Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Manheller

Vorlagen-Nr. 1094/2020-2025

Zur Sitzung

Planungs- und Verkehrsausschuss	24.01.2023	öffentlich	Vorberatung
Rat der Stadt Niederkassel	14.02.2023	öffentlich	Entscheidung

Beratungs-gegenstand	Bebauungsplan 166N; Aufstellungsbeschluss

Haushaltsmittel vorhanden	☐ ja ☐ nein ☒ entfällt	Wenn ja Kostenstelle: Kostenträger: Sachkonto:	Wenn nein Deckungsvorschlag: Kostenstelle: Kostenträger: Sachkonto:
Stellungnahme Kämmerer:			

Sachverhalt:

Hintergrund

Im Gewerbegebiet Niederkassel-Ost befinden man neben verschiedenen kleinen und mittleren Unternehmen auch der Sportplatz Niederkassel und das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Niederkassel-Ort.

Das Gewerbegebiet wurde in der Vergangenheit kleinschrittig ausgebaut und erweitert. Im Jahr 2015 wurde mit dem Bebauungsplan 136 N eine einseitige Bebauung im ersten Teilbereich der Heinrich-von-Stephan-Straße ermöglicht. Über die bestehende Heinrich-von-Stephan-Straße wird zukünftig der neue Standort des Maschinenbauunternehmens LEMO-TEC GmbH (Bebauungsplan 159 N) erschlossen.

Um die hier in Rede stehende und bislang noch unbeplante Fläche an der bereits ausgebauten Heinrich-von-Stephan-Straße baulich entwickeln zu können, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes ist aus Sicht der SEG und der Stadtplanung unter anderem,

1. störendes Gewerbe aus den Innerortsbereichen in das Gewerbegebiet zu verlagern, um ggf. bestehende Konflikte zwischen Gewerbebetrieben und Wohnstandorten in zentralen Ortslagen Niederkassels aufzulösen,
2. Erweiterungsmöglichkeiten für bereits ansässige Gewerbebetriebe zu schaffen, die im Bereich der derzeitigen Standorte nicht durchführbar sind und

3. Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Gewerbebetrieben zu entwickeln mit dem Ziel, neue Arbeitsplätze zu schaffen und zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen zu generieren.

Insgesamt soll die Flächenentwicklung somit der Konfliktvermeidung dienen und der Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen Abhilfe leisten.

Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,8 ha (**siehe Anlage**) und liegt zwischen dem östlich verlaufenden Ginsterweg (Bebauungsplan 102 N) und der Heinrich-von-Stephan-Straße.
Um die o.g. Ziele zu erreichen, wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE gem. § 8 BauNVO) angestrebt.

Darüber hinaus haben sich die SEG und die Stadtverwaltung – nicht erst seit dem Beschluss des Integrierten Klimaschutzkonzeptes – das Ziel gesetzt, neue Gewerbegebiete durch konkrete Festsetzungen in den Bebauungsplänen umweltfreundlicher zu entwickeln und städtebaulich ansprechender zu gestalten. So sollen hier im Sinne der Klimawandelvorsorge durch die textlichen Festsetzungen neue Standards geschaffen werden. Denkbar sind Kombinationen von Regenrückhaltesystemen mit Fassaden- und Dachbegrünung, PV-Anlagen und neuartigen Aufwindenergieerzeugern. Der Versiegelungsgrad soll unter einem besonderen Fokus stehen und die Eingrünung von Gewerbeflächen muss zur Verpflichtung werden.

Voraussetzungen für den Erlass eines Bebauungsplanes erfüllt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet eine Gewerbenutzung dar, so dass der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan entspricht und aus diesem entwickelt werden kann.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der vorgenannten Planungsziele soll im nächsten Schritt ein erster Planentwurf mit zugehörigen Zielen und Zwecken der Planung erarbeitet werden. Diese Unterlagen werden dann der interessierten Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Diskussion gestellt.
Die Verwaltung empfiehlt daher, die frühzeitige Beteiligung vorzubereiten.

<u>Beschlussvorschlag Planungs- und Verkehrsausschuss:</u>

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussvorschlag Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch) die Aufstellung des Bebauungsplanes 166 N im Stadtteil Niederkassel. Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen dem östlich verlaufenden Ginsterweg und der Heinrich-von-Stephan-Straße.
2. beauftragt die Verwaltung, eine Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten.

Anlagen:

Übersichtsplan