



## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 19.05.2021
--------------------------------	------------------------------------	---

4. **Bebauungsplan 160 M im Bereich nördlich der Oberdorfstraße im Stadtteil Mondorf; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit; Beschluss der Offenlage**

**Sachverhalt:**

Dem Ausschuss lag folgende Sitzungsvorlage vor:

---

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,33 ha und liegt im zentralen Bereich Mondorfs zwischen Oberdorfstraße, Provinzialstraße und Lahnstraße (Abgrenzung gemäß Übersichtsplan **Anlage 1**).

**Aufstellungsbeschluss:**

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um eine Gewerbebrache, die der Eigentümer bereits komplett abgeräumt hat, um sie durch die geplante Bebauung einer neuen Nutzung zuführen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnbauprojekts, welches frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau sowie Wohnraum für ältere Personen kombiniert. Darüber hinaus ist im Objekt die Einrichtung einer Sozialstation sowie die Ansiedlung von Ärzten geplant. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch den Bau einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Oberdorfstraße.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar, was der geplanten Nutzung nicht widerspricht. Daher kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Einen Bebauungsplan gibt es für das Plangebiet bislang nicht, weshalb der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 18.02.2020 den Beschluss fasste, gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) den Bebauungsplanes 160 M im Stadtteil Mondorf aufzustellen. Parallel wurde die Frühzeitige Beteiligung der



# Stadt Niederkassel

Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

## **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:**

Der Vorhabenträger hatte zwei Gestaltungsvarianten für das Plangebiet erarbeitet, die geringfügig voneinander abwichen. Sie unterschieden sich nur im Bereich der Bauflucht entlang der Oberdorfstraße, wo die Planvariante 1 eine geschlossene Bebauung auswies, die Planvariante 2 die Bauflucht aufbrach und einen Blick in den Innenhof des geplanten Gebäudekomplexes gestattete.

Beide Planvarianten wurden der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 16.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 präsentiert.

*Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung werden im Folgenden unter a) abgewogen. Die Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgt unter b).*

## **Beschluss der Offenlage:**

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfordern keine Änderung der grundsätzlichen Planungsabsichten.

Basierend auf den Wünschen der Öffentlichkeit wurde entschieden, den nun vorliegenden Rechtsplanentwurf aus der Planvariante 2 (offene Bauflucht mit Blick in den Innenhof) zu entwickeln.

Zum Bebauungsplan gehören die Textlichen Festsetzungen sowie eine Begründung inklusive Umweltbericht. Darüber hinaus stehen eine Einzelfall-Vorprüfung gemäß § 13a BauGB, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung und ein Bodengutachten zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt, für die vorliegende Planung, den zugehörigen Textteil und die Begründung die Offenlage durchzuführen.

*Der Offenlagebeschluss erfolgt unten unter c).*

## **a) Beratung und Beschlussfassung über die während der**



# Stadt Niederkassel

## **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan sind seitens der Öffentlichkeit 2 Stellungnahmen eingegangen. Diese sind in der Sitzungsvorlage abgedruckt beigefügt.

### **1. Einwander 1, mit Schreiben vom 11.10.2020**

Seitens des Einwenders wurden folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht:

1. Das Vorhaben löst durch die Nutzung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Oberdorfstraße und Zubringerstraße aus. Es bestehen Bedenken durch den Zuwachs an Verkehr. Abhilfe durch Reduzierung von Wohneinheiten bzw. eine Forcierung moderner Verkehrskonzepte (z. B. Carsharing).
2. Gebäudehöhe und Architektur passt nicht zum Ortstermin von Mondorf und dem Straßencharakter.
3. Architektonischer Bruch vom Vorhaben zum Denkmal (ältestes Gebäude Mondorfs: ehemaliger Domdechantshof). Anregung zu Klinkerfassaden und Giebelstrukturen für das neue Gebäude, um bestehende Strukturen zu übernehmen.
4. Abstufung des straßenseitigen Baukörpers (Oberdorfstraße) durch Staffelung der Geschosse zur Anpassung des Straßenbildes und des angrenzenden Gebäudes.
5. Die geplante Gebäudehöhe erzeugt eine erhebliche Verschattung der Gartenfläche und stört die Privatsphäre aufgrund der Anzahl der Wohnungen. Anregung zu einem angemessenen Sichtschutz, z. B. in Form von immergrünen Bäumen und Reduzierung bzw. Wegfall von Fenstern zum Gartenbereich.
6. Die Versiegelung der Fläche ist angesichts der Klimaveränderung nicht sinnvoll. Die geplante Dachbegrünung ist als Kompensation anstatt Baum- und Strauchpflanzung nicht ersetzbar.
7. Eine Einrichtung für Senioren durch den erhöhten Bedarf ist mehr als sinnvoll.
8. Bevorzugung der Variante 2, um die Sichtachse auf die



