

Stadt Niederkassel

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

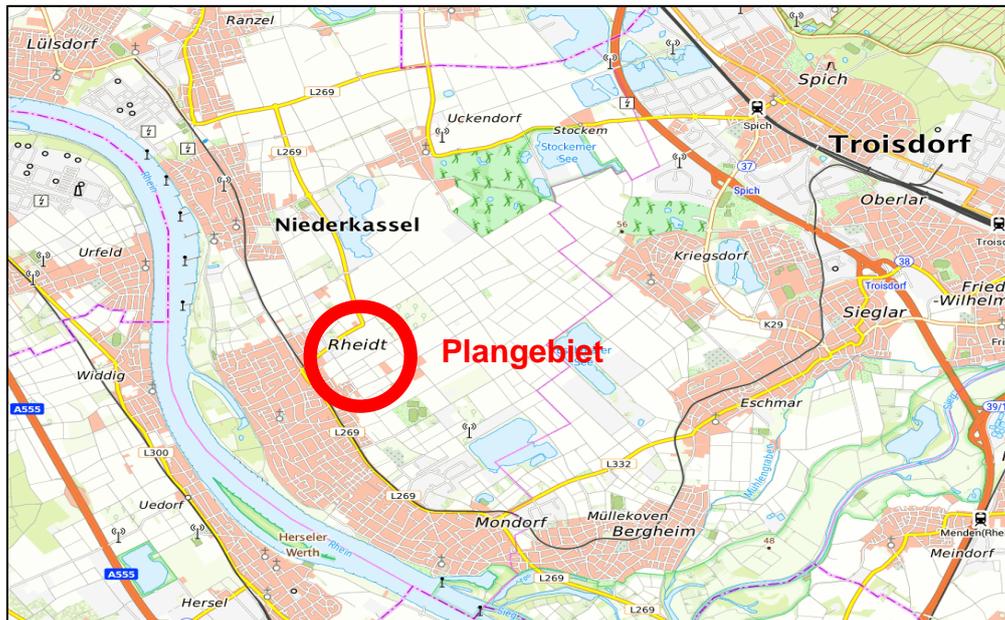
Bebauungsplan Nr. 161 Rh

Stadtteil Rheidt

Vorentwurf, Stand 24.07.2020

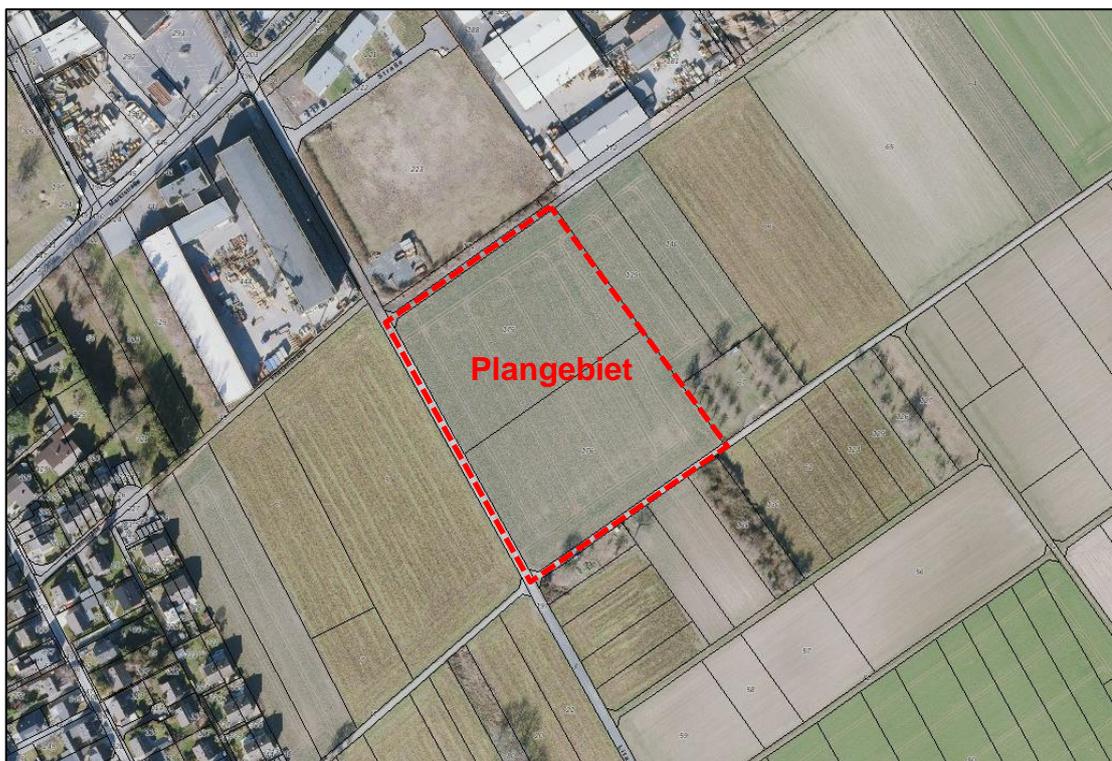
Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rheidt, nordöstlich der Litauer Straße.



