



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Rat der Stadt Niederkassel	Niederschrift zur Sitzung 26.02.2019
--	---------------------------------------	---

Bebauungsplan Nr. 153 Rh für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt
a) Beratung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung
b) Beratung über die vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage
c) Satzungsbeschluss
Vorlage: 2018/2014-2020

Dem Rat lag folgender Sachverhalt zur Beratung und Beschlussfassung vor:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 12.12.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 153 Rh in Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen. Dieser Plan ersetzt den Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung, für das Gebiet zwischen der Thüringer Straße und dem Rheindeich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes in der Zeit vom 16.04. bis 30.04.2018 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit waren drei Stellungnahmen eingegangen. Die vorgebrachten Bedenken richteten sich gegen die städtebauliche Nachverdichtung sowohl durch die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern statt Einzel- und Doppelhäusern als auch durch die Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen in der ersten Häuserzeile hinter dem Rheindeich; weitere Bedenken richteten sich gegen die Anordnung des südlichen Baufeldes und der Spielplatzfläche für Kleinkinder. Andererseits wurde angeregt, im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung einheitlich mit maximal drei Vollgeschossen festzusetzen – statt einer zwei- und dreigeschossigen Bebauung. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Rhein wurden Auswirkungen auf den Grundwasserstrom durch die geplante Tiefgarage befürchtet – insbesondere ein möglicher Grundwasserrückstau mit nachteiligen Folgen für die Bestandsbebauung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2018.

Über die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses der Stadt Niederkassel am 11.09.2018 beraten. Der



Stadt Niederkassel

Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gefolgt, für die Bebauung in erster Reihe hinter dem Rheindeich die Zahl der Vollgeschosse auf zwei zu beschränken. Den weiteren Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nicht gefolgt, die vorgebrachten Bedenken wurden nicht geteilt. Aus den abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Im weiteren Verfahren hat die Verwaltung die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie die gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 153 Rh hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2018 bis einschließlich 24.10.2018 offengelegen.

a) Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Umwelt,- Verkehrs- und Planungsausschusses am 11.09.2018 behandelt.

Die nachfolgend ergangenen Beschlussvorschläge an den Rat wurden alle einstimmig beschlossen.

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 14 nummeriert der Sitzungsvorlage beigefügt.

1. Anlieger der Pommernstraße mit Schreiben vom 27.04.2018
2. Anlieger der Bonner Straße mit Schreiben vom 28.04.2018
3. Anlieger der Pommernstraße mit Schreiben vom 30.04.2018
4. Air Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.03.2018
5. Amprion GmbH mit Schreiben vom 27.03.2018
6. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Hochwasserschutz, mit Schreiben vom 19. 04.2018
7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 29.03.2018
8. Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 13.04.2018
9. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, mit Schreiben vom 10.04.2018
10. Rheinische Netzgesellschaft mbH mit Schreiben vom 27.03.2018
11. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 12.04.2018
12. Rhein-Sieg Netz GmbH mit Schreiben vom 16.04.2018
13. RSAG Siegburg mit Schreiben vom 29.03.2018
14. Unitymedia NRW GmbH, Zentrale Planung mit Schreiben vom 03.04.2018



Stadt Niederkassel

1. Anlieger der Pommernstraße mit Schreiben vom 27.04.2018

(...) Das Grundstück unserer Mandantschaft ist bebaut mit einem anderthalbgeschossigen Wohnhaus. Die ganze nähere Umgebung ist geprägt von einer durchgängig anderthalb- bis zweigeschossigen Bauweise.

1.

Durch die Anordnung der Baufenster ist eine Beeinträchtigung des Grundstücks unserer Mandantschaft zu befürchten. Insbesondere das unmittelbar dem Grundstück unserer Mandantschaft zugewandte Baufenster überschreitet die ursprünglich festgelegte Baugrenze und damit die überbaubare Grundstücksfläche. Es passt sich nicht der vorhandenen Bebauung, die außerhalb des Plangebietes liegt, an. Diese Position im Zusammenhang mit der Festsetzung einer zulässigen dreigeschossigen Bebauung begründet bei unserer Mandantschaft die berechtigte Befürchtung, dass dadurch erhebliche Beeinträchtigungen auf das eigene Grundstück verbunden sind. Hinzu kommt, dass die Thüringer Straße an sich höher gelegen ist, als die Pommernstraße. Insofern ist der Höhenunterschied noch gravierender und stellt eine noch größere Beeinträchtigung dar. Die umlaufend geplanten Balkone zeigen sehr deutlich, dass eine Einsichtsmöglichkeit auf das Grundstück unserer Mandantschaft durch die Kombination aller gerade bezeichneten Faktoren möglich ist.

2.

Ursprünglich war einmal die Tiefgarageneinfahrt entlang der Grenze hin zum Grundstück unserer Mandantschaft geplant. In den zur Einsichtnahme vorliegenden Planunterlagen ist auch noch TG als Tiefgarage dort eingezeichnet. In jedem Fall wäre die Festlegung einer Zufahrt oder einer Ausfahrt entlang der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantschaft unzumutbar und würde zu erheblichen nicht hinzunehmenden Beeinträchtigungen, insbesondere von Lärm und anderen Immissionen führen. Es wird insofern um Klarstellung gebeten, wo die Tiefgarageneinfahrt positioniert werden soll.

3.

Der aus der Planunterlage erkennbare Standort für den Kleinkinderspielplatz ist an einer Stelle positioniert, der wahrscheinlich Anlass dafür ist, dass genau dieses Gebäude, welches unmittelbar zum Grundstück unserer Mandantschaft gelegen ist, relativ weit nach vorne hin zum Rhein festgelegt wurde. Dieser Kleinkinderspielplatz könnte auch an einer anderen Stelle positioniert werden. Dann wäre ein Nachhintenrücken des Baukörpers möglich.

4.

Die sogenannte erste Baureihe zum Deich hin ist geprägt von der Nutzung durch Einfamilienhäuser und nicht durch Mehrfamilienhäuser.

5.



Stadt Niederkassel

Da es in der näheren Umgebung immer wieder Probleme mit dem Grundwasser gab, ist insbesondere dies bei einer weiteren Planung mit zu berücksichtigen. Ob entsprechende gutachterliche Stellungnahmen vorliegen, entzieht sich unserer Kenntnis, da sie in jedem Fall im Rahmen der Möglichkeit der Einsichtnahme nicht vorhanden waren.

Wir bitten um sachgerechte Berücksichtigung unserer Einwendungen.

Stellungnahme:

1.