# Stadt Niederkassel

neuen Gebäude zu stärken.

## **Stellungnahme:**

Zu 1: Die Verkehrsführung bzw. Anbindung lässt auch zukünftig einen Begegnungsverkehr PKW/PKW und PKW/LKW mit Einschränkungen zu. Einschränkung erfährt der fließende Verkehr bereits heute durch parkende Autos. Das führt aber wiederum zu reduzierten Geschwindigkeiten und dem Erfordernis gegenseitiger Rücksichtnahme.

Die Oberdorfstraße weitet sich zur Provinzialstraße hin auf. Durch die Positionierung der Tiefgaragenzufahrt in der Nähe der Provinzialstraße wurde die Planung so angelegt, dass der durch das Vorhaben verursachte Verkehr so früh wie möglich aus dem oberirdischen Verkehrsgeschehen abgeleitet wird.

Zu 2: Die geplanten Höhen des Vorhabens orientieren sich an dem näheren Umfeld und berücksichtigen die notwendigen Abstandsflächen nach BauO NW. Durch die Abstufung der Gebäude im Plangebiet, teilweise bis auf eine Zweigeschossigkeit und die horizontale Trennung des zurückspringenden Staffelgeschosses ist die Verträglichkeit zur Nachbarbebauung begründet.

In einer detaillierten Auflistung wurden Firsthöhen des näheren Umfelds aufgelistet und zum Vergleich der geplanten Höhe dargestellt (Bestandteil der Begründung, **Anlage 4**).

Zu 3: Das Vorhaben entspricht einer modernen, zeitgerechten Bauhaus-Architektur, beeinträchtigt jedoch – auch nach Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde – nicht die Wirkung des in der Nähe befindlichen Denkmals (Wohngebäude ehemaliger Domdechantshof). Das Vorhaben stellt ein eigenes Quartier dar und sorgt mit den begrünten Flachdächern für eine Verbesserung des Mikroklimas.

Gebäude mit geneigten Dächern wie z. B. Satteldächer würden die Gebäudehöhen nicht reduzieren, sondern teilweise sogar höhere Giebelstrukturen erzeugen.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden Klinkerfassaden in Verbindung mit Außenputz in farblicher Abstimmung für das Vorhaben (siehe Plandarstellungen) berücksichtigt und insofern der Anregung gefolgt.



## Stadt Niederkassel

Zu 4: Der Anregung wird durch Abstufung des Baukörpers an der Oberdorfstraße von zwei auf drei Vollgeschosse zuzüglich Zurücknahme des Staffelgeschosses Rechnung getragen. Der Rechtsplan wird eine entsprechende Staffelung festsetzen.

Zu 5: Mit dem Vorhaben werden Sozialabstände und Abstandsflächen nach BauO NW berücksichtigt bzw. teilweise unterschritten. Die Wohnungsanzahl verteilt sich dabei auf alle Baukörper im Plangebiet.

Das Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme bietet in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtsmaßnahmen auf Grundstücke. Vielmehr müssen es Nachbarn in eng bebauten Wohngebieten wie hier üblicherweise hinnehmen, dass der Nachbar auf das eigene Grundstück Einsichtsmöglichkeiten hat. Eine Reduzierung der Fenster kann nicht gefolgt werden, da die BauNVO eine ausreichende Belichtung vorschreibt. Das Staffelgeschoss wurde jedoch in der Länge und Ausnutzung reduziert und damit der Anregung gefolgt.

Die Anregung des Sichtschutzes wurde durch die Festsetzung eines Pflanzgebotes in Form einer Schritthecke, parallel zur Grundstücksgrenze berücksichtigt.

