



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 17.11.2021
------------------------------------	--	---

7. **Bebauungsplan 159N im Stadtteil Niederkassel - Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung; Offenlagebeschluss**

Dem Ausschuss lag folgende Sitzungsvorlage vor:

Sachverhalt:

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,5 ha und liegt im Bereich Heinrich-von-Stephan-Straße / Ginsterweg im Gewerbegebiet Niederkassel (Abgrenzung gemäß Übersichtsplan **Anlage 1**).

Aufstellungsbeschluss:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung und Bestandsentwicklung eines im Stadtgebiet von Niederkassel seit Jahrzehnten ansässigen Maschinenbaubetriebs sowie der Erhalt der Arbeitsstätte und der Arbeitsplätze in Niederkassel durch dessen Umsiedlung in das Plangebiet.

Entsprechend fasste der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 11.12.2019 den erforderlichen Aufstellungsbeschluss und beauftragte die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 159 N durchzuführen.

Ziel des hier aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 159 N ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Nutzung und Erschließung des neuen Betriebsstandortes.

Der Bebauungsplan Nr. 159 N wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der vorliegenden Entscheidung sind die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abzuwägen und die Offenlage zu beschließen:



Stadt Niederkassel

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 159 N mit zugehöriger Begründung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020 präsentiert.

*Seitens der Öffentlichkeit gingen in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen ein.
Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung werden im Folgenden unter I) abgewogen.*

Beschluss der Offenlage:

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfordern keine grundsätzliche Änderung der Planungsabsichten. Zum Bebauungsplan gehören der Rechtsplan, die Textlichen Festsetzungen sowie eine Begründung inklusive Umweltbericht. Darüber hinaus stehen eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II, eine schalltechnische Prognose und ein geotechnisches Gutachten zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planung in der vorliegenden Form mit den zugehörigen Gutachten und umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats offenzulegen.

Der Offenlagebeschluss erfolgt unten unter II).

I) 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 Beteiligung gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt 10 Stellungnahmen ein.

1. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst,



Stadt Niederkassel

Schreiben vom 17.01.2020

2. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 – Anlagenbezogener Umweltschutz, Schreiben vom 27.01.2020
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.01.2020
4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 23.01.2020
5. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.02.2020
6. RSAG AöR, Schreiben vom 15.01.2020
7. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

Folgende Träger öffentlicher Behörden haben keine planungsrelevante Anregung vorgebracht:

8. Amprion GmbH, Schreiben vom 04.02.2020
9. Rheinische NETZGesellschaft mbH, Schreiben vom 20.01.2020
10. Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

**1. Bezirksregierung Düsseldorf,
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom
17.01.2020**

Siehe die Anregung in Anlage 2.1

Stellungnahme:

In die Hinweise wurde aufgenommen, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann. 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, Verbauungsarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe wird verwiesen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung



Stadt Niederkassel

[gefahrenabwehr / kampfmittelbeseitigung / index.jsp](#) Die Beauftragung der Kampfmittelüberprüfung erfolgt über die Ordnungsbehörde der Stadt Niederkassel. Mit den Bauarbeiten darf daher erst begonnen werden, wenn eine Untersuchung vor Ort durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst stattgefunden hat und der Ordnungsbehörde der Abschlussbericht vorliegt. Der Antrag auf Kampfmittelüberprüfung ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass die erforderlichen Hinweise in die vorliegenden Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

**2. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 –
Anlagenbezogener Umweltschutz, Schreiben vom
27.01.2020**

Siehe die Anregung in Anlage 2.2

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Anregungen sind in der Planung berücksichtigt. In der Fassung zur Offenlage sind keine Bezüge auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz oder die Seveso-III-Richtlinie mehr enthalten. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die vom Ingenieurbüro Graner + Partner ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass die geforderte Überprüfung und erforderliche redaktionelle Änderungen durchgeführt wurden.

