

STADT NIEDERKASSEL



Bebauungsplan 149RH
"Nibelungenstraße"

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Begründung

Satzung, Januar 2018

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl. -Ing. Ralf Thielecke
M.A. Agnieszka Kosa

1 Vorbemerkungen	1
1.1 Plangebiet	1
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Bauleitplanverfahren.....	3
1.4 Übergeordnete Planungen.....	5
1.5 Vorhandenes Baurecht.....	6
1.6 Natur und Umweltschutz.....	7
2 Städtebauliches Konzept	9
2.1 Städtebaulicher Entwurf.....	9
2.2 Planinhalte und Festsetzungen.....	10
2.3 Verkehrliche Erschließung	18
2.4 Kanalerschließung	18
2.5 Versorgungsleitungen.....	19
2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
3 Umweltauswirkungen	22
4 Textliche Festsetzungen	24

1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan 149RH Nibelungenstraße für ein Gebiet im Nordosten des Stadtteils Rheidt der Stadt Niederkassel soll aufgestellt werden, um die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung (Löwenburg- und Marktstraße) entlang der Markt- und Nibelungenstraße fortzuführen und zu ergänzen. Das östlich an die Nibelungenstraße angrenzende Gewerbegebiet ist gleichzeitig in seiner Nutzung und Bebauung neu zu ordnen.

Bereits 1995 hat der Rat der Stadt Niederkassel eine Änderung in einem Teilbereich des Bebauungsplans 24RH durch Aufstellung eines Bebauungsplans 94Rh beschlossen. Die von Seiten der privaten Initiatoren geplante Wohnbebauung westlich des Nibelungenweges wurde im Weiteren jedoch nicht zu Ende verfolgt, so dass dieses Planverfahren bereits seit vielen Jahren ruht.

Nunmehr soll der Bebauungsplan 24Rh für die nach wie vor unbebauten Flächen und den östlich angrenzenden Teil des Gewerbegebietes geändert werden. Die Änderung erfolgt durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, der die neue Nummer 149Rh erhält.

1.1 Plangebiet

Das rund 1,33 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Ortsmitte Rheidt. Das Plangebiet ist im Norden durch die Staufen- und im Süden durch die Marktstraße gefasst. Im Westen bildet die bebaute Ortslage von Rheidt die Grenze des Plangebiets entlang der Löwenburg- und Marktstraße. Im Osten wird die Grenze des Plangebiets durch die westliche Abgrenzung des gegenwertigen Hit Markt Areals bestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtskräftigen BP 24Rh vom 1973, der westlich der Nibelungenstraße Wohnbau- und Mischflächen, östlich der Nibelungenstraße Gewerbefläche festsetzt. Für den bisher unbebauten Teilbereich westlich der Nibelungenstraße setzt der Bebauungsplan eine 45 m Tiefe Grünfläche und eine knapp 2.500m² große Stellplatzanlage fest. Der Teilbereich der Stellplatzanlage wurde jedoch von der Genehmigung der Bezirksregierung am 14.09.1973 ausgenommen, so dass hierfür derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Entsprechend wurde hier bisher keine bauliche Nutzung etabliert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen folgende Grundstücke der Gemarkung Rheidt
in der Flur 27

- die unbebauten Flurstücke Nr. 291, 114 und 116
- sowie in der Flur 28
- die Flurstücke Nr. 182, 184, 191, 195 und 196,
 - die Flurstücke der Nibelungenstraße Nr. 36 teilweise, 180, 181, 194, 197, 198 und 294,

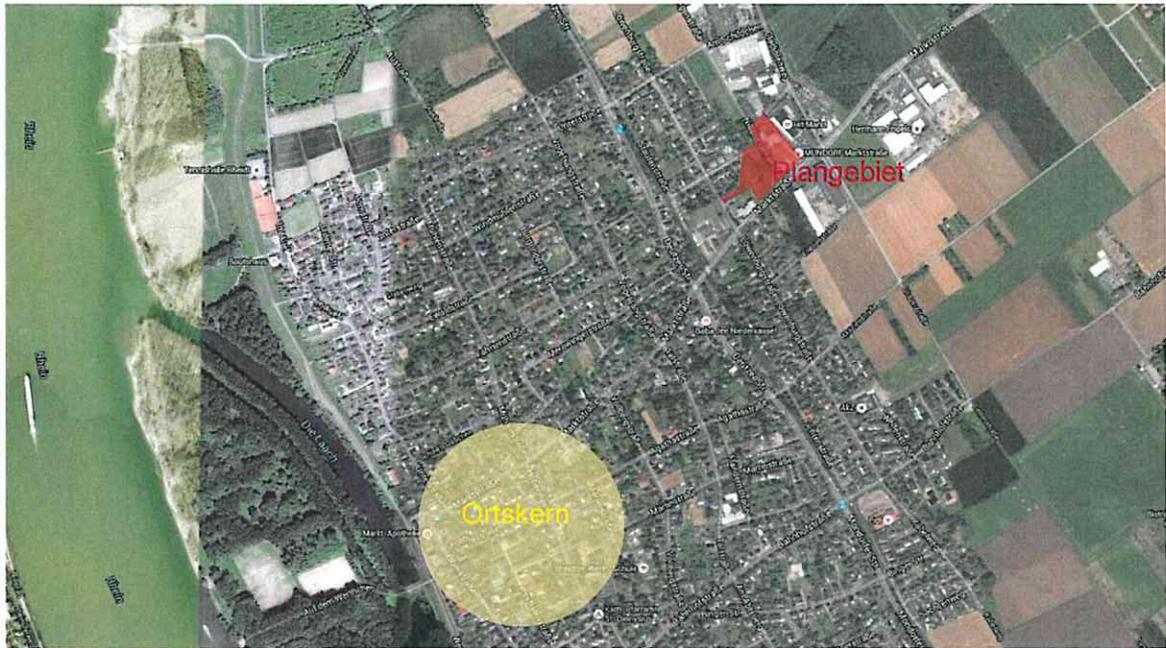


Abb.1 Lage des Plangebietes im Ortsteil Rheidt
/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, eigene Darstellung/

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer des unbebauten Grundstücks Nr. 291 (Marktstraße 105/ Nibelungenstraße) stellen den Antrag, den Bebauungsplan 24Rh beiderseits der Nibelungenstraße zu ändern. Dieser Antrag ist verbunden mit der Zusage für die Übernahme der Kosten des Planverfahrens und dem Angebot, mit der Stadt Niederkassel einen Erschließungsvertrag über den Endausbau der Nibelungenstraße abzuschließen.

Ziel der Planaufstellung ist es, eine Bebauung des Areals westlich der Nibelungenstraße mit Wohngebäuden nach aktuellen Vorstellungen und Anforderungen zu ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere:

- die Errichtung von Geschosswohnungsbau überwiegend entlang der Nibelungen- und Marktstraße hinzu ergänzt von zwei zu einander versetzten Gebäude an der westlichen Grenze des Plangebiets,
- die Gewährleistung der Süd- bzw. Südwestausrichtung für eine möglichst große Anzahl von Gebäuden,
- die Erschließung möglichst aller Grundstücke (Wohngebäude) im Plangebiet durch befahrbare öffentliche Straßen,
- die Gruppierung der Bebauung um einen gemeinsamen grünen Innenraum mit ausgleichender Funktion zu den Belastungen der Straßenfassaden,
- Die Vereinbarkeit der Wohnnutzung mit der Nutzung des östlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Für die oben genannten Flächen des Plangebiets am nordöstlichen Rand der Ortslage Rheidt besteht derzeit kein Baurecht für eine Wohnbebauung. Bisher wurde diese Fläche durch Grabeland und eine Rasenfläche genutzt. Entlang der Marktstraße sind Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorhanden. Für die Fläche östlich der Nibelungenstraße setzt der BP 24 Rh Gewerbeflächen fest, die zurzeit als offener Lagerplatz genutzt werden.

Dem bestehenden Bedarf an Bauland und der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Niederkassel wird durch die Ausweisung von Neubauflächen in dieser Lage Rechnung getragen. Dies ist angesichts der bereits vorhandenen äußeren Erschließung sowie der an drei Seiten vorhandenen Nachbarbebauung und der bereits planungsrechtlich vorbereiteten Bebauung der östlich angrenzenden Flächen für eine geordnete Stadtentwicklung von erheblichem Vorteil.

Die Änderung des BP 24RH durch den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 149RH „Nibelungenstraße“ zur Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebiets an der westlichen Seite der Nibelungenstraße wird durch die geplante Neustrukturierung auf der Gewerbebaufläche gegenüber unterstützt. Anstelle des bisherigen offenen Lagerplatzes ist für diesen Bereich eine Verkaufsstätte in geschlossenen Räumen entlang der Nibelungenstraße geplant. Zur planungsrechtlichen Sicherung einer verträglichen Nachbarschaft zwischen den Baugebieten werden Teile des Gewerbegebietes in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen.

