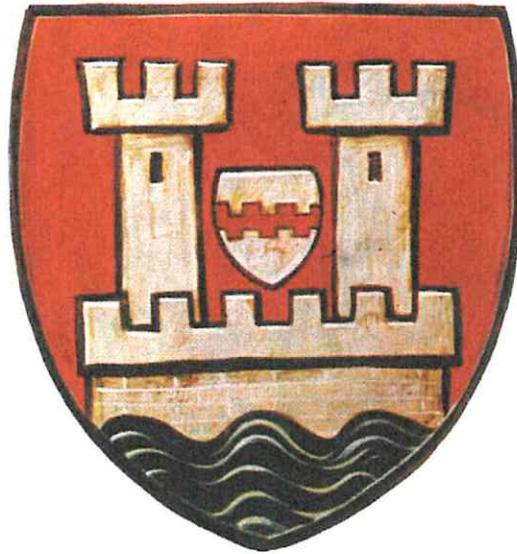


# STADT NIEDERKASSEL



## **64./I Änderung des Flächennutzungsplans Niederkassel**

**Begründung**

**Stand 25.08.2017**

# Vorgaben

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Niederkassel entwickelt sich als zunehmend attraktiver Wohnstandort. Die prädisponierte Lage am Rhein im Norden des Rhein-Sieg-Kreises, die Nähe zu Bonn und Köln und gute verkehrliche Anbindung an die beiden Großstädte als Arbeitsstandorte führen zu einem erhöhten Druck, einen anspruchsvolleren Wohnraum zu schaffen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich am östlichen Ortsrand von Rheidt soll ein qualitativer Wohnbereich in direkter Nachbarschaft zu anderen Wohngebieten entwickelt werden.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt den gesamten Bereich östlich der Litauer Straße als Fläche für die Landwirtschaft und somit als Außenbereich dar. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) auf dem betroffenen Plangebiet erforderlich.



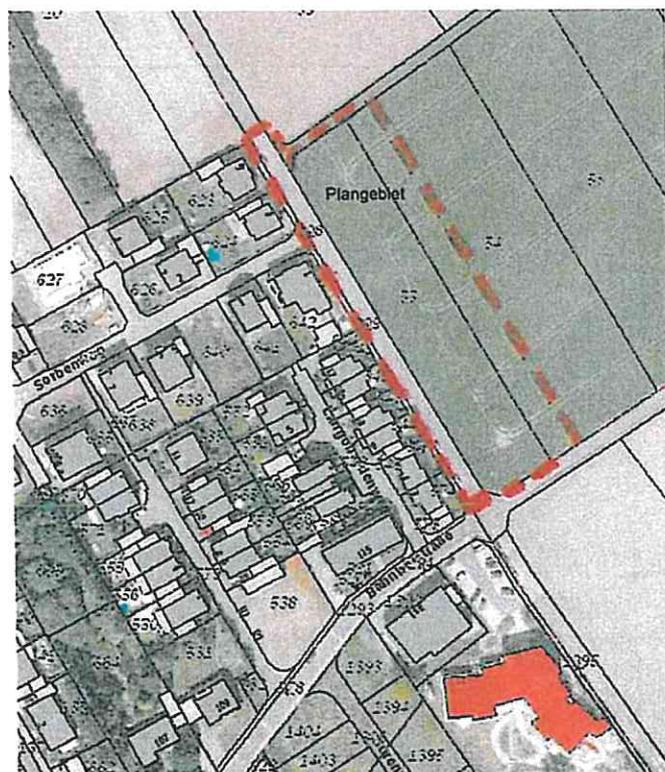
Ausschnitt vom Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel

Im Rahmen der 64./1 Änderung des Flächennutzungsplanes soll in diesem Bereich Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit der 64./1 Änderung des

Flächennutzungsplanes soll der Knappheit der privat genutzten Wohnbauflächen in der Region entgegengewirkt werden. Die Stadt Niederkassel ist für die auf Grund der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgrößen erforderliche Bereitstellung von Bauland auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen angewiesen. Im gesamten Stadtgebiet besteht ein hoher Bedarf an Baugrundstücken für die weitere Entwicklung der Wohnbebauung. Nach dem Entwicklungskonzept der Stadt Niederkassel ist es ein Entwicklungsziel, eine qualitativ hochwertige Wohnsiedlungsentwicklung mit ortsgerechter Flächenexpansion zu steuern. Dem gegenüber stehen in der Stadt Niederkassel keine hinreichend großen Flächen zur Verfügung, die durch Umnutzung, Nachverdichtung oder die Schließung von Baulücken für die Bereitstellung von Wohnraum aktiviert werden können.

