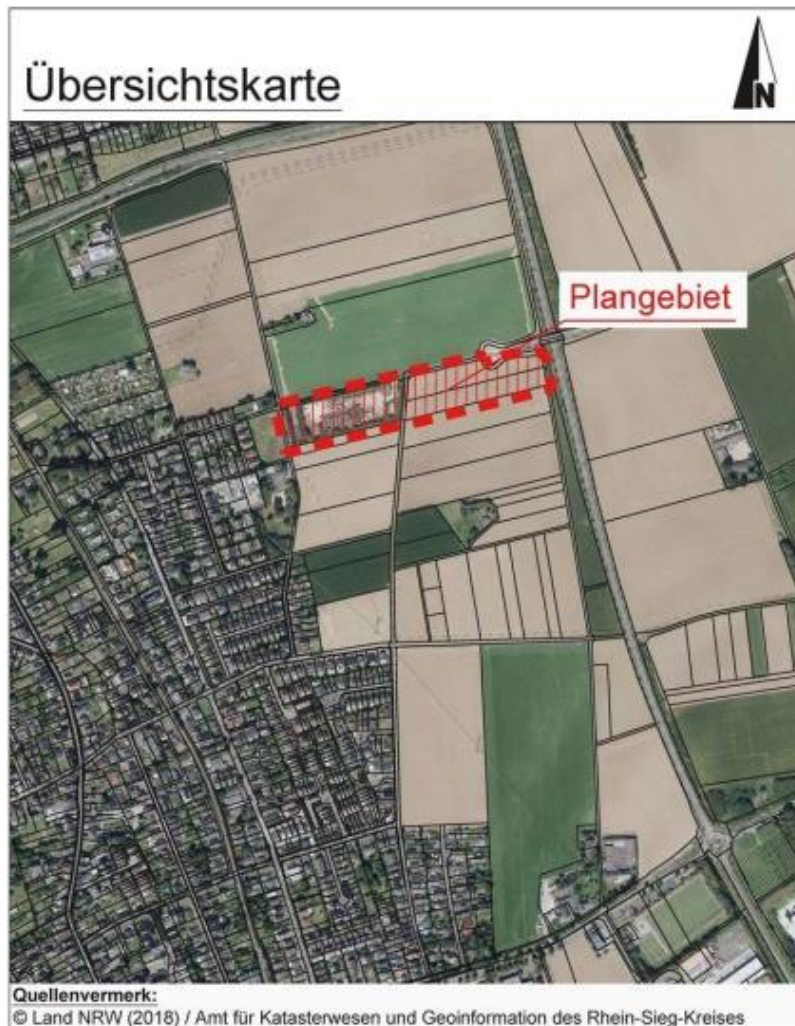


STADT NIEDERKASSEL

61.1 Änderung des Flächennutzungsplanes

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB



Stand: 07.08.2018



1. Lage des Plangebietes

Der Bereich der 61.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel 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.

Es handelt sich um eine teils gewerbliche und teils landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,4 ha.

2. Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel (Stand 1974.) stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Ein Bebauungsplan für das Änderungsgebiet ist derzeit nicht vorhanden. Es liegt jedoch innerhalb des Planbereichs des Bebauungsplanes 155 N, welcher im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund einer gewünschten Erweiterung der Betriebsfläche für einen ortsansässigen Garten- und Landschaftsbaubetrieb, der auch schon die im Plangebiet bereits vorhandenen Lagerflächen betreibt.

4. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung

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

Landesplanerische Abstimmung

Für die 61.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW) bei der Bezirksregierung Köln gestellt worden. Gemäß Antwortschreiben vom 19.09.2017 bestehen seitens der Behörde vorbehaltlich der Berücksichtigung und Bewertung der von der Planung berührten Belange im weiteren Bauleitplanverfahren keine landesplanerischen Bedenken.

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 anschließend an die vorhandene Betriebsfläche und günstig aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht entwickelt werden können.

Vorgesehen ist eine Nutzung als Stellflächen 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. Neue Darstellung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederkassel stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Dies entspricht nicht der geplanten Nutzung. Entsprechend besteht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Flächen des Änderungsbereiches werden zukünftig als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

7. Auswirkungen der Änderung auf die Umwelt

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben („Gewerbliche Bauflächen“) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 155 N der Stadt Niederkassel durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht, als Teil der Begründung zur 61.1 Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Die artenschutzrechtlichen Prüfungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Verfahren weiter geprüft.

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. Die Ergebnisse werden in die Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Hachenburg, August 2018

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