1.3 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan 149RH kann als Bauleitplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Die hierfür vorgegebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha wird bei weitem nicht erreicht und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum im Sinne des § 1a (2) BauGB, unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung wird dem Bedarf an modernem und nachhaltigem Wohnraum entsprochen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzustellen. Die Begründung beinhaltet daher keinen Umweltbericht. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als die Eingriffe nach § 13a (4) im Sinne des § 1 (3) Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Hierfür wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt und deren Ergebnisse sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt (Kap.1.6). Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Frühzeitige Beteiligung

Der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan wurde der Öffentlichkeit am 4.Mai 2017 in einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt und erläutert. Das Protokoll dieser Bürgerinformation und ein überarbeiteter Planentwurf wurden am 22.06.2017 im Planungsausschuss vorgestellt.

Der Anregung aus der Öffentlichkeit, die im Innenbereich des Areals geplante Wohnbebauung um ein Geschoss zu reduzieren, wird gefolgt. Zusätzlich wird das Wohngebäude an der Ecke Nibelungen- und Staufenstrasse lediglich zweigeschossig und einem gestaffelten Geschoß bebaut.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden zu dem vom Planungsausschuss gebilligten Entwurf frühzeitig beteiligt. Die Beteiligung wurde im Zeitraum von 05.04.2017 bis 10.05.2017 durchgeführt. Aus den Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

Zum Offenlageentwurf wurde der frühzeitig beteiligte Entwurf in folgenden Punkten geändert:

Als Bebauung entlang der Markt- und Nibelungenstraße werden Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und jeweils einem gestaffelten Geschoss bebaut. Die Gebäude im Inneren des Grundstücks, angrenzend an die Eigenheimbebauung an der Staufenstrasse, werden um ein Geschoss auf zwei Geschosse mit einem Staffelgeschoss reduziert.

An Stelle des im Vorentwurf gezeigten geneigten Daches erhalten alle Gebäude ein Flachdach.

Das nördliche Gebäude im Innenbereich soll nunmehr über eine Stellplatzanlage an der Staufenstrasse erschlossen werden und nicht mehr von der inneren Grünanlage. Das südlich angrenzende Gebäude wird um 90° gedreht und erhält den Eingangsbereich im Osten von der zentralen Grünanlage.

Gegenüber dem Vorentwurf sind zusätzliche oberirdische Stellplätze an der Nordgrenze des Plangebietes vorgesehen worden, die über die Nibelungenstraße und den schmalen Teil der Staufenstrasse angefahren werden sollten. Im Gegenzug wurden Stellplätze an der Ecke Markt- und Nibelungenstraße zurückgenommen worden.

Anstelle eines durchgehenden Baufensters entlang der Nibelungenstraße sind drei kleinere Baufenster vorgesehen. Somit wird die Festsetzung der geplanten abweichenden Bauweise nicht mehr notwendig. An derer Stelle wird die offene (o) Bauweise geplant.

Entgegen dem Entwurf der frühzeitigen Beteiligung werden entlang der Markt Straße zwei kleiner Baufenster an Stelle einer durchgehenden Bebauung geplant. Die Änderung des Baukörpers dient der Auflockerung der Bebauung und Anpassung an die Kubatur der Gebäude des entstehenden Quartiers. Die Auflockerung der Bebauung wird sich nicht negativ auf die Lärmsituation in der Innenhofgrünanlage auswirken. Der Schallschutz wird gewährleistet, da die Tiefe der geplanten Bebauung mehr als zwei Mal so groß ist, wie die Breite der Öffnung zwischen den Wohngebäuden.

Zur Reglementierung der Höhenentwicklung der Bebauung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt. Dabei erfolgt eine Differenzierung zwischen den Normalgeschossen und dem obersten Geschoss, das zwingend gegen die darunterliegenden Geschosse zu staffeln ist.

Offenlage

Die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 02.10 bis einschließlich 02.11.2017 durchgeführt. Als Ergebnis der Offenlage der vorliegenden Planung liegen ausschließlich Anregungen und Hinweise seitens der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange vor, die sind so weit erforderlich, in die Planung eingeflossen.

Die Satzungs begründung wurde in Bezug auf den vorbeugenden Immissionsschutz ergänzt. Aus der Abwägung folgten keine Änderungen des öffentlich ausgelegten Planentwurfs.

1.4 Übergeordnete Planungen

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Geltungsbereich des BP 24Rh innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Zudem liegt das Plangebiet laut dieser Darstellung innerhalb des Gebietes für Grundwasser- und Gewässerschutz (Zone III A).

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz Teil 1: Regionen Köln, Bonn/Rhein-Sieg und Wassereinzugsgebiet der Erft, Stand: Juli 2006 liegt der Änderungsbereich sowohl außerhalb der Überschwemmungs- als auch der potentiellen Überschwemmungsgebiete.

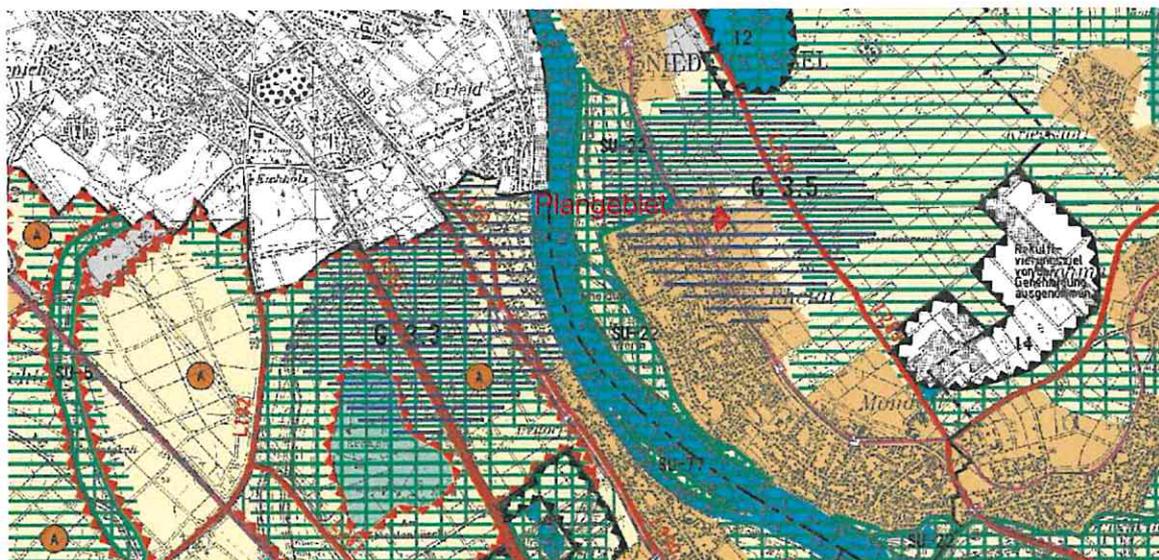


Abb.2 Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, Ausschnitt
/Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung/

Der Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 24.05.1974) der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet westlich der Nibelungenstraße einen schmalen Streifen Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie nicht bebaubare Flächen in Form einer öffentlichen Parkplatzfläche und einer Grünfläche entsprechend dem Entwurf des Bebauungsplan 24RH dar. Die für das Plangebiet östlich der Nibelungenstraße dargestellte gewerbliche Baufläche entspricht dem Bestand als Gewerbegebiet (GE).



Abb. 3 FNP vom 24.05.1974, Ausschnitt

1.5 Vorhandenes Baurecht

Für das Plangebiet und seine direkte Nachbarschaft wurde am 14. September 1973 der Bebauungsplan 24Rh genehmigt. Der BP 24Rh setzt für die Fläche zwischen Löwenburg-, Nibelungen-, Stauf- und Marktstraße eine Wohnbebauung fest. Die Fläche an der Nibelungenstraße ist bis zu einer Tiefe von 45 m und zu annähernd gleichen Flächenanteilen als Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz und als öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die Verfügung des Regierungspräsidenten Köln vom 14. September 1973 nahm die Parkplatzfläche von der Genehmigung aus, weshalb diese Nutzung nie realisiert wurde. Ein rund 20 m breiter Streifen des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietes ist derzeit ebenfalls noch unbebaut. Um die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen zu ergänzen und sie städtebaulich zu optimieren, soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Markt- und der Nibelungenstraße. Während die Marktstraße bereits endausgebaut ist, fehlt entlang der Nibelungenstraße bisher ein Gehweg auf der Westlichen Straßenseite. Der Ausbau erfolgt im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung. Die Erschließung der zwei Wohngebäude, die an der westlichen Grenze des Plangebiets liegen, wird über eine Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Löwenburgstraße gesichert. Das Gewerbegebiet wird sowohl von der Markt- als auch von der Nibelungenstraße aus erschlossen.