Den Anregungen wurde insoweit gefolgt, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Bedenken werden nicht geteilt, dass die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der benachbarten Bestandsbebauung südlich des Plangebietes führt. Mit den Festsetzungen eines Reinen Wohngebietes (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8, einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung sowie einer Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude auf maximal 6 Wohneinheiten soll eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand erzielt werden. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel, durch die Ermöglichung einer städtebaulichen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh soll die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung vom 04.06.1984 erweitert werden. Die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird von einer ursprünglichen Bautiefe von 15 m bis zu einer Bautiefe von maximal 18 m ausgedehnt. Südlich der Brandenburgischen Straße erstreckt sich die 16 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche als Streifen parallel zum Rheindeich. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes werden zur Belebung des Siedlungsbildes die Vor- und Rücksprünge innerhalb der zeilenförmigen Bebauung aufgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche im weiteren Verlauf bis auf eine Bebauungstiefe von maximal 18 m erweitert. Festgesetzt wurde ein durchgängiges streifenförmiges Baufeld. Insofern erfolgt im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh durch Baufelderweiterung eine Angleichung an die winkelförmig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar südlich des Plangebietes.



Stadt Niederkassel

Der Anregung, zukünftig die Zahl der Vollgeschosse von einer Zweigeschossigkeit auf eine Dreigeschossigkeit nicht zu erhöhen, wurde gefolgt. Zur Erzielung eines einheitlichen Siedlungsbildes im Ortsteil Rheidt mit einer Bewahrung abgestufter Gebäudehöhen zwischen dem Rheindeich und der Bebauung westlich der Bonner Straße soll im Reinen Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt werden. Damit darf die Zahl der festgesetzten zwei Vollgeschosse weder unter- noch überschritten werden.

Die Bedenken erheblicher Beeinträchtigungen auf die Nachbarbebauung werden daher nicht geteilt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung ist südlich des Plangebietes eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig, umgesetzt wurde eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach.

Die äußere Erschließung des Plangebietes – Thüringer Straße – wird aus dem Bebauungsplan Nr. 10 Rh vom 04.06.1984 übernommen – und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Aus der vorliegenden Ausbauplanung für die Thüringer Straße geht die Straßenhöhe von 50,9 m ü. NHN im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt und eine Ausbauhöhe von 50,6 m ü. NHN am südlichen Endpunkt der Thüringer Straße hervor. Der nördliche Teil der Pommernstraße hat eine Höhe von 50,6 m ü. NHN und steigt zur Bonner Straße bis auf eine Höhe von 51,1 m ü. NHN an. Zwischen dem südlichen Abschnitt der Thüringer Straße und dem nördlichen Abschnitt der Pommernstraße besteht daher Höhengleichheit, kein Höhenunterschied.

Die Bedenken bezüglich einer Einsichtsmöglichkeit auf Nachbargrundstücke werden nicht geteilt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden und der Grenzabstände nach § 6 Bauordnung NRW sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Aus § 6 Abs. 7 Bauordnung NRW ist zu schließen, dass ein Sozialabstand gewährleistet ist, wenn Balkone u.a. mindestens 3 m von den gegenüberliegenden Nachbargrenzen entfernt sind. Durch die vorliegende Planung werden keine unzumutbaren räumlichen Situationen für die Bestandsbebauung geschaffen.

2.

Die im südlichen Bauabschnitt des Plangebietes – auf den Flurstücken 397 und 401 – geplante Wohnanlage aus drei Mehrfamilienhäusern soll in Verlängerung der von Osten nach Westen verlaufenden Straßenachse der Thüringer Straße über eine Ein- und Ausfahrt zu einer Gemeinschaftstiefgarage mit circa 25 Stellplätzen erschlossen werden. In der Planzeichnung ist der Tiefgaragen-Einfahrtbereich festgesetzt.

3.

Der Kleinkinderspielplatz soll südlich des Wohnwegs Thüringer Straße liegen, um rheinseitig dem Gemeinschaftsgarten einen ruhigen Charakter zu geben. Die leichte Versetzung der Wohnhäuser zueinander folgt dem ursprünglichen städtebaulichen Planungskonzept, das dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Rh zugrunde liegt. Die städtebauliche Versetzung steht nicht im Zusammenhang mit der Lage des Kleinkinderspielplatzes.



Stadt Niederkassel

4.

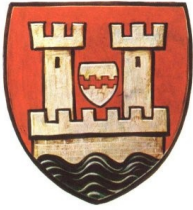
Die erste Baureihe am Rheindeich ist bisher geprägt von Einzel- und Doppelhäusern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 152 Rh – der Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Oldenburgischen Straße im Norden, der Wohnbebauung an der Bonner Straße im Osten, der Brandenburgischen Straße im Süden und dem Rheindeich im Westen – ermöglicht bereits eine städtebauliche Nachverdichtung; Mehrfamilienhäuser wären hier in erster Baureihe am Rheindeich zulässig. Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus wurde durch Festsetzung auf maximal 6 Wohnungen beschränkt. Im Plangebiet des B-Plans Nr. 153 Rh sollen vor den Hintergrund der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung ebenfalls Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohnungen je Einzelhaus planungsrechtlich ermöglicht werden. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

5.

Zu den vorgebrachten Bedenken zu den planbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet wurde im Hinblick auf die geplante Tiefgarage für die Wohnanlage im südlichen Bauabschnitt ein Gutachten zur fachlichen Beurteilung der hydrogeologischen Situation im Bereich des Bauvorhabens Thüringer Straße erarbeitet (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR, Bielefeld, 24.05.2018). Im Falle eines Rheinhochwassers sei ein Aufstau des Grundwassers zu befürchten, da durch das geplante Tiefgaragen-Bauwerk eine Sperrwirkung auf den Grundwasserstrom entstehe und in der Folge das Risiko einer Überflutung der im Zustrom gelegenen Untergeschosse der Bestandsbebauung steige.

Aus dem hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass bei Hochwasserereignissen aufgrund der Nähe zum Rhein der gesamte circa 20 m mächtige Kiesaquifer unterhalb der Deckschicht aus Hochflutlehm mit Grundwasser erfüllt ist. Die Oberkante des Aquifers ist nach den Aufschlussbohrungen bei 48,5 bis 49,1 m ü. NN anzutreffen. Bei einer anzusetzenden Tiefenlage der Tiefgaragen-Bodenplatte von 47,4 m NN (Unterkante) schneidet das geplante Bauwerk etwa 1,6 m in den Aquifer ein, sodass der Durchflussquerschnitt bei Hochwasser eingeengt wird. Die Verringerung der Aquifermächtigkeit von 20 m auf 18,4 m entspricht einer Verringerung um 8%. Bei Grundwasserständen unterhalb von 47,4 m NN würde keine Einengung des Grundwasserleiters eintreten. Dieses Niveau wurde an der Grundwasser-Messstelle 070202011 LGD in den letzten 10 Jahren lediglich an zwei Tagen (31.12.2012, 29.01.2018) überschritten, so dass im Regelfall infolge der Planung keine stauende Wirkung eintreten würde.

Durch den geplanten Bau der Tiefgarage würde somit lediglich bei extremen Hochwässern eine Einengung des Aquifers von bis zu 8 % hervorgerufen werden.