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die aktuelle Situation des Plangebietes und dessen Umfeld zeigt der nachfolgende Luftbildausschnitt.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Die Erschließung kann von der Marktstraße/Landesstraße L 269 aus über die Litauer Straße erfolgen.

Anlass der Planung

Die Stadt Niederkassel möchte auf Grund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken am östlichen Rand des Stadtteils Rheidt westlich der Litauerstraße ein neues Wohngebiet entwickeln. Dazu wird der Bebauungsplan Nr. 158 RH „Im Obstgarten“ aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist für diese Planung bereits erfolgt.



Bebauungskonzept

In Verbindung mit dieser Planung ist u.a. die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte sowie eines Beckens zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Die SEG Niederkassel konnte zu diesem Zwecke die beiden Flurstücke Nr. 175 und 176 östlich der Litauerstraße erwerben.

Um diese Flurstücke zweckmäßig und vollständig nutzen zu können, soll im nordöstlichen Bereich angrenzend an die Kindertagesstätte und das Regenrückhaltebecken ein mit Wohnen verträgliches Gewerbe entstehen. Dieses Gewerbe schafft die städtebauliche Verbindung zu dem bestehenden Gewerbegebiet südlich der Marktstraße.

Der Planungsanlass für den Bebauungsplan 161 Rh ergibt sich konkret aus dem gestiegenen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder, der auch durch das Neubaugebiet „Obstgarten – 158 Rh“ entsteht. Geplant ist eine 6-gruppige Kindertagesstätte. Das Gebäude soll über drei Geschosse verfügen. Die unteren beiden Geschosse werden für die Kindertagesstätte vorgehalten. Das 3. Geschoss soll für Praxisräume oder ggf. Büroräume genutzt werden.

Gegenüber, auch an die Litauerstraße grenzend, wird ein Grundstück für ein Ärztehaus (3 Stockwerke), ggf. für ein Büro oder Verwaltungsgebäude vorgesehen. Die Entwässerungsanlage ist für die angrenzenden Planungsgebiete vorgesehen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die auf den Flurstücken Nr. 175 und 176 vorgesehenen Nutzungen zu schaffen, ist sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderung 64.3) als auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 161 RH) erforderlich.