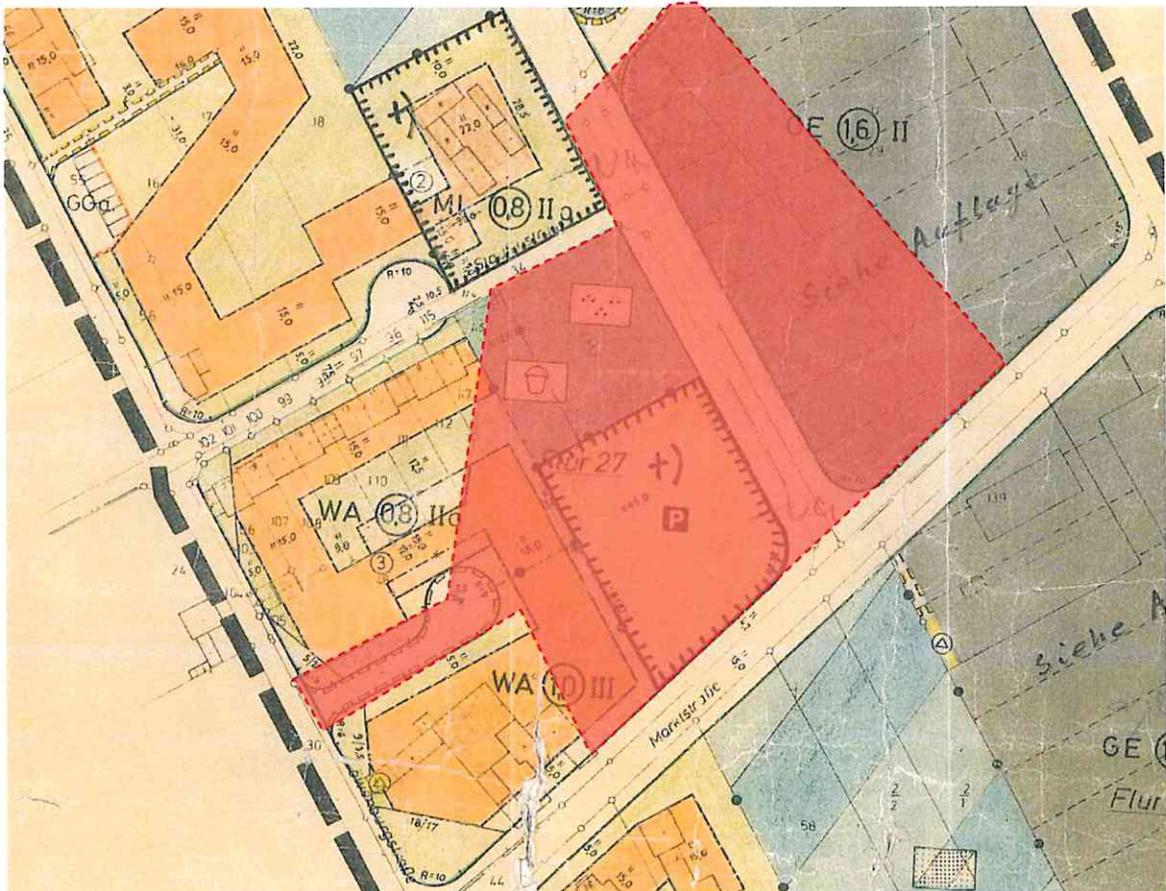


Abb.3 Bebauungsplan 24Rh vom 14.09.1973, Ausschnitt

1.6 Natur und Umweltschutz

Schutzwürdige Biotope

Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz-Fachinformationssysteme-NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder innerhalb eines Natura-2000-Gebietes noch innerhalb eines kartierten schutzwürdigen Biotops.

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 1,0 km die FFH-Rheinfischschutzzone zwischen Bad Honnef und Emmerich (DE-4405-301). Im Südwesten, in einer Entfernung von ca. 1,2 km liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rheidter Werth“ (LSG-5107-001), im Süden in einer Entfernung von ca. 2,2 km liegt das Naturschutzgebiet „Herseler Werth“ (DE-4405-301). Nordöstlich des Planungsgebietes, in einer Entfernung von 3,3 km liegt das Naturschutzgebiet „Stockemer See“. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch die Planung und Realisierung des Wohngebietes in der Ortslage Rheidt kann ausgeschlossen werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 Niederkassel des Rhein-Sieg-Kreis (Landschaftsplan, Nr. 1 Niederkassel). Für das Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Festsetzungen getroffen.

Artenschutz

Im Plangebiet und seiner direkt angrenzenden Umgebung sind keine von planungsrelevanten Arten gemäß der Liste der planungsrelevanten Arten LANUV nachgewiesen worden¹.

Potenzielle Sommerquartiere / Zwischenquartiere spaltenbewohnender Fledermäuse liegen in den Gebäuden im Gewerbegebiet. Da ein Abbruch dessen derzeit nicht geplant ist, sind potenzielle Quartiere von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Beim Abbruch von Gebäuden sollte im Vorfeld eine gesonderte Untersuchung auf eine eventuelle Nutzung durch Fledermäuse erfolgen.

Gemäß der Vogelschutzrechtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Deswegen sind die Baumfällungen und Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag des Monats Februar (§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG) zu durchführen.

Auch der Abbruch der Schuppen sollte ebenfalls im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29) Februar erfolgen, um die Bruten von nicht planungsrelevanten Vogelarten zu schützen

Beim Abbruch von Gebäuden sollte im Vorfeld eine Untersuchung auf eine eventuelle Nutzung durch nicht planungsrelevante Gebäudebrüter erfolgen.

Bei der Planung von Gebäuden sollten an geeigneten Stellen Nisthilfen für Haussperlinge und Mauersegler bzw. Quartiere für Zwergfledermäuse vorgesehen und bei der Ausführung integriert werden.

Überschwemmungs- und potentielles Überschwemmungsgebiet

Nach der digitalen Karte des Überschwemmungsgebietes des Rheins im Regierungsbezirk Köln (Stand 12.10.2012) der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet sowohl außerhalb eines Überschwemmungs- als auch eines potentiellen Überschwemmungsgebietes.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in Schutzzone III A für das nördlich gelegene Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel.

Böden

Die Böden des Plangebietes sind westlich der Nibelungenstraße unversiegelt und werden zurzeit extensiv als Wiese und als Grabeland genutzt. Östlich der Nibelungenstraße sind die Böden zwar nicht versiegelt, aber als Lagerplatz befestigt. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW in einem Bereich, dessen Böden als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (regionale Besonderheit) oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, Tiefpflugkulturen, Wölbäcker und andere Archive Kulturgeschichte“ ausgewiesen worden ist. Hier auftretende Böden sind als schutzwürdig eingestuft worden. Der Grad der Schutzwürdigkeit (besonders schutzwürdig, sehr schutzwürdig, schutzwürdig) ist der untersten Kategorie zuzuordnen.

¹ Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung, 29.02.2016

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet westlich der Nibelungenstraße ist heute von der Grabelandnutzung und einem gehölzfreien Garten geprägt. Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird sich das Gebiet in die Bebauungsstruktur der angrenzenden Nachbargebiete einfügen. Der Siedlungskörper im Rheidt Nord wird durch die geplante Bebauung geschlossen und abgerundet. Das vorhandene Straßennetz wird aufgewertet um die Erschließungsfunktionen eines Wohngebietes übernehmen zu können. Das Plangebiet östlich der Nibelungenstraße wird derzeit noch als Lagerplatz für Baustoffe genutzt. Eine anstehende Nutzungsänderung zu einem Getränkemarkt ist mit einer neuen Bebauung verbunden. Die neue Nutzung und Gebäudeerstellung entlang der Nibelungenstraße reduziert die Belastung für das Wohngebiet an der gegenüber liegenden Straßenseite.

