

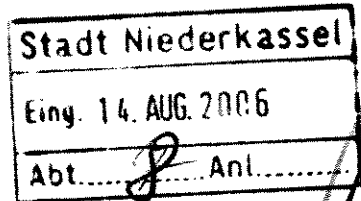
Anlage 1



Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Niederkassel
Postfach 12 20

53853 Niederkassel



Datum und Zeichen Ihres Schreibens
03.07.2006

Amt 61 - Planung, Verkehr, Straßenbau
Abtl. 61.2 - Planung

Klaus Dohrmann

Zimmer: A 12.08

Telefon: 02241/13-2323

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: klaus.dohrmann@rhein-sieg-kreis.de

Mein Zeichen
61.2 – Do.

Datum
10.08.2006

Bebauungsplan Nr. 67 Rh, 2. Änderung
Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Zur vor bezeichneten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

- Die geplante Änderung des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen die Fläche des ehem. Gewerbebetriebes an der Oberstraße 88/90 (Flurstück 312). Ausweislich des vorgelegten Umweltgeologischen Gutachtens des Ingenieurbüros Spitzlei & Jossen vom Januar 2006 wurden im Bereich des Flurstückes 312 an verschiedenen Stellen Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX festgestellt. Es handelt sich gemäß § 2 (6) BBodSchG somit um eine Altlastverdachtsfläche. Das Grundstück ist unter der Registriernummer 5208/3014 im Altlastenkataster aufgenommen. Als planungsrechtlich zulässige Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Gutachter empfiehlt die ermittelten Bodenverunreinigungen vor Realisierung einer Wohnnutzung anhand ergänzender Untersuchungen abzugrenzen und anschließend anhand eines Bodenaustausches zu sanieren. Ich schließe mich dieser Empfehlung an. Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich die folgenden Konsequenzen:

Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.03.2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ hat die Gemeinde zu prüfen, ob der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann oder ob die Behandlung der Bodenbelastung pa-

parallel zum Planverfahren durchgeführt wird und der Bebauungsplan erst nach deren Abschluss in Kraft gesetzt werden kann.

In dem Erlass wird weiter ausgeführt, dass der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastung in Kraft gesetzt werden kann, wenn

- durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch sonstige öffentlich-rechtliche Sicherungen (wie der Eintragung von Baulasten oder dem Abschluss öffentlich-rechtlicher Verträge) sichergestellt ist, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können,

oder wenn

- eine Kennzeichnung ausreichend ist, weil die Durchführung der Maßnahmen nach den Umständen des Einzelfalls künftigem Verwaltungshandeln überlassen werden kann. Dabei erfordert das Gebot planerischer Konfliktbewältigung, dass die technische und wirtschaftliche Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung hinreichend genau prognostiziert werden kann und dass die rechtliche Umsetzung durch die nachfolgenden Verwaltungsverfahren (z.B. bauaufsichtliches Verfahren) gesichert ist.

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet sind. Die erkundeten Bodenverunreinigungen sind nach Angabe des Gutachters durch vergleichsweise einfach durchzuführende Sanierungsmaßnahmen, die auch wirtschaftlich machbar sein dürften, zu beseitigen, so dass – falls die Bebauungsplanänderung vor einer Bodenbehandlung in Kraft gesetzt werden soll – eine Kennzeichnung unter diesem Aspekt als ausreichend erachtet werden kann.

Wird diese Lösung gewählt, rege ich an, zusätzlich zur Kennzeichnung des Grundstücks des ehemaligen Gewerbebetriebes als "Fläche mit erheblichen Bodenbelastungen" einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass die Bodenbelastungen im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und in Abstimmung mit dem Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz (Untere Bodenschutzbehörde) des Rhein-Sieg-Kreises so zu sanieren sind, so dass die Nutzung gefahrlos umgesetzt werden kann.

Wird die Option einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Sanierung (Städtebaulicher Vertrag) gewählt, so sollte zur Vermeidung von Meinungsunterschieden über den Umfang und den "Vollzug" des Vertrages die Bodenschutzbehörde einbezogen werden (z.B. zur Feststellung, dass die Sanierung ordnungsgemäß abgeschlossen ist).