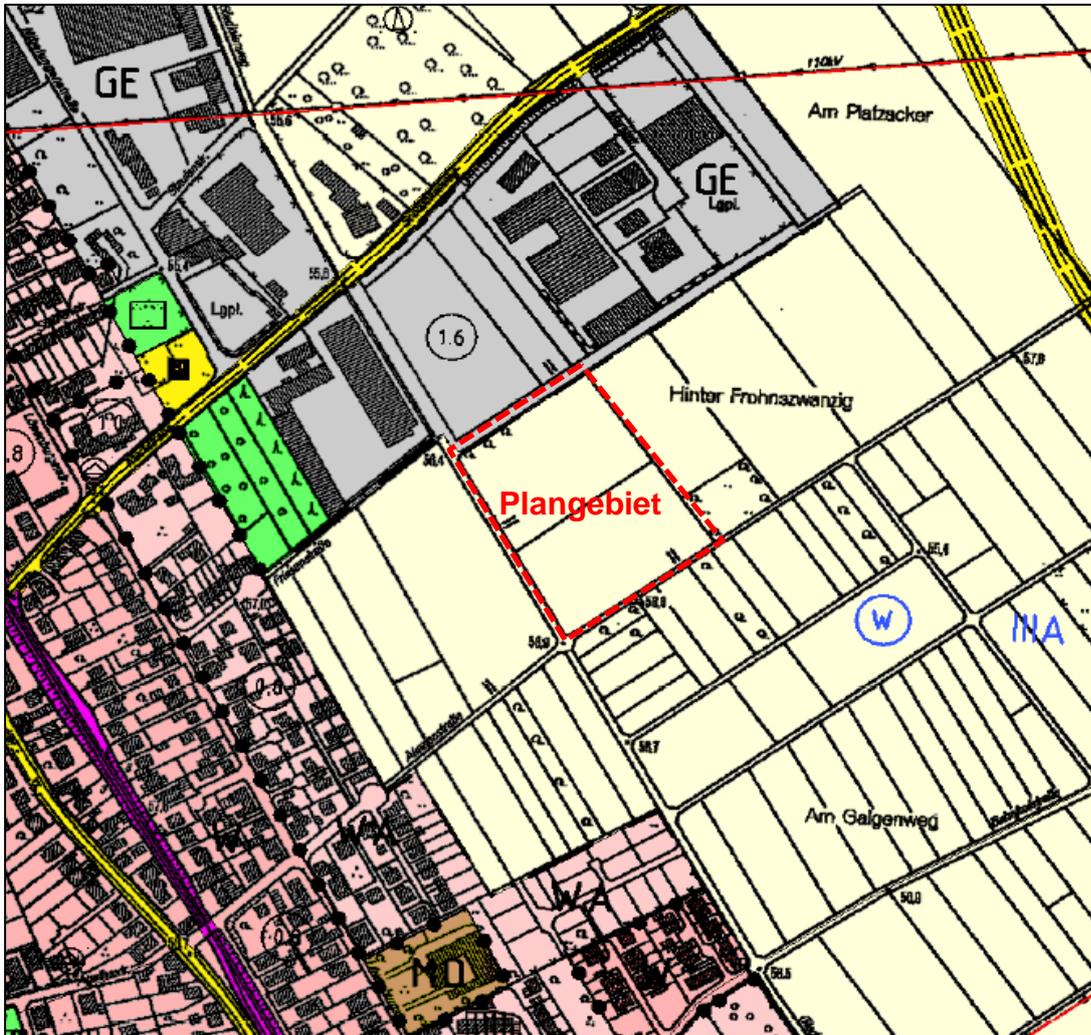
Wie die vorgesehenen Nutzungen auf den beiden Flurstücken angeordnet werden können, ist in dem nachfolgenden Konzept dargestellt.



Nutzungs- und Erschließungskonzept

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt. Damit der Bebauungsplan Nr. 161 Rh gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss dieser in einem Parallelverfahren geändert und angepasst werden. Dazu wurde bereits die Durchführung der Änderung 64.3 beschlossen.



Auszug dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

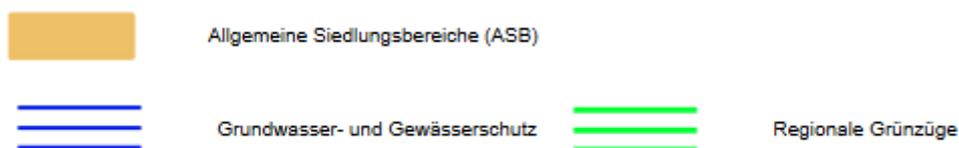


geplante Änderung 64.3

Für den westlich angrenzenden Bebauungsplan 158 RH wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Änderung 64.2 wie folgt angepasst. Die Änderung 64.3 schließt unmittelbar an diese Änderung an. Somit verbleiben keine Landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des künftig bebauten Bereiches.



Regionalplan



Der Regionalplan ordnet das Plangebiet zumindest teilweise dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Zudem ist das Plangebiet mit der Schraffur „Grundwasser- und Gewässerschutz“ versehen. Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

In dem aufzustellenden Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die zulässigen Nutzungen festgesetzt werden. Für das Sondergebiet soll die Zulässigkeit nicht nur die Errichtung einer Kindertagesstätte beinhalten, sondern im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) ein bis zu dreigeschossiges Gebäude ermöglichen, bei dem im obersten Geschoss auch Wohnen oder Büros zugelassen werden können.