Stadt Niederkassel

Dieser führt zu einem sehr geringen Aufstau (Anstieg des Grundwasserstandes) an der Anstromseite und einer Depression an der abstromigen Seite des Gebäudes. Nach Bewertung des Gutachters würden sich die Grundwasserdifferenzen gegenüber der Ausgangssituation lediglich im einstelligen Zentimeterbereich bewegen. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der hydraulischen Wirkung dieses Eingriffes der betroffene Tiefenabschnitt durch stark sandigen Kies gebildet wird. Die für die hohe Transmissivität des Aquifers relevanten Schotterlagen befinden sich hingegen vorrangig in einer Tiefe unterhalb von ca. 15 m. Diese werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt. Die Stauwirkung einer solchen Transmissivitätsminderung von deutlich weniger als 10 % ist im vorliegenden Aquifer nach den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten mit weniger als 5 cm unmittelbar am Bauwerk abzuschätzen. In einer Reichweite von ca. 5 m geht die Wirkung erfahrungsgemäß auf nicht messbare Beträge zurück und wäre damit hinsichtlich einer möglichen Vernässung von Kellerräumen nicht relevant. Wie aus dem Grundwassergleichenplan hervorgeht, wäre bei Hochwasser bei nordöstlicher Fließrichtung ein Aufstau vorrangig an der westlichen Längsseite der geplanten Tiefgarage zu erwarten. Dort ist keine Betroffenheit angrenzender Gebäude gegeben.

Beschlussvorschlag an den Rat:

1. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt der Anregung zu folgen, die Zahl der Vollgeschosse auf zwei zu beschränken. Den Bedenken wird nicht gefolgt, dass die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der benachbarten Bestandsbebauung südlich des Plangebietes führt. Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand – als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine Wohngebiete.
2. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung insoweit zu folgen, die Tiefgarageneinfahrt zentral dem mittleren Bereich des Plangebietes zuzuordnen. Eine Lageverschiebung des Ein- und Ausfahrtbereiches der Tiefgarage an die südliche Plangebietsgrenze ist nicht vorgesehen.
3. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung zur Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Plangebiet sowie zur Verschiebung der privaten Spielplatzfläche nicht zu folgen.
4. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in der ersten Baureihe am Rheindeich nicht zu folgen. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben sollen vor den Hintergrund der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung im Plangebiet Gebäude mit maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sein.
5. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zu den planbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserstand nicht zu folgen.



Stadt Niederkassel

Aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass durch die Errichtung einer Tiefgarage im Plangebiet im Regelfall keine relevante Einengung des Grundwasserleiters zu befürchten ist und keine grundwasserstauende Wirkung eintreten wird, die zu einer möglichen Vernässung von Kellerräumen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen würde.

2. Anlieger der Bonner Straße mit Schreiben vom 28.04.2018

(...) Im September 2017 hat der planende Architekt mich aufgesucht und mir vorgetragen, dass für die Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem südlichen Nachbargrundstück eine Änderung des rechtskräftigen B-Plans 10 Rh erforderlich ist. Er stellte mir die Planung der Wohnhäuser detailliert vor, erläuterte die "Verstöße" gegenüber dem derzeitigen B-Plan und warb dafür, dass ich mich dem Antrag des Projektentwicklers auf Änderung des Bebauungsplans 10 Rh anschließe. Dies hielt ich für sinnvoll.

Auf den Nachbargrundstücken Parzellen 397 und 401 ist eine dreigeschossige Bebauung geplant, wobei über dem 3. Geschoss aber kein weiterer Wohnraum geplant ist. D. h. der Spitzboden bleibt ungenutzt. Auf meinem Grundstück (Parzelle 508) soll lediglich eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden, die aber noch ein drittes Geschoss erlaubt, was kein Vollgeschoss sein soll. Mir ist es nicht verständlich, warum für mein Grundstück andere Regelungen gelten sollen als für die Parzellen 397 und 401. Nach meinem Dafürhalten ist es weder städtebaulich noch ansonsten nachträglich, wenn die Dreigeschossigkeit für den Bereich der Parzellen 508 und 467 sowie 333 ausgedehnt wird, wo nur zwei neue Baukörper entstehen können. Der B-Plan 153 Rh ermöglicht nur zwei Baulinien. Im benachbarten B-Plangebiet 152 Rh sieht der B-Plan drei Baulinien und zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss/Staffelgeschoss vor. Die beiden B-Pläne werden klar durch die Brandenburgische Straße getrennt. Mir ist es nicht verständlich, warum eine unterschiedliche Geschossigkeit innerhalb des „B-Plans 153 Rh“ rheinseitig festgesetzt werden soll.

Klarstellend möchte ich betonen, dass ich ebenfalls kein weiteres Geschoss über dem dritten Vollgeschoss errichten möchte. Es soll mir aber gleichfalls die Möglichkeit gegeben werden, das dritte Geschoss als Vollgeschoss mit einem Zeltdach zu versehen. Aus diesen Gründen bitte ich Sie, meiner Anregung zu folgen und auf meinem Grundstück die gleichen Festsetzungen zu beschließen wie auf den Nachbarparzellen 397 und 401.

Stellungnahme:

Der Anregung zur einheitlichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes wird insoweit gefolgt. In Übereinstimmung mit der Anzahl der Vollgeschosse der vorhandenen Bebauung in erster Reihe hinter dem Rheindeich soll die zukünftige Bebauung zwingend zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Festsetzung zielt auf ein einheitliches Siedlungsbild im Ortsteil Rheidt mit



Stadt Niederkassel

einer Bewahrung abgestufter Gebäudehöhen zwischen dem Rheindeich und der Bebauung westlich der Bonner Straße.

Damit darf die Zahl der festgesetzten zwei Vollgeschosse weder unter noch überschritten werden. Die Festsetzung steht der Realisierung eines Dachgeschosses – eines obersten Geschosses, das kein Vollgeschoss ist nicht entgegen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung zur einheitlichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes zu folgen. Die zukünftige Bebauung soll zwingend zwei Vollgeschosse im Plangebiet aufweisen.

3. Anlieger der Pommernstraße mit Schreiben vom 30.04.2018

(...) gegen das Bauvorhaben Thüringer Straße in Niederkassel-Rheidt machen wir folgende Einwendungen geltend:

1.

Die Höhe der geplanten Gebäude überschreitet die der Umgebungsbebauung in der ersten Häuserreihe hinter dem Rheindeich. Dadurch wird der Charakter der Bebauung zum Rheindeich nachteilig verändert. Für die Bewohner der umliegenden – meist als Einfamilienhäuser ausgeführten – Wohngebäude bedeutet die größere Gebäudehöhe zudem eine Sichtbeeinträchtigung.

2.