Zu 6: Durch die geplante Innenverdichtung des Ortskerns von Mondorf kann eine Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird die Wohnqualität und soziale Struktur mit der Sozialstation im Mondorfer Ortskern verbessert. Durch die Ansiedlung neuer Bewohner findet eine weitere Belebung des Zentrums statt. Benachbarte, medizinisch-soziale Einrichtungen und Pflegeunternehmen können von den neuen Mitbewohnern ebenfalls profitieren. Die Innenverdichtung steht im Zusammenhang der mit demographischen Entwicklung und soll dazu beitragen, klimatische Bedingungen und Zentren zu stützen. Eine bisher zu fast 85 % versiegelte Fläche wird durch das geplante Vorhaben in vielen Belangen aufgewertet und entsiegelt. Darüber hinaus sind zahlreichen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Zu 7: Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der weiteren Planung.



# Stadt Niederkassel

Zu 8: Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der weiteren Planung.

## **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird insofern gefolgt,

- dass bei der Erarbeitung des Rechtsplanes die Variante 2 zugrunde gelegt wurde,
- dass der zur Oberdorfstraße hin gelegene Gebäudeabschnitt sich auch zu diesem Punkt hin abstuft,
- dass das Staffelgeschoss im Bereich zu benachbarten Einwender hin in der Länge reduziert wird und
- dass ein Pflanzgebot auch als Sichtschutz an der Nachbargrenze festgesetzt wird.

## **2. Einwender 2, mit Schreiben vom 13.10.2020**

Es wurden erhebliche Bedenken zum Vorhaben und der städtebaulichen Planung vorgetragen. Die Inhalte der Anregung werden in Kurzform dargestellt.

1. Erhebliche Belästigungen durch zukünftige Abläufe der Baustelle, insbesondere Immissionen
2. Die geplante Höhe der baulichen Anlage
3. Die geplante Dreigeschossigkeit plus Staffelgeschoss
4. Fehlende Angabe der Wohneinheiten für altersgerechten und geförderten Wohnraum
5. Parkplatzsituation
6. Erhöhtes Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung von engen Verkehrsflächen und einseitiges Parken
7. Grenzbebauung
8. Starke Immissionen
9. Städtebauliche Nachverdichtung im Innenbereich und Verträglichkeit zum Umfeld



# Stadt Niederkassel

## **Stellungnahme:**

Zu 1: Baubedingt wird mit Belastungen der umgebenden Wohn- und Dienstleistungsfunktionen durch die Bautätigkeiten zu rechnen sein. Zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen durch den Baubetrieb und den Baustellenverkehr sind allerdings zeitlich begrenzt. Nach der Gesetzgebung sind Arbeitszeiten und die Lärmentwicklung durch dB-Werte begrenzt. Zum Schutz der Nachbarschaft werden Bauzäune – teilweise geschlossen – aufgestellt. Immissionsstarke Maschinen bzw. Baugeräte werden mit Abständen zu bestehenden Gebäuden in Abstimmung mit dem Fachplaner für Schallschutz – Einhaltung von Obergrenzen – betrieben.

Statische Maßnahmen an den Grenzen werden durch Beweissicherungen und Fachplaner bzw. Gutachter begleitet. Arbeiten in Grenzbereichen werden grundsätzlich vor Ausführung mit dem Eigentümer abgestimmt.

Zu 2: Die geplanten Höhen des Vorhabens orientieren sich an dem näheren Umfeld und berücksichtigen die notwendigen Abstandsflächen nach BauO NW. Durch die Abstufung der Gebäude im Plangebiet, teilweise bis auf eine Zweigeschossigkeit und die horizontale Trennung des zurückspringenden Staffelgeschosses ist die Verträglichkeit zur Nachbarbebauung begründet.

In einer detaillierten Auflistung wurden Firsthöhen des näheren Umfelds aufgelistet und zum Vergleich der geplanten Höhe dargestellt. (Bestandteil der Begründung, **Anlage 4**)

Zu 3: Die Geschossigkeit orientiert sich ebenso wie die Höhenentwicklung an dem Umfeld. Die Zwei- und Dreigeschossigkeit mit den Obergrenzen einschließlich der zurückgestaffelten Nichtvollgeschosse von 10,00 m bzw. 12,60 m (OK Attika Flachdach) stellt aufgrund bestehender Höhen an der Oberdorfstraße und der Provinzialstraße eine angemessene Entwicklung dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abstandsflächen und Sozialabstände der geplanten Gebäude das zulässige Maß der Abstandsflächen der BauO NW nicht ausschöpfen. Die zentrale Nachverdichtung des Plangebietes berücksichtigt die demographische Entwicklung und den Willen zur Stärkung der Ortsmitte.