**3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom
22.01.2020**



Stadt Niederkassel

Siehe die Anregung in Anlage 2.3

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Anregungen sind aus bauleitplanerischer Sicht nicht relevant und daher hier nicht abzuwägen. Die Frage des Umgangs mit Telekommunikationsanlagen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb öffentlicher Flächen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 23.01.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.4

Stellungnahme:

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt, wie in Niederkassel üblich, nach der Methode LUDWIG. Nach der gleichen Methode werden auch die Ökopunkte berechnet, die für die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die Maßnahmen aus dem Ökokonto finden in einem Wald statt, wo Nadelwald in Laubmischwald umgewandelt und dadurch ökologisch aufgewertet wird. Durch die Verwendung von Ökopunkten wird sichergestellt, dass landwirtschaftliche Flächen ausschließlich durch die künftige Bebauung in Anspruch genommen werden und nicht zusätzlich noch durch Kompensationsmaßnahmen. Hierdurch wird den landwirtschaftlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass aufgrund des geplanten Ausgleichs durch Ökopunkte keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt.



Stadt Niederkassel

5. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.02.2020

Siehe zunächst die Anregung in Anlage 2.5

Stellungnahme:

Immissionsschutz

Die Vorgaben zur Schalltechnischen Verträglichkeit wurden zwischenzeitlich von Graner + Partner Ingenieure gutachterlich ermittelt und als Festsetzungen von Emissions- und Zusatzkontingenten in die Planung aufgenommen. Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen.

Bodenschutz

Bei Bauleitplanverfahren der Stadt Niederkassel ist es üblich, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ statt quantifizierend mittels der vom Rhein-Sieg-Kreis vorgeschlagener Quantifizierungsmethoden zu bewerten. Daran wird auch bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren festgehalten. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten, Eingriffe in den Boden innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und zu minimieren, soweit ausgeschöpft, wie sich dieses mit einer zweckmäßigen gewerblichen Nutzung und den bereits vorliegenden Planungen des an dem Standort vorgesehenen Bauvorhabens vereinbaren lässt. Darüber hinaus gilt es auch, die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, und der landwirtschaftlichen Nutzung nur Flächen in einem Umfang zu entziehen, der für die Bauleitplanung unvermeidbar ist. In diesem Sinne erfolgt die Kompensation der Eingriffe, die nach dem Biotopbewertungsverfahren LUDWIG nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, durch eine Umwandlung von Fichten- in Laubwald im Rahmen eines dafür verfügbaren privaten Ökokontos. Die Umwandlung von Fichten- in Laubwald erfüllt dabei nicht nur Kompensationsfunktionen für Eingriffe in Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie ins Landschaftsbild, sondern hat gleichsam auf den betroffenen Flächen eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen zu Folge. Mit der Entfernung der Fichten entsteht künftig keine weitere Nadelstreu, die eine walddtypische Humusbildung erschwert. Der Waldboden kann sich so wieder regenerieren und zu einer besseren Filter- und Speicherfunktion für das auftreffende Niederschlagswasser beitragen. Zudem bietet der typische humusreiche Boden in einem Laubwald in der Regel deutlich



Stadt Niederkassel

bessere Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie eine damit verbundene höhere Artenvielfalt. Insgesamt haben die vorgesehene Maßnahmen solch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, dass es nicht angemessen und erforderlich ist, die über den Kompensationsbedarf für die Biotope nach dem Verfahren LUDWIG ermittelten Flächen zusätzlich durch bodenbezogene Maßnahmen zu erweitern bzw. auszudehnen. Bei der Abwägung der Belange des Schutzgutes Boden gilt es wie bei allen anderen Planungsbelangen, diese im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, diese gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Der zur Offenlage erstellte Umweltbericht erfolgt nach den Vorgaben bzw. der Gliederung der Anlage 1 Ziffer 1 BauGB. Zudem wurden zu den Belangen des Arten- und Schallschutzes sowie zum Boden gesonderte gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die aus den Untersuchungen resultierenden Maßnahmen werden zur Offenlage in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Schließlich werden die entstehenden Eingriffe nach dem Bewertungsverfahren LUDWIG ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt sowie darüber hinaus Maßnahmen aus einem verfügbaren privaten Ökokonto zur Kompensation des innerhalb des Plangebietes verbleibenden Ausgleichdefizites herangezogen und vertraglich abgesichert. Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Gewerbeflächen sind randliche Bepflanzungen und Höhenbeschränkungen festgesetzt.