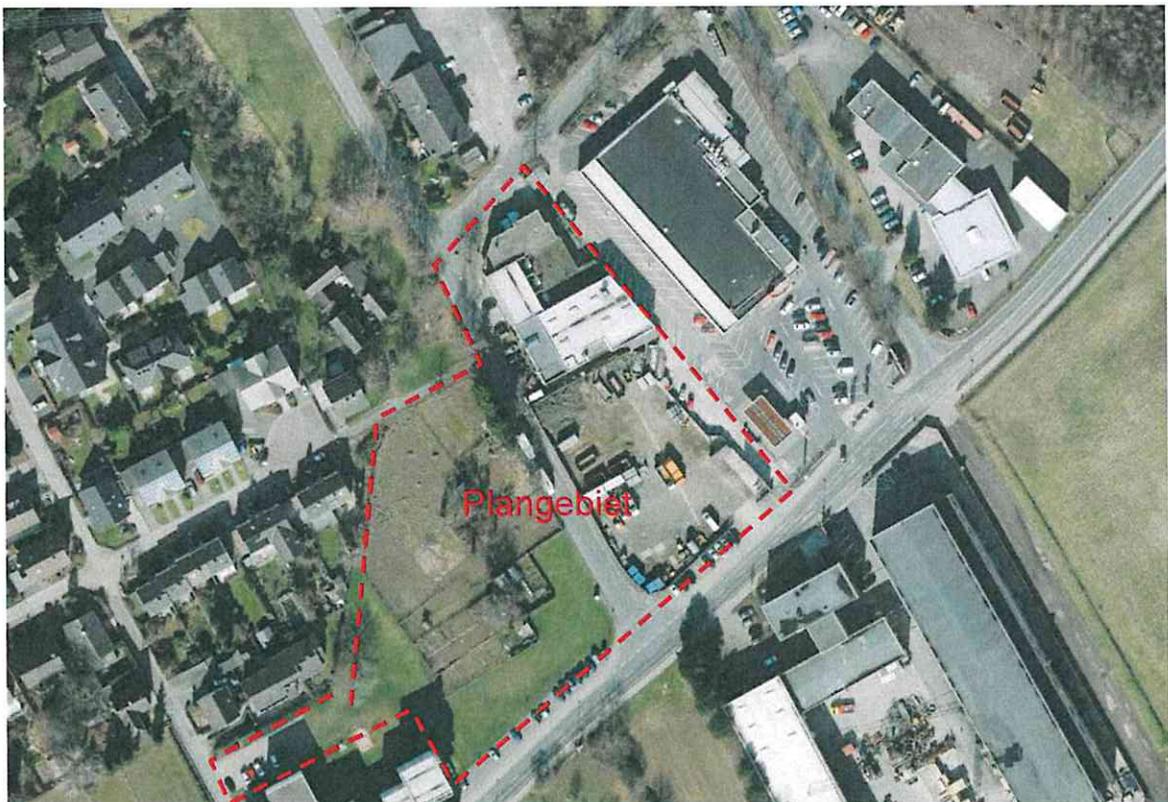


Abb.4 Tatsächliche Nutzung im Plangebiet

/Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW, eigene Darstellung/

Einerseits soll bei der Neuplanung durch relativ dichte Bebauung sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, um vorhandene Grundfläche und Infrastruktur optimal nutzen zu können. Andererseits soll an dem Standort eine sich in die Nachbarschaft mit deren unterschiedlich festgesetzten Nutzungen harmonisch einfügende Bebauung geschaffen werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes, sieht das Konzept, entsprechend der Bebauungstypologie der Umgebung, eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern vor. Drei Viertel dieser Gebäude sind entlang der Markt- und der Nibelungenstraße geplant. Hinzu kommen zwei zu einander versetzte Wohngebäude an der westlichen Grenze des Plangebiets, die über eine zentrale Grünanlage mit den anderen Gebäuden verbunden sind. Die Grünanlage ist zum Teil mit einem Spielplatz auszustatten. Die Gebäude entlang der Nibelungenstraße werden

fußläufig von dort erschlossen. Die Bebauung an der Markt Straße und an der westlichen Grenze wird von der Innenhofgrünanlage begehbar. Dieses Gebäudeensemble erhält eine gemeinsame Tiefgarage, die von der Nibelungenstraße aus angebunden ist.

Das nördliche Mehrfamilienhaus wird zusätzlich über eine Stellplatzanlage an der Staufenstraße erschlossen. Das südliche Haus und die Häuser an der Markt Straße erhalten einen Zugang über die Stellplatzanlage der bestehenden Wohnbebauung an der Markt- und Löwenburgstraße. Dies wird über ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zur Löwenburgstraße gesichert. Durch eine Vergrößerung eben dieser Stellplatzanlage können heute im Planbereich bestehenden Stellplätze entlang der Marktstraße dorthin verlagert werden.

Die Stellung der geplanten Baukörper ergibt eine qualitativ wertvolle Innenhofgrünanlage. Die straßenbegleitende Bebauung wird sich dabei auch als Lärmschutz für das Innere der Wohnanlage auswirken. Im östlichen Teil des Plangebiets, Nibelungenstraße begleitend, ist ein Getränkemarkt mit einer Halle von gut 50 m Länge vorgesehen. Die Stellung und die Maße der Anlage schirmen die geplante Wohnbebauung gegenüber dem östlich angrenzenden Parkplatz ab. Das Gebäude selber stellt keine wesentliche Lärmquelle dar. Somit ist gesichert, dass das Gewerbegebiet das Wohnquartier nur gering belasten wird.

Entlang der Marktstraße sind Lärmpegelbereiche entsprechend der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung der Verkehrsgerauschsituation² unter Berücksichtigung der geplanten neuen Bebauung im Plangebiet festgelegt. Die Festlegung stützt sich auf ermittelte Verkehrsgerausche sowohl zur Tages- als auch Nachtzeit, in zwei Höhen (2 m über Gelände und im 2. OG) außerhalb von Gebäuden. Entsprechend diesen Pegeln ist ein passiver Schallschutz für die vom Verkehrslärm beaufschlagten Fassaden sicher zu stellen.

Für das Gewerbegebiet wurden die zur Vermeidung von Konflikten einzuhaltenden Grenzen für die Geräuschentwicklung ermittelt und in Form von Lärmkontingenten für drei Teilflächen verbindlich festgesetzt.

2.2 Planinhalte und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebietsteil westlich der Nibelungenstraße ist im vorliegenden Entwurf als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Neben dem Wohnen sind die nicht störenden Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Zulässigkeit von nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - wird unter Berücksichtigung des Bebauungskonzepts in dieser Lage kein geeigneter Standort gesehen.

Für das Plangebietsteil östlich der Nibelungenstraße ist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 (BauNVO) festgesetzt. Die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) sind dabei nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

² KRAMER Schalltechnik GmbH, Beratung Gutachten Informations-Technologie, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 149 Rh „Nibelungenstraße“ der Stadt Niederkassel

Die nach § 13 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässigen Gebäude und Räume für freie Berufe werden im Geltungsbereich ausgeschlossen, um die für Gewerbe verfügbaren Flächen denjenigen Betrieben vorzubehalten, deren Emissionen eine Ansiedlung in einem Gewerbegebiet erfordern.

Aufgrund der nicht gegebenen Abstände zur Wohnnutzung werden im Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO die unter den Abstandsklassen I bis VI (1.500 m bis 200 m Abstand) der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007 aufgeführten Anlagen und Betriebe ausgeschlossen.

Ein weiterer grundsätzlicher Ausschluss von Nutzungen durch Erweiterung der unzulässigen Nutzungen auf die Abstandsklasse würde jedoch unverhältnismäßig in die Besitzstände der Eigentümer und Nutzer innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes eingreifen. Dies erklärt sich darin, dass mit der Abstandsliste eine typisierende Betrachtung der Anlagen und Betriebe vorgenommen wird. Gerade bei den in der Abstandsklasse I gelisteten Betrieben und Anlagen finden sich dabei jedoch eine Vielzahl von Fällen, in denen ein Abstand zur Wohnbebauung auf Grund der geringen Betriebsgröße oder einer z.B. durch Spezialisierung abweichenden Art des Betriebes, die keinen wesentlichen Abstand zu einer Wohnbebauung erfordern.

Eine Bewertung von Vorhaben ist auf der Basis der Bauanträge für die Einzelvorhaben im Gewerbegebiet ist für entsprechende Vorhaben sachgerechter als ein weiterer pauschaler Ausschluss. Auf der Grundlage von § 15 BauNVO ist ein Ausschluss wesentlich störender Nutzungen möglich und wird daher in dem vorgenommenen Umfang auf das Genehmigungsverfahren abgeschichtet.

Mit dem Verzicht auf den Ausschluss auch der Betriebe der Abstandsklasse I der Abstandsliste NRW wird andererseits kein Anspruch auf Genehmigung von Betrieben und Anlagen alleine auf der Grundlage einer typisierenden Betrachtung begründet. Vielmehr müssen sich Vorhaben auch innerhalb es weiterhin ausgewiesenen Gewerbegebietes in die gegebene Gemengelage einfügen und ihre Verträglichkeit im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme nachweisen.

Das Amt für Technischen Umweltschutz beim Rhein-Sieg-Kreis empfiehlt, bei Ansiedlung, Erweiterung oder wesentlicher Änderung von Betrieben und Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans frühzeitig eine Bauvoranfrage mit dem immissionsschutzrelevanten Angaben zu stellen.

Anlagen und Betriebe, die toxische oder brandgefährliche Stoffe herstellen, verarbeiten oder lagern, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden können, sind wegen der nicht herstellbaren Achtungsabstände im Plangebiet nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nahversorgungs- und/oder zentrenrelevant ist, nicht zulässig. Als solche Sortimente gelten die in der „Niederkassler Liste“ (Tab. 1) aufgeführten Sortimente:

Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren,
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke),
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck

Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEProNRW

Tab. 1 Niederkasseler Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Auszug

Abweichend von der oberen Festsetzung sind Betriebe mit dem unter Punkt 47.26 geführten Hauptsortiment – Getränke – im Gewerbegebiet zulässig.

Nicht unter die Einschränkung anhand der angebotenenen Hauptsortimente fallen Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist sowie der Versandhandel.

Darüber hinaus werden durch Kontingentierung der zulässigen Geräuschemission solche Betriebe ausgeschlossen, deren Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Wohnbebauung unzumutbar wäre.