## Stadt Niederkassel

- Zu 4: Die Angabe zur Zahl der Wohneinheiten steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Stellplatzsatzung der Stadtverwaltung Niederkassel. Hieraus ergibt sich zwangsläufig der Wohnungsmix. In Verbindung mit der Wohnungsbauförderung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und dem Bedarf werden Wohnungsgrößen bestimmt. Bisher ist zudem noch nicht abschließend bestimmt, wie groß der Flächenanspruch für Praxen und Sozialstation sein wird.  
In den Staffelgeschossen sollen allerdings vorwiegend große Wohnungen (z. B. Vierzimmerwohnungen) realisiert werden.
- Zu 5: Die Stellplätze werden nach der gültigen Stellplatzsatzung für das Projekt nachgewiesen. In der Tiefgarage stehen nach Planung ca. 80 Stellplätze zur Verfügung. Bei der Stellplatzberechnung bzw. beim erforderlichen Nachweis wird keine Minderung bzw. kein Abschlag durch ÖPNV berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass durch die großzügige Bemessung der Stellplatzanzahl sich die Parksituation in der Oberdorfstraße nicht verschlechtert bzw. negativ beeinflusst wird. Zusätzlich stehen im Plangebiet noch 10 oberirdische Stellplätze zur Verfügung.
- Zu 6: Die Verkehrsführung bzw. Anbindung lässt auch zukünftig einen Begegnungsverkehr PKW/PKW und PKW/LKW mit Einschränkungen zu. Einschränkung erfährt der fließende Verkehr bereits heute durch parkende Autos. Das führt aber wiederum zu reduzierten Geschwindigkeiten und dem Erfordernis der Rücksichtnahme.  
Die Oberdorfstraße weitet sich zur Provinzialstraße hin auf. Durch die Positionierung der Tiefgaragenzufahrt in der Nähe der Provinzialstraße wurde die Planung so angelegt, dass der durch das Vorhaben verursachte Verkehr so früh wie möglich aus dem oberirdischen Verkehrsgeschehen abgeleitet wird.
- Zu 7: Eine Grenzbebauung findet ausschließlich im Bereich des Baukörpers Oberdorfstraße 13 und der unterirdischen Tiefgarage statt.
- Zu 8: Ursprünglich war im Plangebiet ein Gewerbebetrieb ansässig. Nun ist eine Wohnnutzung mit Arztpraxen und Sozialstation geplant. Der Flächennutzungsplan stuft das Plangebiet als Mischgebiet ein. Es ist also insgesamt davon auszugehen, dass die zulässigen Werte durch das geplante Projekt in vollem Umfang – auch in Bezug auf die Rampe





## Stadt Niederkassel

der Tiefgarage – eingehalten werden.

Zu 9: Durch die geplante Innenverdichtung des Ortskerns von Mondorf kann eine Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird die Wohnqualität und soziale Struktur mit der Sozialstation im Mondorfer Ortskern verbessert. Durch die Ansiedlung neuer Bewohner findet eine weitere Belebung des Zentrums statt. Benachbarte, medizinisch-soziale Einrichtungen und Pflegeunternehmen können von den neuen Mitbewohnern ebenfalls profitieren. Die Innenverdichtung trägt der mit demographischen Entwicklung Rechnung und soll darüber hinaus dazu beitragen, die klimatischen Bedingungen im Zentrum zu stützen. Eine bisher zu fast 85 % versiegelte Fläche wird durch das geplante Vorhaben in vielen Belangen aufgewertet. Darüber hinaus sind zahlreichen Pflanzmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

### **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird insofern gefolgt,

- dass das Staffelgeschoss teilweise in der Länge reduziert wird und
- dass ein Pflanzgebot und Fassadenbegrünung festgesetzt wird.