Anpassung an den Klimawandel

Zunächst setzt der Bebauungsplan fest, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den gewerblich genutzten Flächen/Grundstücken verbleiben muss und dort verdunsten oder versickern soll, sofern es nicht als Brauchwasser gesammelt und genutzt wird. Die Umsetzung dieser Vorgaben ist bei den bestehenden Bodenverhältnissen umsetzbar. Die versiegelten Flächen tragen somit nicht zu einem erhöhten Überflutungsrisiko an anderer Stelle bei. Um die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren, müssen bis zu 10 % der Grundstücksflächen wasserdurchlässig befestigt oder mit Dachbegrünung angelegt bzw. baulich genutzt werden. Eine generelle Dachbegrünung festzusetzen, würde das an diesem Standort bereits geplante Bauvorhaben in Frage stellen, das darauf statisch nicht ausgelegt ist. Da die Stadt Niederkassel mit der vorliegenden Planung einem konkreten Bedarf nach einem neuen Standort eines im Stadtgebiet ansässigen Unternehmens gerecht werden möchte, gilt es selbstverständlich, auch dessen



Stadt Niederkassel

Belange zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen und überwiegend mit Gehölzen zu bepflanzen, die eine entsprechende klimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung, Verdunstung) übernehmen. Zu beachten ist zudem, dass das Areal bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wurde, bei der über längere Zeit zwischen den Anbauphasen keine Vegetation vorhanden ist, mit ebenfalls entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima. Fallen solche vegetationsfreien Phasen mit Wind und Trockenheit zusammen, kommt es zu Erosionen und Staubbildung. Bei Ackerflächen ist daher nur temporär die Schutzfunktion einer Vegetation gegeben, sowohl für Boden und Wasser als auch für Klima und Luft. Auf Grund der ebenen Topografie ist nicht mit relevanten Kaltluftströmen bzw. Auswirkungen darauf zu rechnen.

Straßenverkehrsamt

In den Textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass der Anschluss an den Ginsterweg nur als Ausnahme von Lkw-Transporten für eine Ausfahrt zur Tagzeit genutzt werden darf. Dafür ist der Anschluss an den Ginsterweg ausreichend bemessen. Die Hapterschließung der neuen Gewerbefläche erfolgt über einen neuen Anschluss an die Heinrich-von-Stephan-Straße. Dort sind entsprechende Flächen dafür freigehalten. Die Zufahrt soll zunächst nur soweit hergestellt werden, wie diese für den neu anzusiedelnden Betrieb erforderlich ist. Eine Fortführung der neuen Straße soll erst erfolgen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Gewerbeflächen in südwestlicher Richtung erfolgen kann und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Die Option ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissions-schutzes, Bodenschutzes, Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Klima-schutzes und Straßenverkehrs werden angemessen berücksichtigt.

6. RSAG AöR, Schreiben vom 15.01.2020

Siehe zunächst die Anregung in Anlage 2.6



Stadt Niederkassel

Stellungnahme:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Erschließung werden im Rahmen der dafür zu erstellenden Fachplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.7

Stellungnahme:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch bauleitplanerisch nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II) Beschluss der Offenlage

Ende der Sitzungsvorlage

Protokoll:

Dem Ausschuss lag folgende Sitzungsvorlage vor:

Sachverhalt:

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,5 ha und liegt im Bereich Heinrich-von-Stephan-Straße / Ginsterweg im Gewerbegebiet Niederkassel (Abgrenzung gemäß Übersichtsplan **Anlage 1**).



Stadt Niederkassel

Aufstellungsbeschluss:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bestandssicherung und Bestandsentwicklung eines im Stadtgebiet von Niederkassel seit Jahrzehnten ansässigen Maschinenbaubetriebs sowie der Erhalt der Arbeitsstätte und der Arbeitsplätze in Niederkassel durch dessen Umsiedlung in das Plangebiet.

Entsprechend fasste der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 11.12.2019 den erforderlichen Aufstellungsbeschluss und beauftragte die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 159 N durchzuführen.

Ziel des hier aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 159 N ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Nutzung und Erschließung des neuen Betriebsstandortes.

Der Bebauungsplan Nr. 159 N wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der vorliegenden Entscheidung sind die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abzuwägen und die Offenlage zu beschließen:

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

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 159 N mit zugehöriger Begründung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 06.02.2020 präsentiert.

Seitens der Öffentlichkeit gingen in diesem Zeitraum keine Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung werden im Folgenden unter I) abgewogen.

Beschluss der Offenlage:

Die vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfordern keine grundsätzliche Änderung der Planungsabsichten. Zum Bebauungsplan gehören der Rechtsplan, die Textlichen Festsetzungen



Stadt Niederkassel

sowie eine Begründung inklusive Umweltbericht. Darüber hinaus stehen eine artenschutzrechtliche Vorprüfung, die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II, eine schalltechnische Prognose und ein geotechnisches Gutachten zur Verfügung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Planung in der vorliegenden Form mit den zugehörigen Gutachten und umweltbezogenen Informationen für die Dauer eines Monats offenzulegen.