Für die Ermittlung der Geräuschsituation im Plangebiet wurden vier Immissionsorte an den östlichen Baugrenzen des allgemeinen Wohngebiets ausgewählt. Für die Immissionsorte wurden stellvertretend für das Wohngebiet die Berechnung und Beurteilung der Geräuschentwicklung durchgeführt. Anhand dieses Verfahrens wurde festgestellt, dass von den ansässigen gewerblichen Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch in der direkten Nachbarschaft derzeit keine erheblichen Geräuschimmissionen für die schutzbedürftige Nutzung – Wohnen ausgehen. Die Vorbelastung L_{vor} durch alle Betriebe außerhalb des Plangebiets des BP 149 Rh und die plangegebene Vorbelastung des Bebauungsplans 131 Rh überschreiten die Gesamt-Immissionswerte LGI an den vier Immissionsorten sowohl tags als auch nachts nicht.

Im westlichen Teil des Gewerbegebiets, ist an der Nibelungenstraße zu der neu geplanten Wohnbebauung hin eine Nutzungsänderung vorgesehen. Daher wurde eine Berechnung und Beurteilung der potenziell sich entwickelnden Geräuschsituation im Plangebiet notwendig. Die zu ermittelnde Geräuschimmissionswerte sollen unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung und Geräuschimmissionen, die typisch für eine gewerbliche Nutzung ist (bei einer GE-Neuplanung - flächenbezogener A-Schalleleistungspegel pro m^2 – tags und nachts – 60 dB nach DIN 18005), die Gesamt- Immissionswerte LGI (nach DIN 45691) nicht überschreiten. Die Gesamt-Immissionswerte LGI entsprechen in der Regel den Immissionsrichtwerten, die unten beigefügter Tabelle zu entnehmen sind.

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden nach TA Lärm in dB (A)	
	tags	nachts
Industriegebiete (GI)	70	70
Gewerbegebiete (GE)	65	50
Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS)	55	40
Reine Wohngebiete (WR)	50	35
Kulturgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Tab.1 Immissionsrichtwerte nach TA Lärm Nr. 6.1 für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

Aus der Berechnung und Beurteilung ist zu ersehen, dass die Planwerte LPI überwiegend, vor allem für den nächtlichen Bereich, überschritten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Berechnung unter realen Schallausbreitungsbedingungen nach DIN 18005, Teil 1 unter Berücksichtigung des Geländes und ohne Berücksichtigung der Bebauung erfolgte. Somit wurden zur Vermeidung von Lärmkonflikten Lösungsvorschläge entwickelt. Zur Konfliktbewältigung der Lärmproblematik innerhalb des Plangebiets und zum bestmöglichen Schutz des Wohnens wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen.

Damit die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können, ist im Bebauungsplan eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Für die Emissionskontingente wurden 3 Teilflächen bestimmt, die sich aufgrund der hier vorhandenen und den möglichen Nutzungen ergeben (Abb.5). Für jede der Teilfläche werden die maximal zulässigen Emissionskontingente LEK pro m² nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Das Emissionskontingent LEK ist der Schalleistungspegel, der bei gleichmäßiger Verteilung auf einer Teilfläche bei ungerichteter Abstrahlung und ungehinderter verlustlosen Schallausbreitung je Quadratmeter höchstens abgestrahlt werden darf. Dabei werden die Emissionskontingente so bestimmt, dass die Planwerte LPI durch die Summe der Immissionskontingente nicht überschritten werden.

Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche für die im Plan bezeichneten Teilflächen die in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags in dB (A)	LEK, nachts in dB (A)
TF 1 (GE)	59,0	44,0
TF 2 (GE)	57,0	43,0
TF 3 (GE)	58,0	43,0

Die in der Planung getroffenen planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen dienen der Entwicklung einer möglichst konfliktlosen Nachbarschaft der unterschiedlichen Nutzungen.

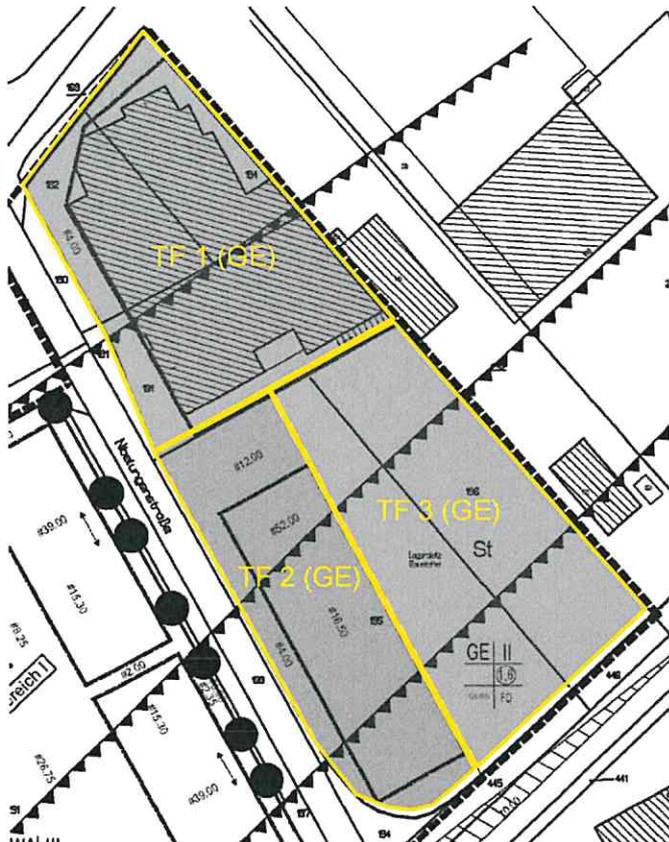


Abb.5 Gliederung der gewerblichen Flächen

/Quelle: KRAMER Schalltechnik GmbH, Beratung Gutachten Informations-Technologie, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 149 Rh „Nibelungenstraße“ der Stadt Niederkassel, 3.2.5.2 Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, Stand Oktober 2016/

Die Modellierung der Gliederung des Gewerbegebiets und somit Geräuschkontingentierung zeigt an, dass die Planwerte L_{PI} bei Einhaltung der sich aus den Kontingenten ergebenden Obergrenzen an allen maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden können (Tab.2).

Immissionsorte (IO)		Beurteilungspegel L _r (Alle Teilflächen) in dB(A)		Planwerte L _{PI} in dB(A)	
		tags	nachts	tags	nachts
1	Gepl. WA im Bebauungsplan 149 RH (a. nördlich)	52,7	37,8	53,0	38,0
2	Gepl. WA im Bebauungsplan 149 RH (b. nordöstlich)	52,5	37,9	53,0	38,0
3	Gepl. WA im Bebauungsplan 149 RH (c. östlich)	52,0	37,6	52,0	38,0
4	Gepl. WA im Bebauungsplan 149 RH (d. südöstlich)	50,0	35,5	52,0	36,0

Tab.2 Beurteilungspegel L_r an den maßgeblichen Immissionsorten durch die kontingentierten GE-Flächen des Bebauungsplangebietes Nr. 149 RH „Nibelungenstraße“

/Quelle: KRAMER Schalltechnik GmbH, Beratung Gutachten Informations-Technologie, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 149 Rh „Nibelungenstraße“ der Stadt Niederkassel, Stand Oktober 2016/

Konkrete Aussagen, ob eine bestimmte gewerbliche Nutzung/Tätigkeit mit den Emissionskontingenten verträglich ist, lassen sich nur im Rahmen einer Untersuchung zu konkreten Planungen von bekannten Lärmquellen und ggf. unter Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen (Abschirmungen, Luftabsorption, Bodendämpfung usw.) treffen. Ein konkretes Vorhaben ist zulässig, wenn der Immissionskontingent LIK, berechnet nach DIN 45691, an dem maßgeblichen Immissionsort eingehalten wird oder wenn der Beurteilungspegel L_r den maßgeblichen Immissionswert an dem maßgeblichen Immissionsort um mindestens 15 dB unterschreitet.

Maß der baulichen Nutzung

Es ist geplant, die Mehrfamilienhausbebauung in Anpassung an die planungsrechtlichen Festsetzungen für die Nachbarschaft zwei- und dreigeschossig jeweils mit einem zusätzlichen gestaffelten Geschoss zu errichten. Hier ist ausschließlich das Flachdach zulässig. Für die Bebauung im Gewerbegebiet ist eine maximale Zweigeschossigkeit in Verbindung mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach festgesetzt. Zur Reglementierung der Höhenentwicklung der Gebäude werden Gebäudehöhen festgesetzt.

