



14

B e g r ü n d u n g
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Der Rat der Stadt Niederkassel beschloß im Juni 1982 die Aufstellung des Bebauungsplanes 24/1 Rh für ein Gebiet im Anschluß an das Gewerbegebiet zwischen Nibelungenstraße und Gladiolenweg im Ortsteil Rheidt zur Erweiterung des im Bebauungsplan 24 Rh festgesetzten, zwischenzeitlich in Anspruch genommenen bisherigen Gewerbegebietes. Damit sollte die Deckung des Bedarfs vornehmlich in gewachsenen Ortsteilen ansässiger, aber dort nicht entwicklungsfähiger Firmen für Betriebsverlagerungen und -vergrößerungen gesichert werden.

Der Planungsauftrag wurde vom Planungsamt des Rhein-Sieg-Kreises ausgeführt.

Lage und Größenordnung des gewerblich zu nutzenden Areals wurden mit der Landesplanungsbehörde abgestimmt. Der Plan entspricht somit den im Gebietsentwicklungsplan festgelegten Zielen der Landesplanung.

Als vorbereitende Maßnahme wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Rat der Stadt sah sich wegen einer Altlast, die zur Nichtgenehmigung des Bebauungsplanes führte, veranlaßt, den Bebauungsplan Nr. 24/1 Rh im Juli 1986 zu teilen.

Das Plangebiet 24/1 Rh B umfaßt ca. 5,5 ha ebenes Gelände, das zur Zeit noch vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt vorerst in westliche Richtung über die verlängerte Marktstraße an die Landstraße Nr. 269 und später in östliche Richtung über die verlängerte Marktstraße auf die geplante Umgehungsstraße östlich der Baugebiete der Stadt Niederkassel. Durch diese unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz wird über die Köln-Bonner Flughafen-Autobahn eine enge Verknüpfung mit der Kreisstadt Siegburg und den Städten Bonn und Köln, als den nächstgelegenen Oberzentren im nordrhein-westfälischen Raum erzielt und gleichzeitig eine günstige Verbindung zu den Ortsteilen der Stadt hergestellt.

Dem Besucher der Stadt Niederkassel, der das Gewerbegebiet durchquert, soll durch ein ansprechendes Straßenbild ein positiver Eindruck des Ortes vermittelt werden. Der Verbindungsstraße wird daher ein hoher Wert beigemessen. Diesem Ziel dient auch eine großzügige Dimensionierung und Ausgestaltung der Straße sowie ein den gewerblichen Betriebseinrichtungen und -flächen vorgelagerter mit Büschen und Bäumen zu bepflanzender Grünstreifen.

Auch zur freien Landschaft hin wird das Gewerbegebiet aus optischen Gründen und aufgrund der Erholungsfunktion des Umlandes eingegrünt.

Der Wirtschaftsweg an der südöstlichen Plangebietsgrenze soll, soweit er für die Erschließung landwirtschaftlicher Fläche nicht erforderlich ist, den Begrünungsflächen entlang der Gewerbegrundstücke zugeschlagen werden.

In den Gewerbegebieten wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt und eine von der offenen bzw. geschlossenen abweichenden Bauweise zugelassen, so daß den jeweiligen betrieblichen Anforderungen entsprochen werden kann. Die im Gewerbegebiet notwendigen Zweckbauten sollen auch mit einer über das in der offenen Bauweise zugelassene Maß von 50 m hinausgehenden Länge und auch ohne seitlichen Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden können, um sich den erforderlichen Produktionsbedingungen anpassen zu können.

Das Gewerbegebiet soll Gewerbebetrieben unterschiedlicher Größenordnung zur Verfügung stehen. Diesem Ziel trägt die Lage der Stichstraße Rechnung. Die verlängerte Marktstraße als Hauptverkehrsführung soll wegen ihrer späteren Bedeutung so wenig wie möglich durch Zufahrten belastet werden. Zur Anbindung großflächiger Grundstücke wird daher in einem eng begrenzten Bereich nur eine Zu- bzw. Ausfahrt zur Hauptverkehrsführung festgelegt.

Das Gewerbegebiet wird nach den planungsrechtlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung vom 09.07.1982 - gegliedert. Die Gliederung basiert auf der dem Erlaß beigefügten Abstandsliste, in der die Schutzabstände für bestimmte Industrie- und Gewerbearten von Wohngebieten nach Abstandsklassen geordnet sind. Diese Gliederung soll helfen, Gefahren, Nachteile und Belästigungen durch Stäube, Gase, Gerüche und Geräusche für die Wohngebiete der Umgebung zu vermeiden.