### **b) Beratung und Beschlussfassung über die während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Innerhalb des Zeitraums der frühzeitigen Unterrichtung zum Bebauungsplan sind seitens der Träger öffentlicher Belange insgesamt 5 Stellungnahmen eingegangen. Diese sind von 1 bis 5 nummeriert der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 28.09.2020
2. Vodafone NRW GmbH, mit Schreiben vom 28.09.2020
3. Bezirksregierung Düsseldorf,  
Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 01.10.2020
4. RSAG, mit Schreiben vom 06.10.2020



# Stadt Niederkassel

5. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 12.10.2020

## **1. Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 28.09.2020**

Die Anregung bezieht sich auf bestehende Telekommunikationslinien/-anlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH im Plangebiet. Es handelt sich hier um Erdkabelanlagen. Eine Erweiterung, Verlegung und Auswechslung der Anlage ist nicht geplant. Die vorhandenen Systeme im Planbereich sind zu berücksichtigen, ggf. zu sichern und bei Veränderungen ist der Versorgungsträger frühzeitig einzubeziehen.

### **Stellungnahme:**

Die Anregung wird bei der weiteren Planung berücksichtigt und die Versorgungsträger durch den Fachplaner frühzeitig eingebunden.

### **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom wird zur Kenntnis genommen.

## **2. Vodafone NRW GmbH, mit Schreiben vom 28.09.2020**

Es wurden keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

### **Stellungnahme:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

### **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Die Stellungnahme der Vodafone NRW GmbH wird zur Kenntnis genommen.

## **3. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 01.10.2020**

Es wurden bis auf Hinweise keine Anregungen vorgetragen. Eine Überprüfung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen, mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine



# Stadt Niederkassel

Sicherheitsdetektion empfohlen. Hinweis auf die Internetseite – Merkblatt für Baugrundeingriffe.

## **Stellungnahme:**

Kenntnisnahme und Berücksichtigung im B-Plan durch Aufnahme eines Hinweises.

## **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird insofern gefolgt, dass ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird, wie im Falle eines Kampfmittelfundes zu verfahren ist.

## **4. RSAG, mit Schreiben vom 06.10.2020**

Es bestehen seitens der RSAG keine Bedenken, wenn die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der DGUV Information 214 – 033 (vorher BGI 5104) und RAST 06 eingehalten werden. Entsprechende Pläne sind frühzeitig der RSAG vorzulegen.

## **Stellungnahme:**

Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der weiteren Planung einschließlich Abstimmung mit der RSAG

## **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Die Stellungnahme der RSAG wird zur Kenntnis genommen.

## **5. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 12.10.2020**

### Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planungen bestehen – vorbehaltlich einer bestätigten Unbedenklichkeit nach Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen der erforderlichen, vertiefenden ASP II – keine grundsätzlichen Bedenken.

### Altlasten

Es sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des RSK keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen erfasst bzw. bekannt. Aufgrund der langen Nutzungsdauer des früher gewerblich genutzten Geländes werden weitergehende Untersuchungen im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen in enger Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz RSK empfohlen.



# Stadt Niederkassel

## Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im RSK vom 20.09.2019 zu beachten. Der Einbau von RCL-Baustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen und die Entsorgungswege vor Abfuhr dem RSK anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzuzeigen oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## Anpassung an den Klimawandel

Positive Beurteilung der geplanten Maßnahmen der Freiflächenbegrünung in Verbindung mit Tiefgaragendach und Dachflächen. Empfehlung zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen.

## **Stellungnahme:**

### Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Die ASP II wurde in das Planverfahren eingebracht und keine negativen Auswirkungen festgestellt.

### Altlasten

Durch einen Geologen wurden umfassende Untersuchungen bis in größere Tiefen durchgeführt und keine Belastungen festgestellt. Das Gutachten wird im Rahmen des weiteren Verfahrens der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt (**Anlage 11**).

### Abfallwirtschaft

Für das Vorhaben bzw. für die Abbrucharbeiten wurde ein Gutachten und Entsorgungskonzept (GBU) erstellt und dem RSK im Zuge des Abrissantrags zur Verfügung gestellt. Die Genehmigung zum Abriss wurde zwischenzeitlich erteilt und die Arbeiten durchgeführt. Der Abriss wurde durch den Gutachter begleitet, wobei die Arbeiten durch einen Fachunternehmer (ESKA) ausgeführt worden sind.