Für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern setzt der Plan eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,85 fest. Mit der nach §19 (4) BauNVO gegebenen Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ durch Stellplätze, Garagen, Zuwegungen und sonstigen Nebenanlagen um bis zu 50%, sind diese Anlagen innerhalb des Grundstücks berücksichtigt. Tiefgaragen dürfen mit ihren von begrünten Dachflächen überdeckten Teilen die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind drei Vollgeschosse zulässig, deren Gesamthöhe wie auch die Höhe zulässiger Staffelgeschosse zusätzlich als absolute Höhen über Normalhöhennull bestimmt sind. Im Inneren des Grundstücks wird die Bebaubarkeit zur Nachbarbebauung hin sowohl der Dichte nach, als auch durch Reduzierung auf zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zurückgenommen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses soll oberhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf einem Sockel von im Mittel nicht mehr als 0,50 m errichtet werden. Hierzu wird eine maximale Sockelhöhe in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Um einerseits eine Gliederung der Baumassen in einzelne Baukörper zu ermöglichen, andererseits aber entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine möglichst durchgehende Bauungskante zu erhalten, werden die zwischen den Gebäuden einzuhaltenden Abstände durch Festsetzung der untereinander nachzuweisenden Abstandsflächen im Bebauungsplan auf jeweils 3 m begrenzt. Damit ist gewährleistet, dass die Abschirmende Wirkung gegenüber dem Straßenlärm auch bei Aufteilung in mehrere Baukörper erhalten bleibt.

Anhand der parallel zum Planungsrecht entwickelten Gebäude wurde überprüft und nachgewiesen, dass sich eine Verringerung der Abstände der Gebäude an den Schmalseiten von etwa 7,20 m auf lediglich 6 m nicht nachteilig auf die Wohnsituation in den Gebäuden auswirkt.

Bauform und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauform und die Anordnung der Gebäude sind entsprechend dem städtebaulichen Entwurf des Baustrukturplans im Bebauungsplan festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe zwischen 14 m und 15,55 m für den Geschosswohnungsbau und mit der Tiefe von 16,50 m für Gewerbebebauung vorgesehen. Entsprechend werden die straßenseitigen Baugrenzen in einem Abstand von 2,35 m für den Geschosswohnungsbau bis über 4 m für Gewerbebebauung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die Baumassen des Gebäudeentwurfs sind zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Niederkassel auf der Grundlage eines Entwurfes abgestimmt, der das jeweils oberste Geschoss gegenüber den darunter liegenden Normalgeschossen zurückstaffelt. Die 2016 novellierte Bauordnung schreibt jedoch ab Ende 2017 kein Zurücktreten der Außenwand der Staffelgeschosse mehr vor³. Die horizontale Gliederung der Baumassen wird daher durch die differenzierte Festsetzung der überbaubaren Flächen zusammen mit den zulässigen gebäudehöhen im Bebauungsplan sicher gestellt. Um dies zu erreichen, muss einerseits der Rücksprung des obersten Geschosses durch eine nach innen versetzte Baugrenze bestimmt werden. Andererseits muss jedoch gleichzeitig auch das Hervortreten der unteren Geschosse durch Festsetzung von Baulinien erzwungen werden. Zur Gewährleistung der zeichnerischen Eindeutigkeit sind in der Planzeichnung die Baulinien und –grenzen eingetragen und vermaßt. Die Baugrenze für das oberste Geschoss ist im Bereich der Baulinien wegen des geringen Abstandes hingegen textlich formuliert.

Soweit ebenerdige, nicht unterbaute Terrassen der Hauptnutzung zugerechnet werden, dürfen die die Baugrenze um bis zu 4,00 m überschreiten. Ebenso zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenze von untergeordneten Anlagen wie Balkone, Loggia, Erker, Treppen, Vordächer um bis zu 2,0 m. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die getroffenen Maßfestsetzungen und die überbaubaren Flächen sich unabhängig vom individuellen Gebäudeentwurf einheitlich auf die Baukörper auswirken. Ist die Terrasse nicht der Hauptnutzung zuzurechnen, bleiben diese Festsetzungen ohne Wirkung.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Um die mit der Baustruktur vorgesehenen Freiflächen im Plangebiet zu sichern, sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), oberirdische Stellplätze (St) und Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Flächen zulässig.

In der Planzeichnung sind im Wohngebiet die Flächen für Stellplätze festgelegt. Hier können oberirdisch Garagen, Carports oder ebenerdige Stellplatzflächen errichtet werden. Darüber hinaus sind diese auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Die Fläche für Stellplätze innerhalb des Gewerbegebietes entspricht der zukünftigen geplanten Nutzung.

Flächen für Nebenanlagen (Geräteschuppen oder Gartenhäuser) werden nicht festgesetzt. Die sind innerhalb nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 15 m² und einen umbauten Raum von max. 40 m³ nicht überschreiten. Jegliche Art begehbarer Nebenanlagen sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig. Eine Begrenzung der Baumassen sowie eine Einschränkung der Art der Nebenanlagen in den Vorgärten sind zur Gestaltung des öffentlichen Raums und zum Erhalt der zusammenhängenden Gartenräume der Hausgärten erforderlich.

³ Bei Beschluss eines einjährigen Moratoriums der Einführung der novellierten Bauordnung⁹⁰ durch den Landtag entsprechend dem Entwurf der Landesregierung verlängert sich diese Frist bis Ende 2018

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Staufen-, Markt- und die Nibelungenstraße an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Über eine private Verkehrsfläche sind die unbebauten Grundstücke zusätzlich an die Löwenburgstraße angebunden. Mit der direkten Einmündung der Marktstraße in die L269 besteht gute Anbindung an das Autobahnnetz, über die Marktstraße verkehren in zwei Richtungen die Busse der VRS.

Im Rahmen des Straßenausbaus erhält die Nibelungenstraße auf ihrer Westseite einen Gehweg. Der bestehende Weg in Verlängerung der Staufenstraße wird als Zuwegung zu einer privaten Stellplatzfläche in Anspruch genommen. Eine Durchfahrt zur Staufenstraße von und zur Nibelungenstraße bleibt jedoch weiterhin ausgeschlossen. Darüber hinaus sind keine neuen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

Die L 269 verläuft derzeit zwischen der Kreuzung Deutzer Straße/ Marktstraße dem nördlichen Abschnitt der Ortsumgehung im Zuge der L269 über die Marktstraße. Dies erfolgt lediglich temporär, bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung durch den südlichen Abschnitt.

Formal endet die Ortsdurchfahrt der L269 nach Abstufung des nördlichen Abschnittes der Deutzer Straße an der Kreuzung Deutzer Straße/ Marktstraße. Tatsächlich führt der Abschnitt der Marktstraße von der Deutzer Straße bis zur Umgehungstrasse durch die bebaute Ortslage. Anliegenden Baugebiete hatten bereits zum Zeitpunkt der Umstufung Bestand. Es ist auch kein langfristiges Ziel, diesen Abschnitt als freie Strecke zu entwickeln. Vielmehr behält dieser Abschnitt seine Erschließungsfunktion auch während der Zeit der Klassifizierung bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung im südlichen Abschnitt.

Der ruhende Verkehr, welcher durch die Mehrfamilienhäuser hervorgerufen wird, soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Es ist vorgesehen, die Zu- und Ausfahrt an die Nibelungenstraße zu legen. Zusätzlich werden bei der Mehrfamilienhausgruppe entlang der Marktstraße bestehende Stellplätze erhalten. Zusätzlich wird eine kleinere Stellplatzanlage an der Verlängerung der Staufenstraße vorgesehen. Insgesamt ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen. Ein Angebot ausschließlich von Tiefgaragenabstellplätzen führt in der Praxis zu einem erhöhten Parkdruck auf die öffentlichen Stellplätze und Verkehrsflächen, da sich aufgrund des Nutzerverhaltens keine durchgängige Anmietung und Nutzung der Tiefgaragenstellplätze realisieren lässt.

Die erforderlichen Kundenparkplätze für das Gewerbegebiet sind auf den dortigen Baugrundstücken unterbringen.

2.4 Kanalschließung

Die Gebäude im Plangebiet können an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden.

Das belastete Niederschlagswasser der Zufahrten zu Tiefgaragen, der Garagen, Carports, sowie der Stellplätze und das der Dachoberflächen ist der städtischen Kanalisation zuzuleiten. Das auf den Terrassen, Sitzplätzen und Wegen in den Gärten anfallende und unbelastete Niederschlagswasser ist in die angrenzenden Grün- und Gartenflächen abzuleiten oder durch andere Bauweisen auf dem Grundstück zu versickern.

Die konkreten Bedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers werden im weiteren Planungsablauf untersucht.

2.5 Versorgungsleitungen

Eine Verkabelung über Masten ist mit dem Ortsbild im Plangebiet nicht vereinbar. Aus diesem Grund wird im Plan die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen zwingend festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich einer alleine aus wirtschaftlicher Sicht günstigeren oberirdischen Verlegung von Strom- oder Fernmeldeleitungen vorgebeugt. Die Anbindung an das bestehende Wasserversorgungsnetz ist ohne Probleme möglich und sichert sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Sowohl ein Allgemeines Wohngebiet als auch ein Gewerbegebiet sind in Bezug auf den aus dem Verkehrsaufkommen resultierenden Lärm zu schützen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Deswegen berücksichtigt die Schalltechnische Untersuchung auch die Verkehrssituation der Marktstraße.