Falls man sich entscheidet, dass das B-Plan-Verfahren bis zum Abschluss der Sanierung der Bodenbelastungen unterbrochen wird, sollte ebenfalls die Bodenschutzbehörde einbezogen werden. Eine Kennzeichnung der Fläche kann dann entfallen.

- Das Plangebiet liegt hinter dem 1999 sanierten und auf ein 200-jährliches Hochwasserereignis ausgebauten Rheindeich.
In der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW zum Erlass der Staatskanzlei vom 19.06.2002 (vorbeugenden Hochwasserschutz in der Gebietsentwicklungsplanung) sowie in der Überschwemmungsgebietskarte Rhein vom 13.07.1998 ist dieses Gebiet als potentielles Überflutungsgebiet dargestellt. Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen diese nach § 31c WHG überschwemmungsgefährdeten Gebiete im Bebauungsplan vermerkt werden. Ein entsprechender Vermerk fehlt in der vorliegenden 2. Änderung und ist daher nachzutragen.
- Nach den Aussagen des Umweltgeologischen Gutachtens von Spitzlei & Jossen, Seite 12, ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis aufgrund der Rheinnähe mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis zur Geländeoberkante und mit Qualmwasseraustritten zu rechnen. Zudem ist bei Deichversagen und bei außergewöhnlichen Hochwasserereignissen größer einem 200-jährlichen Ereignis mit einer Überschwemmung des Plangebietes zu rechnen.
Im Bebauungsplan ist auf die Hoch-/Qualmwassergefährdung hinzuweisen.
- Im Bebauungsplan ist weiterhin das Thema Hochwasservorsorge und oberflächen-nahe Vernässung (Qualmwasser) durch geeignete Bebauungsplaninhalte zu konkretisieren. Z.B.:
 - Zulässigkeit / Nutzung von Kellergeschossen
 - Lagerung wassergefährdender Stoffe / Auftriebssicherung
 - Heizungsanlagen u. ä.

Im Interesse eines vorbeugenden Hochwasserschutzes der zu errichtenden Anlagen bzw. einer Schadensminimierung im Hochwasserfall sollte zudem auf eine geeignete eigenverantwortliche Bauvorsorge zur Minimierung möglicher Hoch-/Qualmwasserschäden hingewiesen werden. (vergl. „Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten“ Bundesministerium f. Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, „Hochwasserfibel“ – Bauvorsorge in hochwassergefährdeten Gebieten-, MURL NRW 1999 (heute MUNLV).

Im Auftrag

E. Blum

Stadt Niederkassel	
Eing. 07. DEZ. 2006	
Abt.	Anl.

BR 134/06
 v. K. Fischer

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 13 51 • 53705 Siegburg

Stadt Niederkassel
 Fachbereich 8, Stadtplanung

Postfach 1220
 53853 Niederkassel

Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz

Frau Fischer
Zimmer: A 9.03
Telefon: 02241/13-3171
Telefax: 02241/13-2218
E-Mail: theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
 66.10-Fi

Datum
 04.12.2006

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 hier: 2. Änderung BP Nr. 67 Rh**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens habe ich aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde eine Stellungnahme abgegeben, die mittlerweile einer Aktualisierung bedarf.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans betrifft im Wesentlichen die Fläche des ehem. Gewerbebetriebes „Autohaus Wiemer“ an der Oberstraße 88/90 in Niederkassel- Rheidt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde ein umweltgeologisches Gutachten durch das Ing.-Büro Spitzlei & Jossen (Jan. 2006) gefertigt. Auf der Fläche des ehem. Betriebsgeländes wurden dabei an verschiedenen Stellen Bodenbelastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX festgestellt. Das Grundstück wurde daraufhin in meinem Hinweisflächen- und Altlastenkataster, als Altstandort unter der Registrierungs-nr. **5208/3014** aufgenommen.

Aufgrund der angetroffenen Bodenkontaminationen wurde in der Abbruchgenehmigung für den Gewerbebestandort ein Abriss- und Entsorgungskonzept, dass dem Rhein-Sieg-Kreis vorzulegen ist, gefordert. Im September 2006 geschah dieses durch das vom Bauherrn beauftragte Ing.-Büro Spitzlei & Jossen.