Auf den Gewerbeflächen soll sich die Nutzung auf Gewerbe beschränken, dass sowohl mit der geplanten Kindertagesstätte als auch mit dem südwestlich der Litauerstraße geplanten Wohngebiet verträglich sein muss. Dazu kommen neben Handwerksbetrieben und sonstigem, das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe insbesondere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in Betracht, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Die Verträglichkeit mit dem Wohnen soll über eine (Schall) Emissionskontingentierung nach DIN 45691 geregelt werden. Dazu werden die erforderlichen Emissions- und Zusatzkontingente im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Neben der Art der baulichen Nutzung wird der Bebauungsplan im weiteren Verfahren auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung treffen. Für das Sondergebiet soll eine bis zu dreigeschossige Bebauung gelassen werden. Im Gewerbegebiet sollen Gebäude bis zu 14 m Höhe entstehen dürfen. Die Grundfläche soll im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB den in § 17 BauNVO angegebenen Wert von 0,8 ausschöpfen.

Weitere Vorgaben werden im Verfahren bis zur Offenlage bestimmt.

Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 19.245 qm mit folgenden Flächenanteilen:

Ackerflächen: ca. 19.245 qm

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sind folgende Nutzungen und Flächenanteile:

Erschließung/Straße: ca. 1.370 qm

Gehwege (VBZ): ca. 625 qm

Zufahrt + Parkplatz KITA (VBZ): ca. 545 qm

Sondergebiet KITA: ca. 3.110 qm

Gewerbegebiet: ca. 10.785 qm

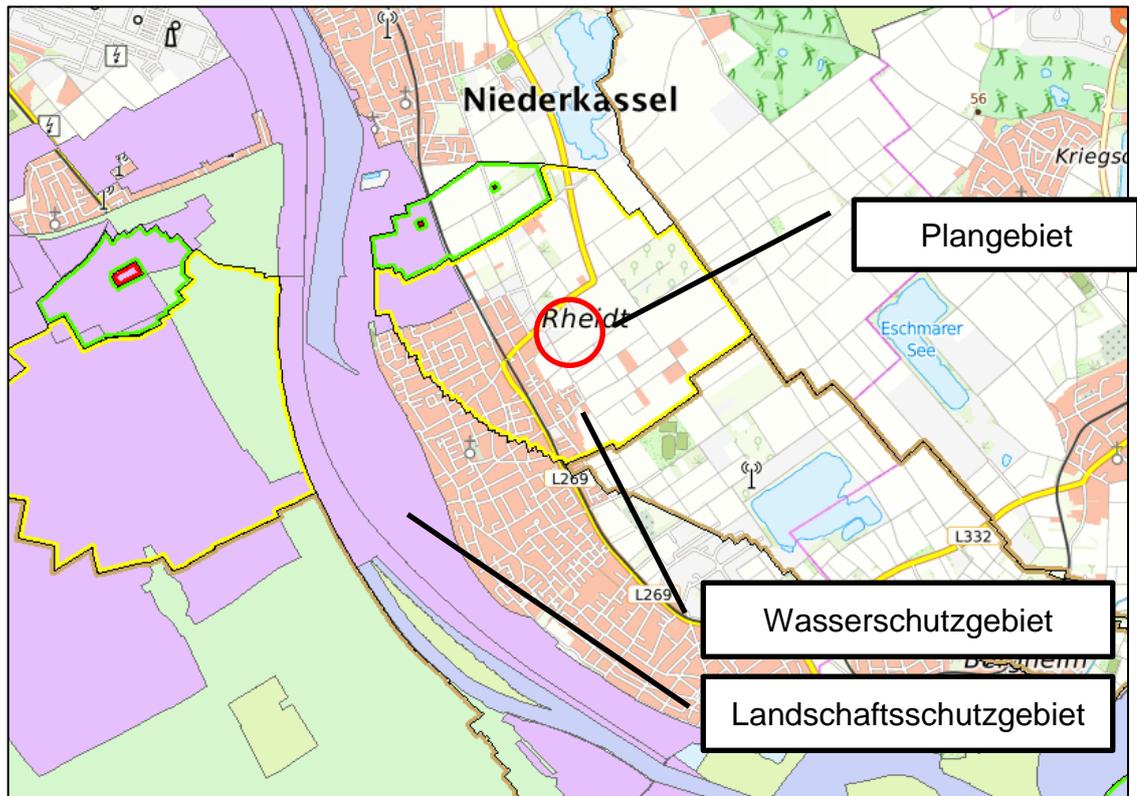
davon Bebauung/versiegelte Flächen (80 %): ca. 8.628 qm

Grünflächen: ca. 2.810 qm

davon Regenrückhaltebecken: ca. 2.030 qm

Schutzgebiete

Von der Planung sind keine Landschaft- oder Naturschutzgebiet betroffen, wie die nachfolgende Abbildung aus dem Geoportal NRW zeigt.