Der Offenlagebeschluss erfolgt unten unter II).

II) 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 Beteiligung gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange insgesamt 10 Stellungnahmen ein.

8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.01.2020
9. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 – Anlagenbezogener Umweltschutz, Schreiben vom 27.01.2020
10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.01.2020
11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 23.01.2020
12. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.02.2020
13. RSAG AöR, Schreiben vom 15.01.2020
14. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

Folgende Träger öffentlicher Behörden haben keine planungsrelevante Anregung vorgebracht:

8. Amprion GmbH, Schreiben vom 04.02.2020
9. Rheinische NETZGesellschaft mbH, Schreiben vom 20.01.2020



Stadt Niederkassel

10. Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

3. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.01.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.1

Stellungnahme:

In die Hinweise wurde aufgenommen, dass eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit nicht gewährt werden kann. 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, Verbauungsarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe wird verwiesen. Weitere Informationen finden sich auf der Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp. Die Beauftragung der Kampfmittelüberprüfung erfolgt über die Ordnungsbehörde der Stadt Niederkassel. Mit den Bauarbeiten darf daher erst begonnen werden, wenn eine Untersuchung vor Ort durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst stattgefunden hat und der Ordnungsbehörde der Abschlussbericht vorliegt. Der Antrag auf Kampfmittelüberprüfung ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass die erforderlichen Hinweise in die vorliegenden Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

4. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 – Anlagenbezogener Umweltschutz, Schreiben vom 27.01.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.2

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Anregungen sind in der Planung berücksichtigt. In der Fassung zur Offenlage sind keine Bezüge auf das Bundes-Immissionsschutzgesetz oder die Seveso-III-



Stadt Niederkassel

Richtlinie mehr enthalten. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die vom Ingenieurbüro Graner + Partner ermittelten Emissions- und Zusatzkontingente.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass die geforderte Überprüfung und erforderliche redaktionelle Änderungen durchgeführt wurden.

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 22.01.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.3

Stellungnahme:

Die vorgetragenen Anregungen sind aus bauleitplanerischer Sicht nicht relevant und daher hier nicht abzuwägen. Die Frage des Umgangs mit Telekommunikationsanlagen ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb öffentlicher Flächen ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 23.01.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.4

Stellungnahme:

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt, wie in Niederkassel üblich, nach der Methode LUDWIG. Nach der gleichen Methode werden auch die Ökopunkte berechnet, die für die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Die Maßnahmen aus dem Ökokonto finden in einem Wald statt, wo Nadelwald in Laubmischwald umgewandelt und dadurch ökologisch aufgewertet wird. Durch die Verwendung von Ökopunkten wird sichergestellt, dass landwirtschaftliche Flächen ausschließlich durch die künftige Bebauung in Anspruch genommen werden und nicht zusätzlich noch durch Kompensationsmaßnahmen. Hierdurch wird den



Stadt Niederkassel

landwirtschaftlichen Belangen angemessen Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass aufgrund des geplanten Ausgleichs durch Ökopunkte keine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erfolgt.

7. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.02.2020

Siehe zunächst die Anregung in Anlage 2.5

Stellungnahme:

Immissionsschutz

Die Vorgaben zur Schalltechnischen Verträglichkeit wurden zwischenzeitlich von Graner + Partner Ingenieure gutachterlich ermittelt und als Festsetzungen von Emissions- und Zusatzkontingenten in die Planung aufgenommen. Der Rhein-Sieg-Kreis hat im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen.