Die Untersuchung der Verkehrsgeräuschsituation wurde im Bezug auf das ganze Plangebiet des BP 149 Rh durchgeführt. Die Grundlage dieser Untersuchung bilden der RLS-90 und die Anlage 2 zur 16.BImSchV (Schall 03 neu), die die Basis für das Programm SAOS-NP, Version 2014.06 bilden. Die Ergebnisse werden anhand von Lärmkarten projiziert. Die Untersuchung der Verkehrsgeräuschsituation stützt sich grundsätzlich auf das Verkehrsaufkommen in der Marktstraße, die als Landesstraße L269 qualifiziert ist. Die Berechnung erfolgte für die Tages- und Nachtzeit in zwei Berechnungshöhen (2 m über Gelände und im 2. Obergeschoss) im Außenbereich unter Berücksichtigung der Stellung der Bebauung des vorliegenden Entwurfes/Gestaltungsplanes zum BP 149 Rh. Die Auswertung der Ergebnisse der Untersuchung wurde anhand der Orientierungswerte für Verkehrslärm nach Beiblatt 1 zu DIN 18055, Teil 1 (Tab. 3) durchgeführt. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, die eine Nutzung grundsätzlich ausschließen. Sie sind von Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten und unterliegen der Abwägung in jedem einzelnen Fall.

Gebietsausweisung, bzw. Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche in	
	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65
Industriegebiete (GI)	-	-
Einstufung des Plangebietes s. rot - Allgemeines Wohngebiet / grau – Gewerbegebiet		

Tab.3 Schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005, Beiblatt 1 /Quelle: DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau/

Der Lärmkartierung ist zu entnehmen, dass die Messergebnisse (in beiden Höhen) für das geplante Wohngebiet die Orientierungswerte für die Tages und Nachtzeit deutlich überschreiten, für den Bereich entlang der Marktstraße und an der Ecke Markt- und Nibelungenstraße um ca. 16 dB. Hingegen bleibt der Innenbereich relativ unbelastet, was auf die vorgeschlagene, günstige Randbebauung zurückzuführen ist. Im Gewerbegebiet werden die

Orientierungswerte tags und nachts dagegen nur im Randbereich zur Marktstraße hin überschritten.

Zum Schutz vor den schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm der Marktstraße sind über die bereits berücksichtigte Stellung und Ausrichtung der Gebäude zur Eigenabschirmung ausschließlich passive Schutzeinrichtungen realisierbar. Diese können in Form von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenstern, Wände, schalldämmten Lüfter) entsprechend dem im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiche vorgeschrieben werden.

Um den Anforderungen der Schallschutz im Plangebiet nachzukommen, werden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 unter freier Schallausbreitung ohne Bebauung ermittelt. Diese Vorgehensweise gewährleistet den erforderlichen Schallschutz unabhängig davon, ob und in welcher zeitlichen Abfolge die Bebauung erfolgen wird. Die Lärmpegelbereiche überlagern die Baufenster und liegen in den Klassen III bis V. Die genaue Festsetzung der Lärmpegelbereiche ist dem zeichnerischen Teil zum BP 149 Rh zu entnehmen.

Festgesetzter Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß R'_{w} , res des Außenbauteils Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	< 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45
VI	76 - 80	50
VII	>80	55

Tab. 4 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (6) und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, Auszug.

Anhand der Lärmpegelbereiche können die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche daraus resultierende Schalldämm-Maß ermittelt werden. Der Nachweis eines tatsächlich geringeren Schutzanspruchs durch die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude bleibt davon unbenommen.

Bei schalltechnisch wirksamen Fenstern ist für Schlafräume (Beurteilungspegel 45 dB (A) – Nachtzeit) der Einbau entsprechend ausgelegter Lüftungsanlagen empfohlen/festgesetzt. Ab dem Lärmpegelbereich IV wird dies auch für die Raumart „Aufenthaltsräume in Wohnungen, ...“ nach Tabelle 4 festgesetzt.

Die Schalldämmung von Fenstern darf beim Anbau von Rollladenkästen nicht beeinträchtigt werden. Diesbezügliche Hinweise sind der VDI 2719 und der DIN 4109 zu entnehmen.

Quell- und Zielverkehr

Mit der Umsetzung des BP 149 Rh rechnet man mit der Veränderung der Verkehrsgäruschsituation im öffentlichen Verkehrsraum durch den Quell- und Zielverkehr. Im Istzustand beobachtet man eine leichte Überschreitung der zumutbaren Belastung von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts. Anhand der zu erwartenden Verkehrserzeugung des Plangebiets ist durch den Zusatzverkehr mit Veränderung der Verkehrsgäruschsituation zu rechnen.

Ein Straßenbau im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung-16.BImSchV erfolgt nicht. Mittelfristig ist mit einer Entlastung der Marktstraße durch die Fortführung der Ortsumgehung im Zuge der L269 nach Süden zu rechnen.

3 Umweltauswirkungen

Der vorliegende Bebauungsplan wird zur Änderung des Bebauungsplans 24 Rh nach § 2 (1) BauGB aufgestellt. Die Bauflächen im Plangebiet erstrecken sich auf einen zurzeit als extensiv genutzte Wiese und als Grabeland genutzten Bereich sowie einen bereits als Gewerbefläche genutzten Bestands.

Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13 a (2) Nr. 1 nicht der Verpflichtung zur Umweltprüfung. Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 6 als bereits erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Planung zu berücksichtigen. Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Gestaltung der Landschaft sind abzuwägen bzw. entsprechend den Möglichkeiten anzuwenden.

Mit dem vorliegenden Stand der Planung ist die Realisierung dieses Bebauungsplanes mit Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen, aber auch mit Anlage von Hausgärten verbunden. Die Erschließungsanlagen im Plangebiet sind so zu gestalten, dass so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen werden muss.

Mensch/ Gesundheit

Die Lärmsituation im Plangebiet wird durch Geräuschemissionen des Gewerbegebiets, Verkehrslärm der Marktstraße und die für ein allgemeines Wohngebiet typischen Geräusche bestimmt. Zur Beurteilung dieser drei Geräuschquellen und ihrer Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁴ Die drei Arten der Geräuschemissionen wurden separat an zwei Stellen der behandelt. Basierend auf den Ergebnissen der Untersuchung durch den Gutachter sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für das gesamte Plangebiet dargestellt. Für das Gewerbegebiet werden für drei Teilflächen differenzierte Geräuschkontingente festgesetzt. Die zum Konfliktbereich Lärm auf der Ebene des Bebauungsplans entwickelte Lösung wird durch Festsetzungen im Plan verbindlich vorgegeben.

Boden und Wasser

Die Versiegelung des Bodens durch die geplanten Gebäude ist nicht vermeidbar. Mit der überwiegenden Unterbringung der Kraftfahrzeuge unter den Gebäuden und in erdüberdeckten Tiefgaragen wird jedoch der Eingriff durch Versiegelung der Nebenanlagen minimiert. Der Mutterboden ist bei den Bauarbeiten zu schützen und so weit auf dem Baugrundstück nicht benötigt zu verwerten.

Ein Altlastenverdacht besteht gegenwärtig nicht. Auf der Gewerbefläche befindet sich mit dem offenen Lagerplatz ein Altstandort. Von diesem Altstandort gehen nach derzeitigen Stand der Erkenntnisse keine Gefahren oder Beeinträchtigungen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen aus.

Die nachteiligen Auswirkungen der Überbauung auf den Wasserhaushalt sollen zusätzlich durch Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Wohngebietes minimiert wer-

⁴ KRAMER Schalltechnik GmbH, Beratung Gutachten Informations-Technologie, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 149 Rh „Nibelungenstraße“ der Stadt Niederkassel

den. Die Möglichkeiten zur Versickerung des Dachflächenwassers der Gebäude im bereits bestehenden Gewerbegebiet sind bei Änderung der Bebauung im Einzelfall zu prüfen.

Tiere und Pflanzen

Die nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind auf Grund der bisher geringen Ausstattung des Plangebietes mit ökologisch lediglich geringwertigen Biotoptypen sehr moderat. Die Anlage der Hausgärten im Wohngebiet bietet die Möglichkeit der Minderung des Eingriffs. Hierzu enthält der Bebauungsplan Pflanzfestsetzungen für Gehölze.

Bei der Planung von Gebäuden werden für die geeigneten Stellen Nisthilfen für Haussperlinge und Mauersegler bzw. Quartiere für Zwergfledermäuse empfohlen.

Klima

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Bezug auf das lokale Klima beschränken sich auf eine weitere Anpassung der Plangebietsfläche an das Klimatop der umgebenden Siedlungsfläche. Die ursprünglich im Bebauungsplan 24RH angelegte Freihaltefläche zwischen der Wohnbebauung und dem Gürtel aus Gewerbefläche wird damit aufgegeben. Wie auch an anderer Stelle im Bebauungsplan entwickelt diese Zone mangels topografischer oder mesoklimatischer Bedeutung und Eignung keine wesentliche Klimafunktion für den Siedlungskörper.