Der komplette Abriss wurde im November 2006 gutachterlich durch das Ing.-Büro Spitzlei & Jossen begleitet. Die vorhandenen Bodenkontaminationen wurden in Abstimmung mit dem Rhein-

Sieg-Kreis bis auf einen Sanierungswert für Kohlenwasserstoffe von 300 mg/kg TS Boden saniert. In einem kleinräumigen Bereich (ehem. Bereich des Grubenkellers) wurde eine leichte Überschreitung des Sanierungszielwertes für Kohlenwasserstoffe zugelassen; zumal der Bodenhorizont sich außerhalb der projektierten Bebauung in einer Tiefenlage von ca. 2 - 3 m unter Oberkante Gelände befindet.

Eine Revitalisierung der ehemaligen Gewerbefläche zu einem allgemeinen Wohngebiet, wie es das vorliegende Änderungsverfahren vorsieht, kann vorgenommen werden, da von der (Rest-) Bodenbelastung keine Gefährdung für die vorgesehene Nutzung ausgehen kann.

Eine Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) wie in der ersten Beteiligung empfohlen, kann entfallen.

Unter den **Hinweisen** im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes - auf die ehem. Gewerbefläche bezogen - sollte noch folgendes aufgenommen werden:

Im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird der ehemalige Gewerbestandort als **Altstandort, mit sanierter Fläche, ohne Überwachung nachrichtlich** weitergeführt.

Derzeit (Stand Dez. 2006) befindet sich auf dieser Fläche kein geeigneter Oberboden (Mutterboden). Diese Bodenmassen müssen extern angeliefert werden. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht müssen diese die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 des BBodSchG i.V. mit Anhang 2 der BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Gewässerschutz unaufgefordert vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag



T. Köhler

von dem Eulenten Fr. Lamsfuss
am 20.11.06 erhalten

Dr. jur. Winfried Lamsfuss
Am Hasberg 2
53859 Niederkassel

, den 19. 11. 2006

Aufgabe
2.2

EILT

An das
Bauamt der Stadt Niederkassel
Rathausstrasse 19
53859 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Tag: 20 NOV 2006
Art: 8 Anl.

2006/269

b.R.

Betreff: Bebauung der Grundstücke ehemals Schlimgen und ehemaliger Werkstattbereich der Fa. Wiemer, sowie Grundstück Lamsfuss (im Plan rot umrandet).

Sehr geehrte Damen und Herren ,

ich habe Ihr Schreiben vom 15.11.2006 erhalten und bin mit dem Ergebnis Ihrer Ausführungen nicht einverstanden.

Ich bitte Sie dringend, von einem Satzungsbeschuß (2. Änderung) abzusehen.

Begründung

Die 2. Satzungsänderung, die nunmehr einen Abstand von 3 m zur Grenze vorsieht, macht eine Bebauung unseres Grundstückes wegen seines Zuschnittes (Breite) nicht mehr möglich. Dies trifft uns wie ein enteignungsgleicher Eingriff gemäß Art. 14 GG sehr hart.

Sie werfen mir vor, während der Offenlage keine Anregungen vorgetragen zu haben. Dies ist nur zum Teil richtig: Ich habe Ihnen schon Anregungen gegeben und wiederhole meine diesbezüglichen Ausführungen.

In meinem an Sie gerichteten Schreiben vom 06.11.2006 heißt es :

Vor einigen Monaten waren meine Frau und ich bei Ihnen wegen der Möglichkeit einer Grenzbebauung vorstellig geworden. Dabei wurde die diesbezüglich gestellte Frage – unter Hinweis auf die nachbarrechtliche Vereinbarung mit Familie Schlimgen – von Ihrem zuständigen Gebietsleiter zustimmend („es ist alles drin “) beantwortet. Anmerken möchte ich in diesem Zusammenhang, dass es sich um ein sehr offenes und vertrauensvolles Gespräch handelte.

Ich merke ferner an :

Unser Grundstück, für das Grenzbebauung vereinbart war, an die sich Herr Pohl offensichtlich nicht halten will, ist das einzige Grundstück im Rahmen des Bebauungskomplexes des Herrn Pohl, das von Ihrer vorgesehenen 2. Satzungsänderungsmaßnahme baulicherseits negativ erfasst wird und es erfährt de facto eine Umwidmung vom Bauland zum Nichtbauland. Das heißt:

Uns wird erheblicher Schaden (u.a. wir haben seinerzeit Baulandpreise bezahlt) zugefügt, und Herr Pohl vermag - auch auf unsere Kosten - die Verwirklichung seines umfangreichen Projektes durchzuführen.