Der Einbau von RCL- und Behandlung von bauschutthaltigem Material usw. wurde als Hinweis im B-Plan aufgenommen.

## Anpassung an den Klimawandel



# Stadt Niederkassel

Berücksichtigung der Empfehlung zur Übernahme in die textlichen Festsetzungen

## **Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass

1. hinsichtlich des Natur- Landschafts- und Artenschutz eine ASP II durchgeführt wurde,
2. hinsichtlich Altlasten und Abfallwirtschaft ein Hinweis in den Textteil aufgenommen wird und darüber hinaus der Abbruchvorgang bzw. die Erd- und Ausschachtungsarbeiten durch einen Geologen überwacht werden und
3. hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel die geplanten Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## **c) Beschluss der Offenlage**

Ende der Sitzungsvorlage

---

Der Architekt des Bauherrn, Herr Hennes, trägt die Grundzüge des Bauvorhabens vor.

Herr Plump fragt, ob oberirdisch ausreichend Platz für Lademöglichkeiten vorgesehen seien.

Frau Mannheller verweist auf die Stellplatzsatzung der Stadt Niederkassel, die auch Platz für Rollatoren und Elektrokarren vorsieht.

Herr Hennes ergänzt, dass im Erdgeschoss Räume für Rollatoren eingeplant seien.  
Leerrohre für die E-Mobilität seien vorgesehen.

Herr Kitz begrüßt die im Vergleich zu den Wohneinheiten großzügige Anzahl von Tiefgaragenplätzen.  
Er fragt nach der Ausprägung der Stellplätze.

Herr Hennes stellt dar, dass die Zufahrt zur Tiefgarage großzügig zweispurig geplant sei, so dass sich jeder trauen können, dort einzufahren.

In der Tiefgarage werden sich 80 Stellplätze befinden. 60



## Stadt Niederkassel

Tiefgaragenplätze seien für die Wohnungen vorgesehen. 20 Tiefgaragenstellplätze seien für Besucher des Objektes frei nutzbar.

Herr Kitz legt Wert auf die Zusage des Architekten Hennes, dass ein Teil der Tiefgarage kostenfrei nutzbar.

Herr Kitz erkundigt sich nach dem Anteil der alters- bzw. rollstuhlgerechten Wohnungen.

Herr Hennes stellt fest, dass im Erdgeschoss alle Wohnungen eine Bewegungsfläche von 1,50 Meter haben. Dies sei ausreichend, um die Wohnungen mit Rollstühlen nutzen zu können.

Herr Kitz bittet um Übermittlung des Entwurfes des Durchführungsvertrages rechtzeitig vor der nächsten Sitzung des Planungs- und Verkehrsausschusses.

Herr Hennes erklärt auf Nachfrage, dass er noch keinen Namen für den Betreiber der Sozialstation nennen könne.

Herr Kitz erklärt, dass das geplante Bauprojekt in dieser Form nicht in diese Umgebung passe. Der Vergleich mit vergleichbaren Bauprojekten zeige dies sehr deutlich. Er regt an, das geplante Bauprojekt um ein Stockwerk zu reduzieren.

Frau Schulten fragt nach der prozentualen Aufteilung der verschiedenen Nutzungsarten des Objektes. Ob dies ungefähr jeweils ein Drittel darstelle.

Frau Schulten fragt, ob beispielsweise Photovoltaik-Anlagen oder auch Geothermie verbindlich vorgeschrieben werden können und vorgesehen seien.

Herr Dr. Smith berichtet, dass er hierfür rechtliche Möglichkeiten sehe.

Frau Schulten berichtet von der allgemeinen Wohnungsknappheit. Aus diesem Grunde begrüße sie die Planung. Jeder Quadratmeter Wohnraum werde gebraucht und eine Reduzierung der Etagenzahl könne sonst zu Lasten von bezahlbarem Wohnraum gehen.

Herr Hennes antwortet auf eine Frage von Frau Schulten, dass bei einer Reduzierung des Objektes um ein Geschoss die Wohnfläche um ca. 1.480 qm abnehmen würde.