Die geplante Tiefgarage wird Auswirkungen auf den insbesondere an dieser Stelle in unmittelbarer Rheinnähe vorhandenen Grundwasserstrom haben. Dieser parallel zum Rhein verlaufende Grundwasserstrom hat bereits in der Vergangenheit im Dezember 1993 und im Januar 1995 für unser Haus eine nachteilige Wirkung gezeigt, als bei Hochwasser des Rheins Überflutungsgefahr für unsere Kellerräume durch das stark gestiegene Grundwasser bestand. Der Baukörper der geplanten Tiefgarage wird eine Sperrwirkung für den bei Hochwasser relativ nahe unter der Erdoberfläche stromabwärts verlaufenden Grundwasserstrom haben. Es ist zu befürchten, dass sich infolge dieser Sperre das Grundwasser im Bereich des Baukörpers der Tiefgarage zum großen Teil zurückstauen wird. Dies wiederum wird eine Erhöhung des Grundwasserpegels gegen die Fließrichtung, d.h. in Richtung auf unser südlich gelegenes Grundstück, bewirken und für unser Haus die Gefahr der Überflutung der Kellerräume durch vermehrt gestiegenes Grundwasser deutlich erhöhen wird. Da bereits das parallel dazu vorhandene Wohngebäude Bonner Str. 50 eine Tiefgarage hat, würde sich die Sperrwirkung für den Grundwasserstrom durch die im Bereich der Gebäude Thüringer Straße parallel hinzukommende Tiefgarage erheblich ausweiten, weil ein Umfließen des neuen Baukörpers durch den Grundwasserstrom wegen der schon vorhandenen Tiefgarage Bonner Straße nicht ohne weiteres möglich sein



Stadt Niederkassel

wird. Wir können den uns vorliegenden veröffentlichten Unterlagen zum Bauvorhaben nicht entnehmen, dass im Rahmen der Bauplanung entsprechende gutachterliche Feststellung zur Auswirkung der Grundwassersperre durch den hinzukommenden Baukörper der Tiefgarage Thüringer Straße im Bereich des Grundwasserstroms gemacht wurden und über die vorstehend aufgezeigten Konsequenzen bislang nicht nachgedacht wurde. Ob unter diesen gegebenen Voraussetzungen überhaupt eine Tiefgarage gebaut werden darf oder ob eine andere Ausführung der Tiefgarage die Konsequenzen eines Grundwasserrückstaus mit nachteiligen Folgen für die südlichen Anwohner vermeiden kann, müsste deshalb nach unserer Auffassung zunächst geprüft werden.

Stellungnahme:

1.

Die Bedenken werden insofern geteilt, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden soll. Zur Erzielung eines einheitlichen Siedlungsbildes im Ortsteil Rheidt mit einer Bewahrung abgestufter Gebäudehöhen zwischen dem Rheindeich und der Bebauung westlich der Bonner Straße soll im Reinen Wohngebiet die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt werden. Damit darf die Zahl der festgesetzten zwei Vollgeschosse weder unter- noch überschritten werden. Die Festsetzung steht der Realisierung eines Dachgeschosses – d.h. eines obersten Geschosses, das kein Vollgeschoss ist – nicht entgegen. Im Plangebiet soll zudem für die Wohnbebauung eine maximale Gebäudehöhe und maximale Firsthöhe festgesetzt werden. Für Wohngebäude mit einem geneigten Dach entspricht diese einer Firsthöhe von maximal 12,0 m und für Wohngebäude mit Flachdachausbildung einer Oberkante Attika von maximal 9,5 m jeweils bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 153 Rh soll eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand erzielt werden. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel, durch die Ermöglichung einer städtebaulichen Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung vom 04.06.1984 wurde ein „Reines Wohngebiet“ ausschließlich mit Doppel- und Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Festsetzung zu einer maximalen Gebäudehöhe wurde nicht getroffen. Die städtebauliche Verdichtung ist maßgeblich auf die Änderung der Gebäudetypologie – vom Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus zum Mehrfamilienhaus – zurückzuführen. Im Sinne einer Erneuerung und



Stadt Niederkassel

Fortentwicklung des Rheidter Wohngebietes soll der Bebauungsplan Nr. 153 Rh zu einer Erhöhung der Vielfalt von zielgruppengerechten Wohnungsangeboten beitragen.

2.

Die Bedenken werden nicht geteilt, dass die geplante Tiefgarage nachteilige Auswirkungen auf den Grundwasserstrom haben wird. Zur fachlichen Beurteilung der hydrogeologischen Situation im Bereich des Bauvorhabens Thüringer Straße wurde ein Gutachten (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR, Bielefeld, 24.05.2018) erarbeitet. Aus diesem hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass bei Hochwasserereignissen aufgrund der Nähe zum Rhein der gesamte circa 20 m mächtige Kiesaquifer unterhalb der Deckschicht aus Hochflutlehm mit Grundwasser erfüllt ist. Die Oberkante des Aquifers ist nach den Aufschlussbohrungen bei 48,5 bis 49,1 m ü. NN anzutreffen. Bei einer anzusetzenden Tiefenlage der Tiefgaragen-Bodenplatte von 47,4 m NN (Unterkante) schneidet das geplante Bauwerk etwa 1,6 m in den Aquifer ein, sodass der Durchflussquerschnitt bei Hochwasser eingeengt wird. Die Verringerung der Aquifermächtigkeit von 20 m auf 18,4 m entspricht einer Verringerung um 8%. Bei Grundwasserständen unterhalb von 47,4 m NN würde keine Einengung des Grundwasserleiters eintreten. Dieses Niveau wurde an der Grundwasser-Messstelle 070202011 LGD in den letzten 10 Jahren lediglich an zwei Tagen (31.12.2012, 29.01.2018) überschritten, so dass im Regelfall infolge der Planung keine stauende Wirkung eintreten würde.

Durch den geplanten Bau der Tiefgarage würde somit lediglich bei extremen Hochwässern eine Einengung des Aquifers von bis zu 8 % hervorgerufen werden. Dieser führt zu einem sehr geringen Aufstau (Anstieg des Grundwasserstandes) an der Anstromseite und einer Depression an der abstromigen Seite des Gebäudes. Nach Bewertung des Gutachters würden sich die Grundwasserdifferenzen gegenüber der Ausgangssituation lediglich im einstelligen Zentimeterbereich bewegen. Ergänzend ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich der hydraulischen Wirkung dieses Eingriffes der betroffene Tiefenabschnitt durch stark sandigen Kies gebildet wird. Die für die hohe Transmissivität des Aquifers relevanten Schotterlagen befinden sich hingegen vorrangig in einer Tiefe unterhalb von ca. 15 m. Diese werden durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt. Die Stauwirkung einer solchen Transmissivitätsminderung von deutlich weniger als 10 % ist im vorliegenden Aquifer nach den Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten mit weniger als 5 cm unmittelbar am Bauwerk abzuschätzen. In einer Reichweite von ca. 5 m geht die Wirkung erfahrungsgemäß auf nicht messbare Beträge zurück und wäre damit hinsichtlich einer möglichen Vernässung von Kellerräumen nicht relevant. Wie aus dem Grundwassergleichenplan hervorgeht, wäre bei Hochwasser bei nordöstlicher Fließrichtung ein Aufstau vorrangig an der westlichen Längsseite der geplanten Tiefgarage zu erwarten. Dort ist keine Betroffenheit angrenzender Gebäude gegeben.