Bodenschutz

Bei Bauleitplanverfahren der Stadt Niederkassel ist es üblich, die Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ/argumentativ statt quantifizierend mittels der vom Rhein-Sieg-Kreis vorgeschlagener Quantifizierungsmethoden zu bewerten. Daran wird auch bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren festgehalten. Grundsätzlich sind die Möglichkeiten, Eingriffe in den Boden innerhalb des Plangebietes zu vermeiden und zu minimieren, soweit ausgeschöpft, wie sich dieses mit einer zweckmäßigen gewerblichen Nutzung und den bereits vorliegenden Planungen des an dem Standort vorgesehenen Bauvorhabens vereinbaren lässt. Darüber hinaus gilt es auch, die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen, und der landwirtschaftlichen Nutzung nur Flächen in einem Umfang zu entziehen, der für die Bauleitplanung unvermeidbar ist. In diesem Sinne erfolgt die Kompensation der Eingriffe, die nach dem Biotopbewertungsverfahren LUDWIG nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, durch eine Umwandlung von Fichten- in Laubwald im Rahmen eines dafür verfügbaren privaten Ökokontos. Die Umwandlung von Fichten- in Laubwald erfüllt dabei nicht nur Kompensationsfunktionen für Eingriffe in Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie ins Landschaftsbild, sondern hat gleichsam auf den betroffenen Flächen eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen zu Folge. Mit der Entfernung der Fichten entsteht künftig keine weitere Nadelstreu, die eine walddtypische Humusbildung erschwert. Der



Stadt Niederkassel

Waldboden kann sich so wieder regenerieren und zu einer besseren Filter- und Speicherfunktion für das auftreffende Niederschlagswasser beitragen. Zudem bietet der typische humusreiche Boden in einem Laubwald in der Regel deutlich bessere Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie eine damit verbundene höhere Artenvielfalt. Insgesamt haben die vorgesehene Maßnahmen solch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, dass es nicht angemessen und erforderlich ist, die über den Kompensationsbedarf für die Biotope nach dem Verfahren LUDWIG ermittelten Flächen zusätzlich durch bodenbezogene Maßnahmen zu erweitern bzw. auszudehnen. Bei der Abwägung der Belange des Schutzgutes Boden gilt es wie bei allen anderen Planungsbelangen, diese im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, diese gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Der zur Offenlage erstellte Umweltbericht erfolgt nach den Vorgaben bzw. der Gliederung der Anlage 1 Ziffer 1 BauGB. Zudem wurden zu den Belangen des Arten- und Schallschutzes sowie zum Boden gesonderte gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die aus den Untersuchungen resultierenden Maßnahmen werden zur Offenlage in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Schließlich werden die entstehenden Eingriffe nach dem Bewertungsverfahren LUDWIG ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt sowie darüber hinaus Maßnahmen aus einem verfügbaren privaten Ökokonto zur Kompensation des innerhalb des Plangebietes verbleibenden Ausgleichdefizites herangezogen und vertraglich abgesichert. Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Gewerbeflächen sind randliche Bepflanzungen und Höhenbeschränkungen festgesetzt.

Anpassung an den Klimawandel

Zunächst setzt der Bebauungsplan fest, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den gewerblich genutzten Flächen/Grundstücken verbleiben muss und dort verdunsten oder versickern soll, sofern es nicht als Brauchwasser gesammelt und genutzt wird. Die Umsetzung dieser Vorgaben ist bei den bestehenden Bodenverhältnissen umsetzbar. Die versiegelten Flächen tragen somit nicht zu einem erhöhten Überflutungsrisiko an anderer Stelle bei. Um die Menge des auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers zu reduzieren, müssen bis zu 10 % der Grundstücksflächen wasserdurchlässig befestigt oder mit Dachbegrünung angelegt bzw. baulich genutzt werden. Eine generelle Dachbegrünung festzusetzen, würde das an diesem Standort bereits geplante Bauvorhaben in Frage stellen, das



Stadt Niederkassel

darauf statisch nicht ausgelegt ist. Da die Stadt Niederkassel mit der vorliegenden Planung einem konkreten Bedarf nach einem neuen Standort eines im Stadtgebiet ansässigen Unternehmens gerecht werden möchte, gilt es selbstverständlich, auch dessen Belange zu berücksichtigen. Ungeachtet dessen sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen und überwiegend mit Gehölzen zu bepflanzen, die eine entsprechende klimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung, Verdunstung) übernehmen. Zu beachten ist zudem, dass das Areal bislang landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wurde, bei der über längere Zeit zwischen den Anbauphasen keine Vegetation vorhanden ist, mit ebenfalls entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima. Fallen solche vegetationsfreien Phasen mit Wind und Trockenheit zusammen, kommt es zu Erosionen und Staubbildung. Bei Ackerflächen ist daher nur temporär die Schutzfunktion einer Vegetation gegeben, sowohl für Boden und Wasser als auch für Klima und Luft. Auf Grund der ebenen Topografie ist nicht mit relevanten Kaltluftströmen bzw. Auswirkungen darauf zu rechnen.