Kultur- und Sachgüter

Konflikte mit bestehenden Kultur- und Sachgütern sind gegenwärtig nicht bekannt.

Landschaftsbild und Erholung

Mit der Grabelandfläche im nördlichen Teil des Plangebietes, die momentan brach aber liegt, gehen wohnstandortnahe potenzielle Erholungsflächen verloren. Die extensiv genutzte Rasenfläche an der Marktstraße bot hingegen bisher kein Erholungspotenzial.

Auf Grund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft gewerblicher Bauflächen und bis zu viergeschossiger Wohnbebauung ist kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild gegeben. Das Ortsbild wird voraussichtlich durch die zusätzliche Wohnbebauung und die Umnutzung des bisherigen Lagerplatzes in der Tendenz positiv verändert.

4 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen des Plans und seines Verfahrens sind

1. Baugesetzbuch (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung, PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Mai 2014 (GV.NRW S. 294)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1934 (GV.NRW S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV.NRW S. 966) und daraus folgende Satzungen
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzstellen entsprechen dem obigen Rechtstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1. Art der Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank - und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - 1.1.2 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 1.2 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
 - 1.2.1 In Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden die im Gewerbegebiet nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 zulässigen Nutzungen und nach § 8 (3) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.2.2 Im Gewerbegebiet sind Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2.3 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO die unter den Abstandsklassen bis VI (1.500 m bis 200 m Abstand) der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 aufgeführten Anlagen und Betriebe nicht zulässig.
- 1.2.4 Anlagen und Betriebe, die toxische oder brandgefährliche Stoffe herstellen, verarbeiten oder lagern, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden können, werden generell ausgeschlossen.
- 1.2.5 Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das angebotene Hauptsortiment nahversorgungs- und/ oder zentrenrelevant ist. Als solche Sortimente gelten die in der „Niederkassler Liste“ (Einzelhandel- und Zentrenkonzept Niederkassel, November 2009, Tab. 1) aufgeführten Sortimente. Ausgenommen sind die unter Punkt 47.11 – Getränke und Tabakwaren – bietende Handelsbetriebe.
- 1.2.6 Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist sowie Versandhandel.
- 1.2.7 Niederkasseler Liste zur Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
47.11; 47.2	Nahrungsmittel, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln außer Getränke und Tabakwaren,
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)
zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spül- und Waschmaschinen)

47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneid-waren, Bestecke),
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24a LEProNRW

- 1.2.8 Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe) deren Geräusche für die im Plan bezeichneten Teilflächen die in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags in dB (A)	LEK, nachts in dB (A)
TF 1 (GE)	59,0	44,0
TF 2 (GE)	57,0	43,0
TF 3 (GE)	58,0	43,0

- 1.2.9 Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionswert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maß-

geblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

- 1.2.10 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „seltenen Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „seltene Ereignisse“.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH1 und GH2).
 - 2.2 Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Flächen von Tiefgaragen um bis zu einer GRZ von 0,8 durch alle übrigen Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
 - 2.3 Die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 75 m ü. Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
 - 2.4 Als Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern der obere Abschluss des Gebäudes bzw. die Oberkante der Dacheindeckung. Dachflächen über Gebäuden dürfen bei Flachdächern max. $< 5^\circ$ Neigung zur Waagerechten haben.
 - 2.5 Haustechnische Anlagen bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.
3. Überbaubaren Grundstücksflächen, Abstandsflächen gemäß § 9 (1) Nrn. 2 und 2a BauGB
 - 3.1 Baulinien
Die in der Planzeichnung eingetragenen Baulinien sind mit allen Geschossen zu erfüllen, deren oberer Abschluss unterhalb der im Plan mit GH1 bezeichneten Gebäudehöhe liegt.
 - 3.2 Textlich festgesetzte Baugrenze für das oberste Geschoss
Die Außenwände der Geschosse, deren oberer Abschluss oberhalb der im Plan mit GH1 bezeichneten Gebäudehöhe liegt, dürfen eine Baugrenze 0,75 m parallel gegenüber den in der Planzeichnung eingetragenen Baulinie nach innen zurückversetzt nicht überschreiten.
 - 3.3 Abstandsflächen zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück
Abweichend von § 6 (6) BauONW genügt auf einer Länge von nicht mehr als 16 m gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.
4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), oberirdische Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TG) sind ausschließlich innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Flächen zulässig.

- 4.2 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind begehbare Nebenanlagen, wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser etc. zulässig, sofern sie eine Grundfläche von max. 15 m² und einen umbauten Raum von max. 40 m³ nicht überschreiten.
- 4.3 Abweichend von Satz 4.2 sind oberirdische begehbare und überdachte Nebenanlagen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand unzulässig.
5. Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen(z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.
6. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Zur Erschließung und Bebauung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Bäume und Gebüsch sind rechtzeitig außerhalb der Brutsaison zu roden oder auf den Stock zusetzen.
7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 7.1 Für das Plangebiet sind Lärmpegelbereiche der Klassen III bis V flächenmäßig festgesetzt. Büro- und Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß R_w res (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird. Eine ausreichende Frischluftzufuhr der Räume (vollständiger Luftwechsel innerhalb von höchstens zwei Stunden) ist durch bauliche und sonstige Vorkehrungen sicherzustellen.

Festgesetzter - Maßgeblicher Außenlärm- Lärmpegel bereich	pegel in dB(A)	erforderliches Schalldämmmaß R _w res des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
I	< 55	30
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45
VI	76 - 80	50
VII	>80	55

Die in den textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vom November 1989 in der zurzeit geltenden Fassung kann während der Öffnungszeiten bei der Bauverwaltung im Rathaus der Stadt Niederkassel, eingesehen werden.

Eine Möglichkeit zum Erwerb der DIN 4109 besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin.

- 7.2 Im Falle eines Nachweises einer geringeren Geräuschbelastung einer Gebäudeseite kann vom festgelegten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

8. Pflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Je 400 m² unbebauter Fläche ist ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum der Qualität 18/20, 3xv. auf dem Baugrundstück zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

II Wasserrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG

Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 51a (2) Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser mit Ausnahme der Flächen von Stellplätzen und Zufahrten zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Niederkassel ist eine Versickerung nur unter Einbeziehung der belebten Bodenzone zulässig. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 (1) BauONW

1. Einfriedungen

1.1 Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Fluchtlinie der straßenseitigen Gebäudeaußenwand sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

1.2 Einfriedungen mit Anschluss an den Hauptkörper sind mit einer Höhe von max. 2,00m und einer Länge von max. 4,00 m zulässig.

1.3 Stellplätze für Müllbehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht zu begrünen, bzw. in die Einfriedung zu integrieren.

2. Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten

Stellplatzflächen und Zufahrten von mehr als 30 m² Größe sind nur bis zu einem maximalen Befestigungsgrad von 85 % zulässig. Der nicht befestigte Anteil kann durch Mittel- und Randstreifen sowie durch Großfugen nachgewiesen werden.

3. Vorgärten

3.1 Der Bereich zwischen der festgesetzten vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist als Vorgarten herzustellen, anzulegen und zu erhalten. Dabei sind mindestens 40 % des Vorgartenbereiches gärtnerisch mit Pflanzen, Sträuchern oder Bäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Einhausung und/ oder Eingrünung der Wertstoff- und Abfallbehälter ist in der Vorgartenzone zulässig.

Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Niederkassel als Unterer Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Niederkassel, Fachbereich 32 - Öffentliche Sicherheit und Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Die Flächen der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges auf dem Flurstück 196, Flur 28, Gemarkung Rheidt sind vor Beginn von Bauarbeiten auf Kampfmittel zu überprüfen.
3. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Niederkassel. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung vom 30. September 1983 (Amtsblatt Nr. 44 für den Regierungsbezirk Köln vom 31. Oktober 1983), geändert mit Änderungsverordnung vom 9. April 1983 (Amtsblatt Nr. 17 für den Regierungsbezirk Köln vom 26. April 1993), mit Änderungsverordnung vom 4. Februar 1999 (Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 9 für den Regierungsbezirk Köln vom 1. März 1999) und mit Änderungsverordnung vom 5. März 2002 (Amtsblatt Nr. 13 für den Regierungsbezirk Köln vom 2. April 2002) sind bei allen Tätigkeiten im Bereich des Bebauungsplanes zu beachten.
4. Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um die Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.
5. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg -Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Rhein -Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.
6. Das Verwenden von Recyclingbaustoffen, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen vergleichbaren Stoffen (z.B. Bauschutt) bei Baumaßnahmen ist verboten.
7. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptische auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.
8. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

9. Im Plangebiet ist die Nutzung des Grundwassers zur Wärmegewinnung möglich. Dazu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
10. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist lediglich zur Information dargestellt und nicht verbindlich.