Beschlussvorschlag an den Rat:



Stadt Niederkassel

1. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zur nachteiligen Veränderung des Charakters der Bebauung in erster Reihe parallel zum Rheindeich insoweit zu folgen, die Zahl der Vollgeschosse auf II zu begrenzen. Im Übrigen befindet sich die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel, dem aktuellen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan-Entwurf werden maximale Gebäudehöhen – in Abhängigkeit der Dachform – festgesetzt.
2. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zu den planbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserstrom nicht zu folgen. Aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass durch die Errichtung einer Tiefgarage im Plangebiet im Regelfall keine relevante Einengung des Grundwasserleiters zu befürchten ist und keine grundwasserstauende Wirkung eintreten wird, die zu einer möglichen Vernässung von Kellerräumen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen würde.

4. Air Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.03.2018

Von dieser Baumaßnahme sind keine Sauerstoff-, Stickstoff-Fernleitungen der Air Liquide Deutschland GmbH betroffen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

5. Amprion GmbH mit Schreiben vom 27.03.2018

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Niederkassel

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

6. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Hochwasserschutz, mit Schreiben vom 19.04.2018

Das Plangebiet zum B-Plan Nr. 153 Rh liegt innerhalb der Deichschutzzonen im hochwassergefährdeten Gebiet des Rheins. Bei den künftigen Vorhaben, insbesondere ebenso der Gartengestaltung und zugehörigen Anpflanzungen (Gehölze wie Bäume und Sträucher) ist unbedingt die einschlägige Deichschutzverordnung mit ihren Verboten und Genehmigungsvorbehalten zu beachten (siehe u.a. §§ 3 bis 5 der DSchVO). Die Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit des Deiches muss dauerhaft gewährleistet bleiben. So weise ich ferner darauf hin, dass entgegen ihren Ausführungen auf S.7 der Begründung zum Bebauungsplan eine Niederschlagswasserversickerung in der Deich-Schutzzone II nicht zulässig ist.

Ansonsten erkenne ich ausgehend von o.g. Bebauungsplan keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben der Kennzeichnung der Schutzzone II der Deichschutzverordnung auf dem B-Plan wird zudem der folgende Hinweis aufgenommen: „Zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen des Rheins gilt die Deichschutzverordnung (DSchVO) für den Regierungsbezirk Köln vom 26. Oktober 2001. Innerhalb der Schutzzonen II und III sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad Genehmigungspflichten für bestimmte Maßnahmen bzw. Ge- und Verbote zu beachten.“

Innerhalb des Plangebietes ist eine Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich in der Deichschutzzone III zulässig, nicht innerhalb der Deichschutzzone II. Eine entsprechende Richtigstellung erfolgte in der Begründung. Im südlichen Plangebiet ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über eine (Rohr-)Rigole in den versickerungsfähigen Boden der Rheinterrasse im Bereich der Stellplatzflächen östlich der Thüringer Straße vorgesehen. Konkrete Regelungen zur Versickerung werden auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren getroffen, nicht im Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag an den Rat:



Stadt Niederkassel

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Die Kennzeichnung der Deichschutzzone II und ein Hinweis auf die Deichschutzverordnung wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasser-versickerung wurden berücksichtigt.

7. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 29.03.2018

Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen.

Mit den Bauarbeiten darf daher erst begonnen werden, wenn eine Untersuchung vor Ort durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst stattgefunden hat und mir der Abschlussbericht vorliegt. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über die Ordnungsbehörde.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD erforderlich. Für die Überprüfung des Grundstücks müssen insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Aufstellfläche des Neubaus muss bis zum gewachsenen Boden abgeschoben sein.
- Auf dem gesamten Baugrundstück dürfen noch keine metallischen Materialien eingebracht/verbaut werden, da dies die Messung der Sondierung unmöglich macht.

Daher dürfen auch keine Bagger, Container etc. auf dem Baugrundstück abgestellt werden. Gleiches gilt für metallische Baumaterialien.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. bitte ich um Beachtung des „Merkblattes für Baugrundeingriffe“.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf Kampfmittelüberprüfung wurde auf der Planzeichnung aufgenommen. Die Empfehlungen werden bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregungen in das BPlan-



Stadt Niederkassel

Verfahren übernommen werden.

8. Landwirtschaftskammer NRW mit Schreiben vom 13.04.2018

(...) gegen den Bebauungsplan Nr. 153 Rh der Stadt Niederkassel bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der o.g. Planung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.

Stellungnahme:

Der Bebauungsplan Nr. 153 Rh wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folgerichtig werden für die Aufstellung des B-Planes Nr. 153 Rh keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

9. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, mit Schreiben vom 10.04.2018

(...) Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: „Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthai, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden.“ Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.



Stadt Niederkassel

Stellungnahme:

Ein Hinweis auf die Meldepflicht- und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregung, einen Hinweis auf die Meldepflicht- und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Bebauungsplan aufzunehmen, berücksichtigt wurde.

10. Rheinische Netzgesellschaft mbH mit Schreiben vom 27.03.2018

(...) 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

11. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 12.04.2018

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die



Stadt Niederkassel

Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme:

Ein Hinweis bzgl. des Bodenmaterials wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.

Es ist davon auszugehen, dass bei Umsetzung der Planung mit kompakten Baukörpern städtebaulich zufriedenstellende bis gute Voraussetzungen für eine hohe wärmeseitige Energieeffizienz geschaffen werden können. Vor dem Hintergrund der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist die Nutzung von Erdwärme im südlichen Bauabschnitt (Wohnanlage mit drei Mehrfamilienhäusern) vorgesehen. Im Übrigen gilt, dass energetische Anforderungen an Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden, in der Energieeinsparverordnung (EnEV) festgelegt werden. Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden. Damit soll die Verordnung dazu beitragen, dass die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung, insbesondere ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2050, erreicht werden. Die Vorgaben der EnEV beziehen sich neben der Heizungs- und Klimatechnik auch auf den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Auf eine über die Regelungen der EnEV hinausgehende Festsetzung im B-Plan soll abgesehen werden.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregung, die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen, bei der Aufstellung des B-Planes bedacht wurde. Von einer über die Regelungen der EnEV hinausgehenden Festsetzung im B-Plan wurde abgesehen. Der Hinweis zur Verwendung von Bodenmaterial wurde durch die Aufnahme eines Hinweistextes auf der Planzeichnung berücksichtigt.

12. Rhein-Sieg Netz GmbH mit Schreiben vom 16.04.2018

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas und Strom kann über die bestehenden Anlagen sichergestellt werden. Wir bitten Sie, uns in Ihre weiteren Planungen mit einzubeziehen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht



Stadt Niederkassel

wurden.

13. RSAG Siegburg mit Schreiben vom 29.03.2018

Von Seiten der RSAG AöR werden zu der Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Wie bereits in Ihren eingereichten Unterlagen erwähnt, ist für die Wohnanlage ein zentrales Unterflursammelsystem vorgesehen. Das Befahren des Wohnwegs mit dem notwendigen Rückstoßbereich incl. Überhangflächen zum Wenden, wurde mit dem Architekt Dipl. Ing. Lambert Nöbel in einem Ortstermin besprochen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

14. Unitymedia NRW GmbH, Zentrale Planung mit Schreiben vom 03.04.2018

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.

b) Beschlussfassung über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen

Die Angelegenheit wurde in der Sitzung des Umwelt,- Verkehrs- und



Stadt Niederkassel

Planungsausschusses am 31.01.2019 behandelt.