Straßenverkehrsamt

In den Textlichen Festsetzungen ist geregelt, dass der Anschluss an den Ginsterweg nur als Ausnahme von Lkw-Transporten für eine Ausfahrt zur Tagzeit genutzt werden darf. Dafür ist der Anschluss an den Ginsterweg ausreichend bemessen. Die Hapterschließung der neuen Gewerbefläche erfolgt über einen neuen Anschluss an die Heinrich-von-Stephan-Straße. Dort sind entsprechende Flächen dafür freigehalten. Die Zufahrt soll zunächst nur soweit hergestellt werden, wie diese für den neu anzusiedelnden Betrieb erforderlich ist. Eine Fortführung der neuen Straße soll erst erfolgen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Gewerbeflächen in südwestlicher Richtung erfolgen kann und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind. Die Option ist in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes, Bodenschutzes, Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, Klima-schutzes und Straßenverkehrs werden angemessen berücksichtigt.

8. RSAG AÖR, Schreiben vom 15.01.2020

Siehe zunächst die Anregung in Anlage 2.6



Stadt Niederkassel

Stellungnahme:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen an die Erschließung werden im Rahmen der dafür zu erstellenden Fachplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.02.2020

Siehe die Anregung in Anlage 2.7

Stellungnahme:

Die Inhalte des Schreibens werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch bauleitplanerisch nicht relevant.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II) Beschluss der Offenlage

Ende der Sitzungsvorlage

Protokoll:

Ausschussmitglied Droske, B90/Grüne, fordert, dass die Verwaltung prüfen solle, ob regenerative Energien auf den Dächern der Gebäude festgesetzt werden könnten. Außerdem kritisiert er, dass Gründächer nicht vorgesehen seien.

Die Verwaltung teilt mit, dass dieses Thema bereits ausführlich behandelt wurde und es keiner weiteren Diskussion bedürfe. Die Abwägung weiterer Festsetzungen vs. strengerer Auflagen bzw. Festsetzungen hätten das Abwandern des Betriebes zur Folge. Darüber hinaus kauft der Bauherr sogenannte Öko-Punkte bei der Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Niederkassel.

Ausschussmitglied Droske, B90/Grüne, fragt nach, warum diese Festsetzungen nicht möglich seien und wo die höchste Priorität läge. Er



Stadt Niederkassel

beabsichtigt einen entsprechenden Antrag zu stellen.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft teilt mit, dass aus der Aktenlage die Verhandlungen seit dem Frühjahr 2018 hervorgehen. Die SEG habe sich in Absprache mit der Verwaltung dazu entschieden, die Entwicklung eines Bebauungsplanes mit gewissen Eckpunkten auf den Weg zu bringen. Anders als gewöhnlich habe die Firma LEMO das Gelände zu überdurchschnittlichen Marktpreisen erworben, was die SEG im Übrigen nicht getan hätte, und daraufhin ist der Bebauungsplan auf den Weg gebracht worden. Dabei wurden Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen mit dem Investor/Bauherren diskutiert. Der Investor sei jedoch nicht bereit gewesen, von den bereits vereinbarten Eckpunkten abzuweichen. Letztlich sei man froh, den Betrieb im Stadtgebiet halten zu können. Der Bebauungsplan sei zur ursprünglichen Fassung bereits deutlich verbessert worden. Weitere Maßnahmen seien auf freiwilliger Basis weiterhin möglich.

Ausschussmitglied Plum, SPD, äußert, dass auch seiner Fraktion die Festsetzungen von Solaranlagen und Dachbegrünung fehlten. Außerdem fragt er nach, warum eine Ausnahme für die Befahrung des Ginsterwegs als LKW-Ausfahrt geplant sei.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft teilt mit, dass durch diese Lösung der Verkehrsführung weniger Flächen versiegelt würden und es kostengünstiger sei.

Ausschussmitglied Kitz, CDU, teilt mit, dass seine Fraktion dem Bebauungsplan zustimmen werde, auch wenn dieser anderen Festsetzungen als sonst treffe. Dies sei dem Umstand geschuldet, dass der Bauherr einen erhöhten Preis für das Areal gezahlt habe. Zudem sei dieses Zugeständnis ein Beitrag zu aktiver Wirtschaftsförderung. Die Vorlage und der Beschlussvorschlag seien das Ergebnis langer und intensiver Gespräche. Es solle eine Ausnahme bleiben, aber er zeigt sich zuversichtlich, dass Photovoltaikanlagen auf freiwilliger Basis installiert würden.