Und noch eines .

Seinerzeit im Jahre 1979 haben wir einen 80 cm breiten Grundstücksstreifen (Siehe Anlage notarielle Urkunde S. 3) Herrn Schlimgen übertragen, damit sich auch für ihn eine vernünftige Grundstücksbreite für eine Grenzbebauung ergab.

Alles das war Herrn Pohl bekannt, (Brief vom 24.10.06 an Herrn Pohl) und Herr Pohl wird mit Sicherheit auch Sie bei den Planungsgesprächen über die Vereinbarung einer Grenzbebauung zum Grundstück Lamsfuss informiert haben. Was stand da einer Information meiner Person im Wege ?

Der Hinweis auf die Möglichkeit der Errichtung einer mehr als 9 m langen Grenzgarage klingt wie eine Ironie.

Ich beantrage, von einer Beschlussfassung über die 2. Änderung der Satzung, soweit eine Grenzbebauung ausgeschlossen wird, abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

W. Lamsfuss, T. Lamsfuss

12,68 23,10 2,12

Umschreibung als Anlage zur Urkunde
Uz. Nr. 161/1978 vom heutigen Tage des
Notars Dr. F. J. Westhoff in Troisdorf
Troisdorf, den 1. Juni 1978

Pütz, Hans
u. Ehefrau
Katharina
geb. Funke

Karl Ludwig
Hilke
d. Rirchenböcher
O. Klöck

Hortmann
Heinrich
u. Ehefrau
Elisabeth
geb.
Quadt

W. P. P. P.
G. P. P. P.
P. P. P. P.
P. P. P. P.
165
3018 qm

206
50,70
274 qm
165

FRANZSTRASSE
20,15

Siegberg,
Heinrich Ehe-
frau Gertraud
geb. Röhrig

167

168

Schell, Josef,
Ehefrau Agatha
geb. Engels

Schell
Paul

17,71

20,15

Deich

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 Rh 2. Änderung

1. Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 Rh (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht gem. des am 13.06.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 67 Rh.

Dieser setzt für den betreffenden Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einer maximal zulässigen II-geschossigen Bebauung fest.

Es handelt sich hierbei um die Fläche des Gewerbebetriebes „Autohaus Wiemer“.

Durch die Aufgabe des Betriebes „Autohaus Wiemer“ hat der Rat der Stadt Niederkassel auf Antrag der neuen Eigentümer das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2006 beschlossen.

Auf der Grundlage des Stadtmarketingkonzeptes sollen Einzelhandel und nicht störende gewerbliche Nutzungen im Bereich des nördlichen Teiles der Oberstraße (Marktstraße bis zur Höhe Pastor-Ibach-Straße) umgesetzt werden. Daher soll im Änderungsbereich die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen kann wegen des erhöhten Störungsgrades, der knapp dimensionierten Verkehrsflächen (Am Hasberg) und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes nicht Rechnung getragen werden. Daher soll die Art der Nutzung auch deswegen von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Durch die Änderungen sollen auch die überbaubaren Grundstücksflächen an die geplante Bebauung angepasst und im Bereich der Straße „Am Hasberg“ ein Wendehammer vorgesehen werden.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der Oberstraße und Am Hasberg im Stadtteil Rheidt, Gemarkung Rheidt, Flur 15. Der genaue Umgriff des Plangebietes ist aus dem Planblatt (Rechtsplan im M 1 : 250) ersichtlich.

3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Flurstück Nr. 312 beinhaltet den größten Teil des Änderungsbereiches. Auf dem Grundstück befindet sich der Betrieb Autohaus Wiemer.

Außerdem sind im Änderungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser entlang der Oberstraße vorhanden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem Charakter der angrenzenden Gebiete. Die in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahmen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden wegen des erhöhten Störungsgrades, der

knapp dimensionierten Verkehrsflächen und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der vorhandenen umliegenden Bebauung.