Die Beschlüsse zu b) und c) in der o.g. Sitzung erfolgten einstimmig.

Die vorgebrachten Anregungen sind von 1 bis 12 nummeriert der Sitzungsvorlage beigefügt.

1. Anlieger der Pommernstraße mit Schreiben vom 17.10.2018
2. AIR Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.09.2018
3. Amprion GmbH mit Schreiben vom 01.10.2018
4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst,
mit Schreiben vom 08.10.2018
5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Gewässerschutz,
mit Schreiben vom 17.10.2018
6. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 08.10.2018
7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom
08.10.2018
8. Rheinische NETZGesellschaft mbH, mit Schreiben vom 21.09.2018
9. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische
Kreisentwicklung,
mit Schreiben vom 04.10.2018
10. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 09.10.2018
11. Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 25.09.2018
12. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes,
mit Schreiben vom 04.10.2018

1. Anlieger der Pommernstraße mit Schreiben vom 17.10.2018

Wir wiederholen hiermit ausdrücklich unsere Stellungnahme vom 27.04.2018, die wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegeben haben.

1.

Mit der Festsetzung einer zwingenden zweigeschossigen Bauweise ist die Stadt zumindest in diesem Punkt den von unseren Mandanten formulierten Bedenken gefolgt. Da die gesamte Umgebung geprägt ist durch eine anderthalb bis zweigeschossige Bauweise ist zumindest die Geschossigkeit festgeschrieben. Eine maximale Firsthöhe von 12 Metern darf allerdings auch erreicht werden.

2.

Das sich aus der Planunterlage ergebende geplante Baufenster unmittelbar angrenzend an das Grundstück unserer Mandantschaft führt zu einer nachbarlichen Beeinträchtigung. Warum das Baufenster nicht die Lage des auf dem Grundstück unserer Mandanten stehenden Wohnhauses aufnimmt, erklärt



Stadt Niederkassel

sich nicht. Ebenso ist die Erweiterung von 15 auf 18 Meter unerklärlich und stellt auch diesbezüglich eine Beeinträchtigung unserer Mandantschaft dar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Baugrenze etwa mittig des Plangebietes verspringt und zwar in östliche Richtung, gibt die Frage auf, warum dieser Versprung nicht unmittelbar zum Grundstück unserer Mandantschaft hin befindlichen Teilstück des Plangebietes so festgesetzt wurde. Die bis dato gemachten Erklärungen, dass es einer Belebung des Siedlungsbildes entsprechen würde, wenn Vor- und Rücksprünge vorhanden sind, ist so nicht nachzuvollziehen. Es stellt sich aber dennoch die Frage, warum der Rücksprung ausgerechnet im mittleren Teil stattfinden soll und nicht in dem Teil, der an das Grundstück unserer Mandantschaft angrenzt. Eine Beeinträchtigung der doch wesentlichen Erweiterung des Baufensters so wie es hier jetzt geplant ist, in den mittleren Bereich würde nämlich weder unserer Mandantschaft noch andere angrenzende Grundstücksnachbarn beeinträchtigen.

3.

Nach dem jetzigen Planungsstand soll die Tiefgarage etwa mittig im Plangebiet von der Bonner Straße aus die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage etwa mittig positioniert werden und zwar von der Bonner Straße aus.

4.

Durch eine Verlegung des Kleinkinderspielplatzes wäre es an dieser Stelle nämlich unmittelbar an der Grenze zum Grundstück unserer Mandantschaft möglich, das vorhandene ohnehin schon erweiterte Baufenster zurückzusetzen. Dies ist nicht erfolgt. Selbst wenn von Seiten der Stadt das Thema der Belebung des Siedlungsbildes angesprochen wird, mag dies vielleicht eine Reaktion auf unsere Stellungnahme vom 27.04.2018 sein.

5.

Zwischenzeitlich liegen auch Umweltgutachten vor. Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Umweltbericht und das geotechnische Gutachten. Auch die fachliche Beurteilung der hydrologischen Situation ist nun mit Datum vom 28.05.2018 erstellt. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass eine Einengung des Aquifers von bis zu 8 % hervorgerufen werden kann. Dies sei allerdings nur bei extremen Hochwässern zu befürchten. Das führe auch dann nur dann zu einem sehr geringen Aufstau. Eine abschließende ganz exakte Berechnung könne nicht durchgeführt werden. Die lasse sich durch ein interstationäres Grundwasserströmungsmodell prognostizieren auf Grund der Sach- und Datenlage als unverhältnismäßig aufwendig zu bezeichnen sei. An dieser Stelle stellt sich doch deutlich die Frage, ob die von Seiten unserer Mandantschaft auch in der Stellungnahme bereits schriftlich geäußerten Bedenken hinsichtlich der Problematik keine exaktere gutachterliche Stellungnahme einzuholen gewesen wäre. Wir bitten darum all diese Bedenken noch einmal reiflich im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Wir behalten uns ausdrücklich vor, noch eine ergänzende Stellungnahme vorzulegen.



Stadt Niederkassel

Stellungnahme:

1.

Zur Erzielung eines einheitlichen Siedlungsbildes im Ortsteil Rheidt mit einer Bewahrung abgestufter Gebäudehöhen zwischen dem Rheindeich und der Bebauung westlich der Bonner Straße wurde im Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Damit darf die Zahl der festgesetzten zwei Vollgeschosse weder unter- noch überschritten werden. Die Festsetzung steht der Realisierung eines Dachgeschosses, d.h. eines obersten Geschosses, das nach § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018 kein Vollgeschoss ist, nicht entgegen.

In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde zur Bauweise festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

2.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh soll die überbaubare Grundstücksfläche gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung vom 04.06.1984 erweitert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde von einer ursprünglichen Bautiefe von 15 m bis zu einer Bautiefe von maximal 18 m ausgedehnt. Südlich der Brandenburgischen Straße erstreckt sich die 16 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche als Streifen parallel zum Rheindeich. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden zur Belebung des Siedlungsbildes die Vor- und Rücksprünge innerhalb der zeilenförmigen Bebauung aufgenommen und die überbaubare Grundstücksfläche im weiteren Verlauf bis auf eine Bebauungstiefe von maximal 18 m erweitert. Festgesetzt wurde ein durchgängiges streifenförmiges Baufeld. Insofern erfolgte im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh durch die Baufelderweiterung eine Angleichung an die winkelförmig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar südlich des Plangebietes mit einer Bebauungstiefe von 32 m.

3.

Im Reinen Wohngebiet wurden für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche zeichnerisch im nördlichen und südlichen Bauabschnitt Flächen festgesetzt (TG), unter denen Tiefgaragen errichtet werden können. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde im Grenzbereich zwischen nördlichem und südlichem Bauabschnitt positioniert.

4.