Ausschussmitglied Buchholz, B90/Grüne, verweist auf das Pariser Klimaabkommen und die Verhandlungsaufnahme zu dem Areal in 2018/2019. Auch bei einem solchen Umstand müsste den Inhalten des Klimaabkommens Rechnung getragen werden. Seine Fraktion halte den Antrag aufrecht, die Festsetzungen überprüfen und ändern zu lassen. Weiterhin wirft er der Verwaltung vor, nicht anständig verhandelt zu haben. Zudem möchte er wissen was aus dem alten Gelände in



Stadt Niederkassel

Mondorf werde.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft teilt mit, dass im Bereich von Bebauungsplänen die Nutzungsarten vorgeschrieben sind und dass die Vorstellungen der Eigentümer und Entwickler teilweise weit weg von denen der Stadtplanung liegen. Auf dem alten Betriebsgelände wurde bereits die Idee eines allgemeinen Wohngebietes diskutiert, was jedoch altlastenbedingt nicht realisierbar erscheint. Die SEG werde sich jedoch um das alte Betriebsgelände und dessen Entwicklung kümmern.

Ausschussvorsitzender Himmelrath, CDU, teilt mit, dass der von Ausschussmitglied Droske B90/Grüne, eingebrachte Antrag nicht abgestimmt werden können.

Ausschussmitglied Droske, B90/Grüne, kritisiert, dass man doch über die textlichen Festsetzungen abstimmen würde.

Ausschussmitglied Kitz, CDU, entgegnet, dass man gegen die Abwägung der Verwaltung stimmen würde und damit automatisch das Verfahren ein weiteres Mal in überprüft und eine neue Sitzungsvorlage erarbeitet, vorgelegt und abgestimmt werden müsse.

Die Verwaltung teilt mit, dass sie sich den Vorwurf verbitte, in der Sache nicht vernünftig verhandelt zu haben. Vielmehr haben mehrere Vertreter der Verwaltung in schwierigen und langwierigen Verhandlungen das Maximum erreicht. Weiterhin teilt sie mit, dass der Bauherr/Investor den Standort aufgeben würde, wenn zusätzliche Festsetzungen getroffen würden. Es hätte viele schwere Verhandlungsrunden gegeben, bei denen bereits eine Vielzahl von Festsetzungen ergänzt wurden, die den Umweltbelangen Rechnung tragen.

Ausschussmitglied Droske, B90/Grüne, kritisiert, dass bei Teilbeschlüssen sich doch nicht das gesamte Verfahren ändere.

Ausschussvorsitzender Himmelrath, CDU, teilt mit, dass es fahrlässig wäre an diesem Punkt weitere Festsetzungen aufzunehmen.

Anschließend unterbricht er die Sitzung auf Bitten der SPD-Fraktion, die sich kurz beraten möchte.

PAUSE 21:33-21:39 Uhr

Ausschussmitglied Droske, B90/Grüne, zieht sein Bestreben einen Änderungsantrag zu stellen zurück.



Stadt Niederkassel

Ausschussmitglied Plum, SPD, teilt mit, dass seine Fraktion sich schwer tue mit der Entscheidung und sich daher bei der Abstimmung enthielte.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss

- I) 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. Bezirksregierung Düsseldorf,
Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 17.01.2020

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass die erforderlichen Hinweise in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

2. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 – Anlagenbezogener
Umweltschutz, Schreiben vom
27.01.2020

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass die geforderte Überprüfung und erforderliche redaktionelle Änderungen durchgeführt wurden.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom
22.01.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben
vom 23.01.2020

Die Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass der geplante Ausgleich nicht zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt.

5. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 03.02.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Immissionsschutzes, Bodenschutzes, Natur-, Landschafts- und Artenschutzes,



Stadt Niederkassel

Klimaschutzes und Straßenverkehrs werden angemessen berücksichtigt.

6. RSAG AöR, Schreiben vom 15.01.2020
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7. Westnetz GmbH, Schreiben vom 03.02.2020
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II) beschließt, den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 159 N im Stadtteil Niederkassel einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung, Gutachten und umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis zu I:

Ja 13 Nein 5 Enthaltung 5 Befangen 0

Abstimmungsergebnis zu II:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 5 Befangen 0