Für das Gebiet weist der Bebauungsplan entlang der Oberstraße eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 aus.

Für den Innenbereich weist der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 aus.

Neben der Geschossigkeit wird zusätzlich die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung der Firsthöhe entspricht den Gegebenheiten des baulichen Umfeldes und soll die Fortentwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet mitprägen.

Durch die Festsetzung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß in Verbindung mit der fertigen Straßendecke soll eine gewisse Einheitlichkeit bei den Sockelhöhen und Erdgeschossen der Einfamilienhäuser erreicht werden.

Außerdem soll so Einfluß auf die Gestaltung des Straßenraumes genommen und vermieden werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch sehr unterschiedliche Sockelhöhen erfolgen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Zur Auflockerung und Anpassung an vorhandener Bebauung ist im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Doppel- und Einzelhäusern ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Den zulässigen Bautiefen im Bebauungsplan liegen übliche Gebäudetiefen im Wohnungsbau zugrunde.

4.4 Verkehrsflächen/Erschließung

Der Änderungsbereich ist direkt über die vorhandene Straße „Am Hasberg“ an die Oberstraße, die als Sammelstraße das Baugebiet mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbindet, angebunden.

4.5 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur im Bereich der seitlichen Abstandflächen zulässig, als bis zur hinteren Baugrenze und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Die Festsetzung wird begründet mit dem Schutz der rückwärtigen Freiflächen vor Schall- und Luftimmissionen und aus dem Gebot des § 1 a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

4.6 Ver- und Entsorgung

Da die Bebauung im Bebauungsplanbereich Nr. 67 Rh fast umgesetzt ist, ist in der Straße Am Hasberg ein Mischwassersammler vorhanden. Aufgrund des vorhandenen Baurechtes durch den Bebauungsplan Nr. 67 Rh ist der Mischwasserkanal in der Straße Am Hasberg so berechnet, dass er das Regen- und Schmutzwasser aufnehmen und der zentralen Kläranlage der Stadt Niederkassel zugeleitet werden kann.

Die Anbindung an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Niederkassel ist in der Straße Am Hasberg ohne Probleme möglich und sichert den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

5. Umweltauswirkungen der Planungen:

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht im vereinfachten Verfahren abgesehen. Eine Überwachung von möglichen Umweltauswirkungen ist somit auch nicht vorzusehen.

6. Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Durch die vereinfachte Änderung entsteht kein zusätzlicher planerischer Eingriff, so dass ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

7. Altgrabungen und Bodenschutz

An der Oberstraße 88/90 befindet sich das ca. 2.000 m² große Betriebsgelände des Ford-Vertragshändlers Wiemer.

Das vorhandene Betriebsgelände soll einer standortgerechten Nutzung für Wohngebäude zugeführt werden.

Während des laufenden Betriebes wurde daher das Ingenieurbüro Spitzlei und Jossen vom Eigentümer beauftragt, als Grundlage für die weitere Planung eine umweltgeologische Untersuchung des Grundstücks durchzuführen, um eventuell erforderliche Risiken erkennen bzw. um gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen frühzeitig planen zu können.

Insgesamt wurden an neun Bodenproben der Kohlenwasserstoffindex sowie aus neun Bodenproben der Aromatengehalt bestimmt. Die Auswahl der Bodenproben erfolgte nach organoleptischen Kriterien. Bei vier Proben, die aus Bohrungen am Abscheider stammten, wurden zusätzlich organische Halogenverbindungen (EOX wegen Lösungsmittelverdacht bestimmt. Die Ergebnisse der Analytik sind in den Bohrprofilen der Anlage 5 des Gutachtens dargestellt.

Die Analysenberichte der Bodenplatten sind in Anlage 7 des Gutachtens dargestellt.

Hier die zusammenfassende Bewertung des Gutachtens.

„ Für die Bewertung der vorliegenden Verunreinigung wurden die Orientierungswerte der Zielebene 2 der rheinland-pfälzischen ALEX 02-Liste herangezogen. Danach halten wir eine Sanierung der festgestellten Mineral- Kohlenwasserstoffschäden im vorliegenden Fall für angemessen. Mit relativ einfachen Erdarbeiten können die

Kohlenwasserstoffschäden bis zu einem Sanierungswert von 300mg/kg KW mit begrenztem Aufwand durchgeführt werden.