Herr Großgarten sieht einen riesigen Bedarf an Wohnungen.



# Stadt Niederkassel

Um bei einer Reduzierung der Geschosshöhe die gleiche Fläche an Wohnraum zu erhalten, müsse alternativ in die Fläche gegangen werden, dies sei nicht erwünscht.

Deshalb spricht sich Herr Großgarten gegen eine Reduzierung der Geschosshöhe aus.

Herr Buchholz spricht eine Aufnahme von Photovoltaik-Anlagen und Dachbegrünung im Bebauungsplan an. Letzteres als teilweise Kompensation für die zusätzlich versiegelte Fläche.

Es möge eine neue Offenlegung durchgeführt werden. Zur Beteiligung der Bürger sei ein Online-Workshop denkbar.

Herr Probst fragt, wer die Rahmenbedingungen eines Bebauungsplanes festlegt?

Herr Dr. Smith beantwortet diese Frage damit, dass der Rat diese Rahmenbedingungen im Rahmen der gesetzlichen Normen festlege.

Herr Plum spricht sich gegen eine Reduzierung der Geschosshöhe aus.

Frau Schulten konstatiert, dass ein Geschossverzicht ein Verzicht auf altersgerechten Wohnraum bedeute.

Herr Großgarten wirbt dafür, die Beteiligung im Offenlegungsverfahren des Bebauungsplanes breit auf zu stellen.

Herr Kitz macht noch einmal seine Bedenken an der vollen Geschosshöhe deutlich. Er nennt vergleichbare Bauten, um sich diese gedanklich in der zur Diskussion stehenden Umgebung zu sehen.

## **Beschlussvorschlag Planungs- und Verkehrsausschuss:**

Der Planungs- und Verkehrsausschuss

- a) beschließt zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum jeweiligen Schreiben

1. Einwender 1, mit Schreiben vom 11.10.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird insofern gefolgt,

- dass bei der Erarbeitung des Rechtsplanes die Variante 2 zugrunde gelegt wurde,



## Stadt Niederkassel

- dass der zur Oberdorfstraße hin gelegene Gebäudeabschnitt sich auch zu diesem Punkt hin abstuft,
  - dass das Staffelgeschoss im Bereich zu benachbarten Einwender hin in der Länge reduziert wird und
  - dass ein Pflanzgebot auch als Sichtschutz an der Nachbargrenze festgesetzt wird.
  -
2. Einwender 2, mit Schreiben vom 13.10.2020
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr wird insofern gefolgt,
- dass das Staffelgeschoss teilweise in der Länge reduziert wird und
  - dass ein Pflanzgebot und Fassadenbegrünung festgesetzt wird.
- b) beschließt zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum jeweiligen Schreiben
1. Deutsche Telekom, mit Schreiben vom 28.09.2020
- Die Stellungnahme der Deutsche Telekom wird zur Kenntnis genommen.
2. Vodafone NRW GmbH, mit Schreiben vom 28.09.2020
- Die Stellungnahme der Vodafone NRW GmbH wird zur Kenntnis genommen.
3. Bezirksregierung Düsseldorf,  
Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 01.10.2020
- Der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird insofern gefolgt, dass ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wird, wie im Falle eines Kampfmittelfundes zu verfahren ist.
4. RSAG, mit Schreiben vom 06.10.2020
- Die Stellungnahme der RSAG wird zur Kenntnis genommen.
5. Rhein-Sieg-Kreis, mit Schreiben vom 12.10.2020
- Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass
1. hinsichtlich des Natur- Landschafts- und Artenschutz eine ASP II durchgeführt wurde,





## Stadt Niederkassel

2. hinsichtlich Altlasten und Abfallwirtschaft ein Hinweis in den Textteil aufgenommen wird und darüber hinaus der Abbruchvorgang bzw. die Erd- und Ausschichtungsarbeiten durch einen Geologen überwacht werden und
3. hinsichtlich der Anpassung an den Klimawandel die geplanten Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

- c) beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 160 M im Stadtteil Mondorf einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

### **Abstimmungsergebnis zu a:**

Ja 23 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

### **Abstimmungsergebnis zu b:**

Ja 23 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

### **Abstimmungsergebnis zu c:**

Ja 13 Nein 0 Enthaltung 10 Befangen 0