Soweit es sich bei den zu schützenden Gebieten um allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder um Kleinsiedlungsgebiet handelt, darf nach dem vorgenannten Erlaß der geforderte Abstand um 1/3 ermäßigt werden. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen der Nachbargebiete zum Gewerbegebiet des Be-

Bauungsplanes 24/1 Rh B handelt es sich vornehmlich um allgemeine Wohngebiete. Zum Schutz dieser Wohngebiete sieht die Ausnahmeregelung hinsichtlich der gewerblichen Nutzung auch den Nachweis der Unbedenklichkeit bezüglich der Emissionen vor.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll das knapp bemessene Gewerbegebiet nicht für Nutzungen in Anspruch genommen werden, die auch an anderen Standorten zulässig sind. Für Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe, die sich an Endverbraucher wenden, wird daher eine Ausnahmeregelung in den Plan aufgenommen.

Das Gebiet des Beb.-Planes 24/1 Rh -B- liegt im Einzugsgebiet der städtischen Wassergewinnungsanlage zwischen den Ortsteilen Niederkassel und Rheidt. Der Schutzbereich ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist den wasserwirtschaftlichen Belangen, die mit der Schutzgebietsbestimmung, hier Zone III A, verbunden sind, Rechnung zu tragen.

Im nordwestlichen Plangebiet verläuft eine 220 kV Elektrofreileitung. Im Schutzbereich dieser Leitung von 45 m ist die bauliche Nutzung mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden voraussichtlich durch Einigung auf freiwilliger Basis erzielt. Soweit diese Einigung nicht zustande kommt, sollen Umlage, Grenzregelung oder Enteignung nach Baugesetzbuch §§ 45-122 durchgeführt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24/1 Rh B wird eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 35 "Freiflächen" - Textplan - der Stadt Niederkassel durchgeführt. Hiervon sind die Flurstücke in der Gemarkung Rheidt, Flur 7, Nrn. 1 bis 4 und Nr. 85 (Teilfläche) betroffen.

Die neuen, im Bebauungsplan Nr. 24/1 Rh B getroffenen Festsetzungen wurden i.S. des § 1 BauGB unter Abwägung privater und öffentlicher Belange zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft eingebracht.

Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrage



(Dr. Franz)
Ltd. Kreisverwaltungsdirektor

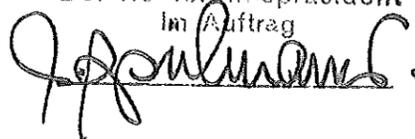
Siegburg, den 31. März 1989

gehört zur Verfügung

vom

8.2.91

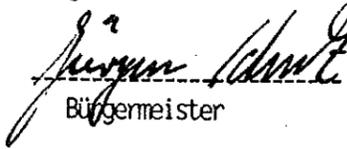
Der Kreisverwaltungspräsident
im Auftrag



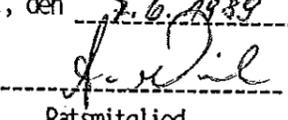
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 24/1 Rh Teilplan B

Stadt Niederkassel

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) durch Beschluß des Rates vom 22. 7. 1986 aufgestellt worden.

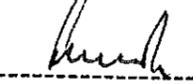

Bürgermeister



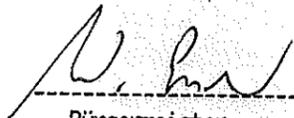
Niederkassel, den 7. 6. 1989

Ratsmitglied

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom 26. 6. 1989 bis 26. 7. 1989 einschließlich mit Begründung öffentlich ausgelegt.

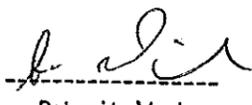


Niederkassel, den 27. 7. 1989

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom Rat am 7. 6. 1990 als Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegt.


Bürgermeister



Niederkassel, den 15. 8. 1990

Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) beim Regierungspräsidenten angezeigt worden. Mit Verfügung vom 8. 2. 91 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den 8. 2. 91



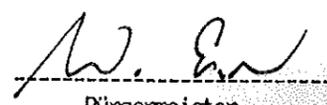
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

GER: LIESE

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) ist am 5. 3. 1991 erfolgt


Stadtdirektor



Niederkassel, den 19. 3. 91

Bürgermeister