Auszug aus dem Geoportal NRW

Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Wasserschutzgebiet.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen beginnen mit der Realisierung der Erschließungsanlagen und setzen sich bei der Bebauung der neuen Bauflächen fort. Dabei entstehen Baustellenverkehr, Baulärm und ggf. Staub, die die nahegelegene Wohnbebauung beeinträchtigen bzw. stören können. Solche Beeinträchtigungen lassen sich durch Rücksichtnahme minimieren, jedoch letztlich nicht vollkommen vermeiden. Planungsrechtliche Festsetzungen dazu lassen sich nicht treffen. Letztlich bleiben solche Auswirkungen und Störungen in der Bauphase ohnehin zeitlich begrenzt und müssen daher ggf. hingenommen werden.

Zu anlagebedingten Auswirkungen gehört, dass die bisherigen landwirtschaftlichen Strukturen und Nutzungen als prägende Elemente aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine der Umgebung angepasste Bebauung lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren. Dazu gehören insbesondere Begrenzungen der Gebäudehöhen und verbindliche Bepflanzungsvorgaben.

Bei betriebsbedingten Auswirkungen sind in erster Linie Lärmbeeinträchtigungen durch den neu entstehenden Verkehr und die künftige Gewerbenutzung zu nennen. Solche Auswirkungen werden durch Nutzungseinschränkungen mittels Emissions- und Zusatzkontingenten minimiert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Als Eingriff wird im Rahmen der Bebauung die vorhandene Vegetation zerstört, wobei es sich dabei jedoch wegen der Ackernutzung nicht um dauerhafte Vegetationsstrukturen handelt. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzen und Tiere sind ggf. mit Ausnahme der Feldlerche voraussichtlich nicht betroffen. Die Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 158 RH hat für dieses Plangebiet ein Brutrevier der Feldlerche erfasst. On diese auch im Bereich des Bebauungsplanes 161 RH vorkommt und damit planerisch zu berücksichtigen ist, muss sich im Rahmen der weiteren Planung und einer artenschutzrechtlichen Prüfung zeigen. Die Standort- und Lebensraumbedingungen werden dennoch erheblich und nachhaltig verändert. Solche Auswirkungen lassen sich auf den Erschließungs- und Bauflächen nicht vermeiden, können jedoch durch die verbindliche Vorgaben zu Bepflanzungen minimiert sowie durch Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle kompensiert werden.

Schutzgüter Boden, Wasser

Die Errichtung der Erschließungsanlagen, von Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen usw. führt zu einer Bodenversiegelung und Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes. Seltene oder naturnahe Bodentypen, geomorphologische Erscheinungsformen oder Böden mit hoher Eignung zur Entwicklung besonderer Biotope (Extremstandorte) sind nicht vorhanden und daher auch nicht betroffen. Der Verlust biotisch aktiver Bodensubstanz und die Unterbrechung der Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre durch Überbauung und Versiegelung lassen sich bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen nicht vermeiden. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf Boden und Wasserhaushalt sollen durch eine ordnungsgemäße und umweltverträgliche Niederschlagsentwässerung kompensiert werden. Dazu ist u.a. das geplante Becken zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die klimatischen Funktionen der betroffenen Flächen gehen durch die Versiegelung verloren. Dies lässt sich bei der geplanten Bebauung nicht vermeiden. Eine Begrenzung der Flächenversiegelung sowie raumwirksame Begrünungsmaßnahmen können lokalklimatische Auswirkungen minimieren. Zudem können Vorgaben zu energieeffizientem Bauen auch allgemein zum Klimaschutz beitragen.

Schutzgut Landschaft

Zu den Auswirkungen der Planung gehört, dass die bisher strukturprägenden landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben und durch bebaute Flächen ersetzt werden. Dies verändert nachhaltig das Landschaftsbild. Durch eine höhenbegrenzte Bebauung sowie randliche Bepflanzungen lassen sich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeit können keine eindeutigen Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut getroffen werden.

Eingriffsbewertung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bilanzierung der Biotopwertigkeit. Hierbei werden die Biotopwerte gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) vom September 2008 dargestellt.

Größe [m ²]	Biotoptyp mit Codierung	Biotopwert (BW)	Fläche x BW
19.245	HA0, aci Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	2	38.490
19.245			38.490

Die Bilanzierung des Eingriffs einschließlich Ermittlung des externen Kompensationsbedarfs erfolgt im weiteren Verfahren.