Es bestehen dann keine Bedenken für die wohnliche Nutzung des Betriebsgeländes. Gesundes Leben ist aus umweltgeologischer Sicht gewährleistet“.

Das umweltgeologische Gutachten vom Januar 2006, das vom Ingenieurbüro Spitzlei und Jossen erstellt ist, ist der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

8. Überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Änderungsbereich ist in den digitalen Karten der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW zum Erlass der Staatskanzlei vom 19.06.2002 (vorbeugenden Hochwasserschutz in der Gebietsentwicklungsplanung) sowie in der Überschwemmungsgebietskarte Rhein vom 13.07.1998 als potentielles Überflutungsgebiet dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird diese Gebiet vermerkt, um das Risikobewusstsein zu schärfen und eine angepasste Gestaltung und Nutzung von Gebäuden zu initiieren.

Es ist Aufgabe zukünftiger Bauherren, im Plangebiet Vorsorge zur Minimierung möglicher Schäden zu treffen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauONW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen, um die geplante Neubebauung in das Landschaftsbild zu integrieren und ein harmonisches Erscheinungsbild der Straßenräume zu gewährleisten.

- a. Die positive Festsetzung der Dachformen ist erforderlich, um den Planbereich von ortsuntypischen Formen freizuhalten und sich an die vorhandene Bebauung anzugleichen.
- b. Die im Plan festgesetzten Dachneigungen und die Firsthöhen berücksichtigen den ortstypischen Bestand und lassen daneben ausreichend Spielraum für die Einzelgestaltung. Die Festsetzung der höchstzulässigen Firsthöhe führt, zusammen mit den Festsetzungen über die der zulässigen Vollgeschosse und die Höhen der Erdgeschoßfußböden, zu einer harmonischen Ortsbildgestaltung und verhindert die Dominierung der jeweiligen Nachbarbebauung.

Die Einschränkungen für Dachaufbauten und –einschnitte sollen das harmonische Einfügen in die Dachflächen bewirken.

Niederkassel, den 04.01.2007

Der Bürgermeister

FB 8 Planungsamt

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 67 Rh 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
PlanzVO	Planzeichenverordnung
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden. Dabei werden Flächen für Stellplätze, Terrassen und Zufahrten auf die Überschreitung der Grundflächenzahl dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen) (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. 1,50 m überschritten werden. Die Gebäude sind gemäß § 22 (2) BauNVO in offener Bauweise auszuführen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,36 m über der Straßenkrone der angrenzenden Straße im Vollausbau mittig der Straßenfront des Gebäudes betragen.

6. Überschwemmungsgefährdete Gebiete gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Der Änderungsbereich ist in den digitalen Karten der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW zum Erlass der Staatskanzlei vom 19.06.2002 (vorbeugenden Hochwasserschutz in der Gebietsentwicklungsplanung) sowie in der Überschwemmungsgebietskarte Rhein vom 13.07.1998 als potentielles Überflutungsgebiet dargestellt.

Es ist die Aufgabe zukünftiger Bauherren, im Plangebiet Vorsorge zur Minimierung möglicher Schäden zu treffen. Zur Vermeidung einer Gewässergefährdung ist sicherzustellen, dass im Bereich des Bebauungsplanes die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bzw. der Betrieb entsprechender Anlagen so vorzunehmen ist, dass im Hochwasserfall keine Gefährdung eintreten kann.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dächer

1.1 Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45 ° zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn

- deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen
- diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen,
- deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen.

2. Einfriedungen

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu einer Tiefe von 4,0 m im Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

Hinweise:

1. Es wird auf die mögliche Hochwassergefährdung bzw. aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) im Plangebiet hingewiesen.
2. In Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird der ehemalige Gewerbestandort (Autohaus Wiemer) als Altstandort, mit sanierter Fläche, ohne Überwachung nachrichtlich weitergeführt.

Niederkassel, den 04.01.2007

Der Bürgermeister
FB 8 Planungsamt

Im Auftrag

Satzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur weiteren Stärkung der Bürgerbeteiligung in den Kommunen vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 67 Rh., 2. Änderung, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 04.01.2007 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 31.01.2007

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.