieben und die Ergebnisse soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt.





## **8. Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß §2a BauGB ein Umweltbericht als Teil der Begründung zu erarbeiten, der die Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht wird verfahrensbegleitend erarbeitet und integriert und enthält dann alle in der Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalte. Die erforderlichen Untersuchungen zur Beurteilung der Schutzgüter gem. §2a BauGB werden im weiteren Verfahren durchgeführt. Nachfolgend wird eine erste Einschätzung der Umweltbelange dargestellt.

### **Natur und Landschaft**

Das Plangebiet setzt sich aus dem bereits vorhandenen Betriebsbereich mit angrenzenden Gehölzen und einer ackerbaulich genutzten Fläche zusammen. Im Landschaftsplan Nr. 1 Niederkassel des Rhein-Sieg-Kreises sind für die Plangebietsfläche selbst keine Schutzgebietsausweisungen festgesetzt. Angrenzend ist jedoch ein Maßnahmenraum für die Anlage naturnaher Lebensräume gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG NRW dargestellt.

### **Fläche und Boden**

Die Plangebietsfläche ist im Ausgangszustand zu ca. 30% versiegelt und zu einem geringeren Teil mit einer Wallhecke bestanden. Der verbleibende Anteil ist weitestgehend unversiegelt und wird intensiv ackerbaulich genutzt, sodass die wesentlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich grundsätzlich gewährleistet sind. In naturschutzfachlicher Hinsicht handelt es sich nicht um eine hochwertige Flächennutzung.

Grundsätzlich stellt die geplante Versiegelung und Überbauung von bisher unversiegelten Ackerflächen eine erhebliche Umweltauswirkung dar. In der Gesamtheit betrachtet bietet das nähere Umfeld wie auch der Bereich der Niederrheinischen Bucht jedoch vergleichbare Böden mit entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt, so dass das naturschutzfachliche Kriterium der Seltenheit im vorliegenden Fall nicht erfüllt ist

Laut der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ des Geologischen Dienstes werden zudem keine der anstehenden Böden im Plangebiet aufgrund besonderer Bodenfunktionen bewertet.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die beeinträchtigten Bodenfunktionen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden können und es somit zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommt, zumal die Böden schon durch Überbauung und ackerbauliche Nutzung gegenüber ihrer natürlichen Ausprägung verändert worden sind.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserspiegel liegt durchschnittlich etwa 12-15 m unter Flur. Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den zu bebauenden Grundstücken sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht gegeben. Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken, deren Lage und Größe in die Freiraumplanung integriert werden soll, wird in einem Entwässerungskonzept erarbeitet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet eines ggfls. vorhandenen großflächigen Grundwasserkörpers ist angesichts der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

### **Klima / Luft**

Die ackerbaulich geprägte Fläche im Plangebiet trägt in ihrer heutigen Ausprägung zur Kaltluftproduktion bei. Diese ist allerdings aufgrund der geringen Reliefenergie, der angegliederten Ortslage im Westen und der östlich angrenzenden Landstraße nur von geringer Bedeutung für das Ortsklima.



Durch die geplante Bebauung entstehen absehbar keine erheblichen Veränderungen für den Kaltluftabfluss von den angrenzenden Freiflächen in Richtung des Ortsrandes von Niederkassel, der aufgrund der fehlenden Reliefenergie ohnehin stark eingeschränkt ist.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Größe lokalklimatisch keine maßgebliche Bedeutung für die Belüftung der Innenstadt. In Bezug auf die Luftqualität ist es durch verkehrliche Emissionen vorbelastet, ohne dass sich aus den zugänglichen Daten konkrete Gefährdungen oder Grenzwertüberschreitungen ableiten lassen. Planungsbedingt sind keine wesentlichen Veränderungen der Luftqualität zu erwarten.

### **Arten und Lebensgemeinschaften / Artenschutz**

Von dem Erweiterungsvorhaben und den hiermit verbundenen Baumaßnahmen sind hauptsächlich Biotope mit untergeordneter Bedeutung für lokale Arten und Lebensgemeinschaften betroffen. Ein Vorkommen der hier zu betrachtenden Arten ist in der Regel räumlich eng an bestimmte Strukturen und Lebensraumqualitäten gebunden.

Das Plangebiet stellt sich größtenteils als intensiv genutzter Acker dar. Geeignete Habitats für waldbewohnende Arten, Horst-, Höhlen- und Gebäudebrüter, Wasservogel sowie Halboffenlandarten fehlen. Auch für planungsrelevante Vogelarten der Agrarlandschaft hat die strukturarme, von Bebauung und Straßenverkehrsflächen eingekesselte Fläche in ihrem heutigen Zustand keine besondere Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Ebenso fehlt es an einer entsprechenden Habitatausstattung für Fledermäuse und Amphibien. Planungsbedingt ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit besonderen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Die Habitatfunktion für allgemeine Artenvorkommen wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgehandelt.

### **Landschafts- und Ortsbild / Erholungsnutzung**

Mit der Umnutzung der Flächen zum Gewerbegebiet sind keine erheblichen neuen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben. Die geplante Eingrünung des zukünftigen Betriebsgeländes bewirkt vielmehr eine visuelle Aufwertung für die Umgebung.

Das Plangebiet ist von seiner naturräumlichen Ausstattung im unversiegelten Bereich (Freifläche mit Wirtschaftswegen) zum Teil für die ortsbezogene Erholungsnutzung geeignet. Es bestehen überörtliche Wegebeziehungen, die einen längeren Freilandaufenthalt der ortsansässigen Bevölkerung erlauben, jedoch befinden sich mit dem Golfplatz und den weiten Ackerfluren weitaus höherwertige sowie weniger vorbelastete Naherholungsbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Planungsbedingt werden keine Wegebeziehungen gekappt, so dass die Naherholungsfunktion auch zukünftig gewährleistet ist.

### **Mensch**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wohngebäude. Großflächigere schutzbedürftige Wohnnutzungen liegen jedoch im direkten Umfeld (Mischgebiet am Ortsrand von Niederkassel). Diese Nutzungen werden vom Plangebiet und den angrenzenden Äckern durch den Pappeleweg getrennt.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch landwirtschaftlichen Verkehr und gewerblich bedingten Lärm, Luftschadstoffe und Geruchsimmissionen grundsätzlich vorbelastet. Im Hinblick auf die Wohnfunktion kommt dem Plangebiet somit keine besondere Bedeutung zu.

Für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Wohnfunktionen sind jedoch im direkten Umfeld des Vorhabenstandortes vorhanden. Eine genauere Ermittlung erfolgt erst auf Grundlage der geplanten Gutachten zu Lärm, Staub und Geruch. Eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Störfälle ist nach derzeitiger Einschätzung nicht gegeben.



### **Kultur- und Sachgüter**

Besondere Kultur- und Sachgüter, die durch die Umnutzung des Plangebietes in Gewerbeflächen beeinträchtigt werden könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Bodendenkmälern kann aufgrund des natürlichen Bodenstandortes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern im Zuge der Erweiterung entsprechende Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Vorhandene Versorgungsleitungen werden in die Planung integriert.

Hachenburg, August 2018

gez. Kerstin Eiteneuer, B.Eng.  
Planeo Ingenieure GmbH