Die Lage des Kleinkinderspielplatzes südlich des Wohnwegs Thüringer Straße soll unverändert bleiben. Die Lage des Kleinkinderspielplatzes steht nicht im Zusammenhang mit den städtebaulich begründeten Vor- und Rücksprüngen des streifenförmigen Baufeldes.

5.



Stadt Niederkassel

Zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken zu den planbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserstand in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet wurde ein Gutachten zur fachlichen Beurteilung der hydrogeologischen Situation im Bereich des Bauvorhabens Thüringer Straße erarbeitet (Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme Dr. Brehm & Grünz GbR, Bielefeld, 24.05.2018). Aus dem hydrogeologischen Gutachten ging hervor, dass infolge der Planung im Regelfall keine stauende Wirkung auf den Grundwasserstand eintreten würde. Durch den geplanten Bau der Tiefgarage würde lediglich bei extremen Hochwässern eine Einengung des Aquifers von bis zu 8 % hervorgerufen werden, der zu einem sehr geringen Aufstau (Anstieg des Grundwasserstandes) an der Anstromseite und einer Depression an der abstromigen Seite des Gebäudes führen würde. Die Stauwirkung bei deutlich weniger als 10 % ist im vorliegenden Aquifer mit weniger als 5 cm unmittelbar am Bauwerk abzuschätzen. In einer Reichweite von ca. 5 m geht die Wirkung erfahrungsgemäß auf nicht messbare Beträge zurück und wäre damit hinsichtlich einer möglichen Vernässung von Kellerräumen nicht relevant.

Die Verwaltung hat zusätzlich zur vorgebrachten Anregung vom Büro für Geohydrologie und Umweltinformationssysteme in Bielefeld eine neue Stellungnahme eingeholt. Das Schreiben ist als Anlage 2 der Vorlage beigefügt.

Aus diesem Ergebnis der Sachstandsermittlung konnte keine Erforderlichkeit für eine vertiefende weitere Untersuchung abgeleitet werden.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die von den Anliegern der Pommernstraße mit Schreiben vom 17.10.2018 vorgetragene Anregung werden nicht berücksichtigt; im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

2. AIR Liquide Deutschland GmbH mit Schreiben vom 21.09.2018

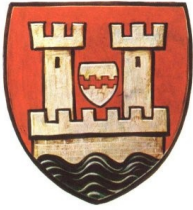
Von dieser Baumaßnahme sind keine Sauerstoff-, Stickstoff-Fernleitungen der AIR Liquide Deutschland GmbH betroffen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der AIR Liquide Deutschland GmbH vom 21.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Niederkassel

3. Amprion GmbH mit Schreiben vom 01.10.2018

Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Amprion GmbH vom 01.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.

4. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 08.10.2018

Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf Kampfmittelüberprüfung wurde auf der Planzeichnung aufgenommen. Die Empfehlungen werden bei der Erschließung des Baugebiets berücksichtigt.

Vorschlag für die Beschlussfassung:



Stadt Niederkassel

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 08.10.2018 wird insoweit berücksichtigt, als ein Hinweis auf Kampfmittelüberprüfung in die Bebauungsplanurkunde bereits aufgenommen ist und die weiteren Empfehlungen außerhalb des Planverfahrens bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden.

5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Gewässerschutz, mit Schreiben vom 17.10.2018

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins auf der Landseite des dortigen Deiches. Die Deichschutzverordnung mit ihrer Ausweisung von Deichschutzzonen wurde beachtet. Ein Hinweis auf die entsprechenden Genehmigungspflichten ist ebenfalls enthalten, sodass es meinerseits keiner weiteren Anmerkungen bedarf. Ansonsten erkenne ich keine weitere Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Gewässerschutz vom 17.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Schreiben vom 08.10.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das



Stadt Niederkassel

Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie Ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22, Innere Kanalstr. 98, 50672 Köln.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Stellungnahme:

Es wird durch den Erschließungsträger sichergestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes 153 Rh eine ausreichende Trasse für die Unterbringung der Leitungen der Telekom vorhanden ist. Baumpflanzungen im Straßenbereich sind in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Wenn bei Straßenausbau solche Baumpflanzungen erfolgen, wird durch den Erschließungsträger sichergestellt, dass die Pflanzungen die Einrichtungen der Telekom nicht behindern.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 08.10.2018 wird außerhalb des Planverfahrens insoweit berücksichtigt, als durch den



Stadt Niederkassel

Erschließungsträger sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eine ausreichende Trasse auch für die Unterbringung von Versorgungsleitungen der Telekom vorhanden ist und bei etwaigen Baumpflanzungen im Straßenbereich der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen mit Schreiben vom 08.10.2018

Gegen den Bebauungsplan Nr. 153 Rh der Stadt Niederkassel bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 08.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.

8. Rheinische NETZGesellschaft mbH, mit Schreiben vom 21.09.2018

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

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Rheinischen NETZGesellschaft mbH vom 21.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.

9. Rhein-Sieg-Kreis, Referat Wirtschaftsförderung und strategische



Stadt Niederkassel

Kreisentwicklung, mit Schreiben vom 04.10.2018

Zum Plan werden keine Anregungen vorgebracht.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung vom 04.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.

10. Rhein-Sieg Netz GmbH, mit Schreiben vom 09.10.2018

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Im Plangebiet sind Versorgungsanlagen unserer Gesellschaft vorhanden. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern und zu schützen. Zu Ihrer Information erhalten Sie beiliegend die Bestandspläne unserer Versorgungsanlagen.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Versorgungsanlagen der Rhein-Sieg Netz GmbH liegen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Rhein-Sieg Netzes GmbH vom 09.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.

11. Unitymedia NRW GmbH, mit Schreiben vom 25.09.2018

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

Stellungnahme:



Stadt Niederkassel

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH vom 25.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.

12. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, mit Schreiben vom 04.10.2018

In unmittelbarer Nähe des Bereichs des Bebauungsplanverfahrens befindet sich die Bundeswasserstraße Rhein. Die Bundeswasserstraßen stehen gemäß Art. 87 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Vom Grundsatz her kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Deshalb weise ich – auch im Hinblick auf den erforderlichen und notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung – darauf hin, dass gemäß Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen, welche z. B. an einer Hafenmauer liegen, beträgt.

Bei den Vorgaben der BinSchUO handelt es sich um Anforderungen an das Emissionsverhalten von Schiffen, die bei der Zulassung von Schiffen überprüft werden. Hieraus folgt, dass im Rahmen einer schalltechnischen Betrachtung der auf das Untersuchungsgebiet einwirkenden Immissionen die vorbeifahrende und stillliegende Schifffahrt mit den oben genannten Emissionswerten berücksichtigt werden müssen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die mögliche zeitliche Belastung 24 Stunden beträgt.

Stellungnahme:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Vorbelastung durch Lärmimmissionen der Rheinschifffahrt wurde auf der Planzeichnung der Hinweis zum Immissionsschutz wie folgt konkretisiert: „Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der vorbeifahrenden und stillliegenden Schifffahrt auf dem Rhein vorbelastet. Grundsätzlich kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Gemäß Binnenschiffsuntersuchungsordnung (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 beträgt der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen. Die



Stadt Niederkassel

mögliche zeitliche Belastung beträgt 24 Stunden.“

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 04.10.2018 wird insoweit berücksichtigt, als der Hinweis in der Bebauungsplanurkunde zum Immissionsschutz wie folgt konkretisiert wird: „Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der vorbeifahrenden und stillliegenden Schifffahrt auf dem Rhein vorbelastet. Grundsätzlich kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Gemäß Binnenschifffahrtsuntersuchungsordnung (BinSchUP) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 beträgt der zulässige Dauerschallpegel 75 dB (A) in einem zeitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB (A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen. Die mögliche zeitliche Belastung beträgt 24 Stunden.“

c) Satzungsbeschluss

Auf der Grundlage der Beratungen ergeht hinsichtlich des Satzungsbeschlusses folgender Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung des Bebauungsplanes (Stand: 31.10.2018) zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan Nr. 153 Rh für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt der Stadt Niederkassel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Auf der Grundlage der Beratungen ergeht folgende Beschlussempfehlung an den Rat:

Beschluss:

a) Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

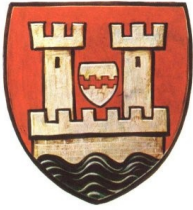
1.

1. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt der Anregung zu folgen, die Zahl der Vollgeschosse auf II zu beschränken. Den Bedenken wird nicht gefolgt, dass die angestrebte städtebauliche Nachverdichtung zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität der benachbarten Bestandsbebauung südlich des Plangebietes führt.



Stadt Niederkassel

- Städtebauliches Ziel ist eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand – als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer wohngebietstypischen städtebaulichen Dichte – unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine Wohngebiete.
2. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung insoweit zu folgen, die Tiefgarageneinfahrt zentral dem mittleren Bereich des Plangebietes zuzuordnen. Eine Lageverschiebung des Ein- und Ausfahrtbereiches der Tiefgarage an die südliche Plangebietsgrenze ist nicht vorgesehen.
 3. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung zur Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Plangebiet sowie zur Verschiebung der privaten Spielplatzfläche nicht zu folgen.
 4. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in der ersten Baureihe am Rheindeich nicht zu folgen. Mit dem städtebaulichen Ziel, der Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben sollen vor den Hintergrund der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung im Plangebiet Gebäude mit maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus zulässig sein.
 5. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zu den planbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserstand nicht zu folgen. Aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass durch die Errichtung einer Tiefgarage im Plangebiet im Regelfall keine relevante Einengung des Grundwasserleiters zu befürchten ist und keine grundwasserstauende Wirkung eintreten wird, die zu einer möglichen Vernässung von Kellerräumen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen würde.
2. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, der Anregung zur einheitlichen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes zu folgen. Die zukünftige Bebauung soll zwingend zwei Vollgeschosse im Plangebiet aufweisen.
 3.
 1. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zur nachteiligen Veränderung des Charakters der Bebauung in erster Reihe parallel zum Rheindeich insoweit zu folgen, die Zahl der Vollgeschosse auf II zu begrenzen. Im Übrigen befindet sich die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel, dem aktuellen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen. Im Bebauungsplan-Entwurf werden maximale Gebäudehöhen – in Abhängigkeit der Dachform – festgesetzt.
 2. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, den Bedenken zu den planbedingten Auswirkungen auf den Grundwasserstrom nicht zu folgen.



Stadt Niederkassel

Aus dem vorliegenden hydrogeologischen Gutachten geht hervor, dass durch die Errichtung einer Tiefgarage im Plangebiet im Regelfall keine relevante Einengung des Grundwasserleiters zu befürchten ist und keine grundwasserstauende Wirkung eintreten wird, die zu einer möglichen Vernässung von Kellerräumen in der unmittelbaren Nachbarschaft führen würde.

3. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.
4. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.
5. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen. Die Kennzeichnung der Deichschutzzone II und ein Hinweis auf die Deichschutzverordnung wurden im Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung wurden berücksichtigt.
6. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregungen in das BPlan-Verfahren übernommen werden.
7. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.
8. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregung, einen Hinweis auf die Meldepflicht- und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Bebauungsplan aufzunehmen, berücksichtigt wurde.
9. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.
10. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass die Anregung, die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen, bei der Aufstellung des B-Planes bedacht wurde. Von einer über die Regelungen der EnEV hinausgehenden Festsetzung im B-Plan wurde abgesehen. Der Hinweis zur Verwendung von Bodenmaterial wurde durch die Aufnahme eines Hinweistextes auf der Planzeichnung berücksichtigt.
11. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.
12. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen vorgebracht wurden.
13. Der Rat der Stadt Niederkassel stellt fest, dass keine Anregungen



Stadt Niederkassel

vorgebracht wurden.

b) Stellungnahme der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

1. Die von den Anliegern der Pommernstraße mit Schreiben vom 17.10.2018 vorgetragene Anregung wird nicht berücksichtigt; im Übrigen wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.
2. Die Stellungnahme der AIR Liquide Deutschland GmbH vom 21.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Stellungnahme der Amprion GmbH vom 01.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.
4. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 08.10.2018 wird insoweit berücksichtigt, als ein Hinweis auf Kampfmittelüberprüfung in die Bebauungsplanurkunde bereits aufgenommen ist und die weiteren Empfehlungen außerhalb des Planverfahrens bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden.
5. Die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Wasserwirtschaft, Gewässerschutz vom 17.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.
6. Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 08.10.2018 wird außerhalb des Planverfahrens insoweit berücksichtigt, als durch den Erschließungsträger sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes eine ausreichende Trasse auch für die Unterbringung von Versorgungsleitungen der Telekom vorhanden ist und bei etwaigen Baumpflanzungen im Straßenbereich der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.
7. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW vom 08.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.
8. Die Stellungnahme der Rheinischen NETZGesellschaft mbH vom 21.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.
9. Die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises, Referat Wirtschaftsförderung und strategische Kreisentwicklung vom 04.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.
10. Die Stellungnahme der Rhein-Sieg Netz GmbH vom 09.10.2018 wird zur Kenntnis genommen.



Stadt Niederkassel

11. Die Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH vom 25.09.2018 wird zur Kenntnis genommen.
12. Die Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 04.10.2018 wird insoweit berücksichtigt, als der Hinweis in der Bebauungsplanurkunde zum Immissionsschutz wie folgt konkretisiert wird: „Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der vorbeifahrenden und stillliegenden Schifffahrt auf dem Rhein vorbelastet. Grundsätzlich kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Gemäß Binnenschifffahrtsuntersuchungsordnung (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 beträgt der zulässige Dauerschallpegel 75 dB (A) in einem zeitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB (A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen. Die mögliche zeitliche Belastung beträgt 24 Stunden.“

c) Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Begründung des Bebauungsplanes (Stand: 31.10.2018) zustimmend zur Kenntnis und beschließt den Bebauungsplan Nr. 153 Rh für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt der Stadt Niederkassel gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja 36 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0