## 2. Plangebiet des Änderungsbereiches

Der ca. 0,5 ha große Änderungsbereich liegt im Osten des Stadtteiles Rheidt und erstreckt sich entlang der Litauer Straße. Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem bebauten Wohngebiet am Sorbenweg und Langobardenweg und im Osten an der freien Feldflur. Im Norden schließt das Plangebiet an den Wirtschaftsweg (Parzelle 82), im Osten an die freie Feldgemarkung, im Süden an die Bahnhofstraße und im Westen an die Litauer Straße. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage des Änderungsbereiches im Ortsteil Rheidt

### **3. Bauleitplanverfahren**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Daher hat der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung vom 28.06.2016 die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Mit dem Schreiben vom 23.01.2017 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass die beabsichtigte 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 21.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.151 Rh gemäß § 2 BauGB beschlossen und hat die Verwaltung beauftragt die frühzeitige Beteiligung gemäß 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durchzuführen.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 die Aufstellung der 64./1 Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 (BauGB) durch zu führen und die Bauleitplanung offen legen.

Der Bebauungsplan Nr. 151 Rh wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der 64./1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Niederkassel durchgeführt.

Mit der Aufstellung der 64./1 Änderung des Flächennutzungsplans werden gleichzeitig die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgehoben.

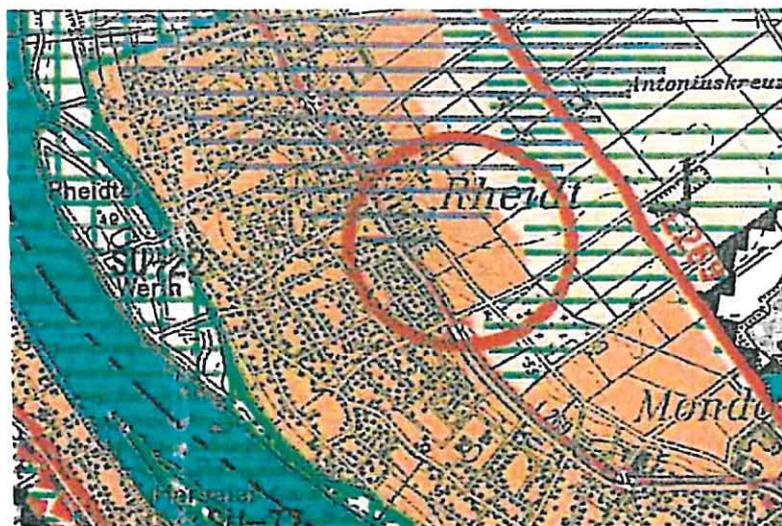


Übersichtsplan der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 4. Planungsvorgaben

##### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, (Stand 2009) ist als allgemeines Ziel eine raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge zur Wohnbaulandversorgung für die Wirtschaft festgelegt. Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bonn/Rhein-Sieg liegt der Änderungsbereich innerhalb **Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)**.



Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, Ausschnitt Niederkassel-Rheidt

Grundlage für die Ausweisung als ASB ist eine Flächenbedarfsberechnung. Diesen Bedarfen werden die planerisch noch verfügbaren Flächenreserven gegenübergestellt, die in enger Kooperation mit den Kommunen im Siedlungsflächen-Monitoring erhoben werden. Daraus ergibt sich das Potenzial für die Nutzungs- und Flächenentwicklung der Gemeinden.

Innerhalb des **Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)**, als generelle Kategorie von siedlungsbezogenen Nutzung, sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt werden:

- Flächen für den **Wohnungsbau** und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen privaten und medizinischen Betreuung
- Gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieben,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des ASB. Somit werden mit der Änderung der Darstellung von Fläche für Landwirtschaft auf Wohnbaufläche im FNP die Grundzüge der Regionalplanung, diesen Bereich für den Wohnungsbau zu entwickeln, unterstützt.

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die landesplanerischen Zielsetzungen für das Stadtgebiet Niederkassel sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, konkretisiert.

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) hat gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die bauliche und sonstige Nutzung (Verkehr, Land- und Forstwirtschaft, Erholung, Naturschutz usw.) der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgaben des Gesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden in der Planzeichnung nach §1 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung

für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung des vorbereitenden Bauleitplanes sind grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen aufgrund der Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Artenschutzbelange zur Sicherung der biologischen Vielfalt beachtet werden.

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß §2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. / BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Der Umweltbericht zur 64./1 des Flächennutzungsplanes beinhaltet eine detailliertere Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter, da diese durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits absehbar sind und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden sollen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes macht eine Durchführung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG erforderlich.

Hierfür wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 151 RH) wurde diese Prüfung auf den parallel beteiligten Bebauungsplan abgeschichtet.

### **Landschaftsplan**

Für den Bereich der Stadt Niederkassel wurde mit Datum vom 30.06.2017 der Landschaftsplanes Nr. 1 „Niederkassel“ des Rhein-Sieg-Kreises rechtswirksam.

In dem Landschaftsplanes Nr. 1 „Niederkassel“ des Rhein-Sieg-Kreises befindet sich diese Fläche nicht mehr innerhalb des Geltungsbereichs.



Entwurf des Landschaftsplanes Niederkassel

### **Natur und Umweltschutz**

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

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

Der Boden des Plangebietes ist unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich in einem Bereich, dessen Böden als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, Tiefpflugkulturen“ ausgewiesen worden ist. Hier auftretende Böden sind als schutzwürdig, eingestuft worden. Der Grad der Schutzwürdigkeit (besonders schutzwürdig, sehr schutzwürdig) ist der untersten Kategorie zuzuordnen.

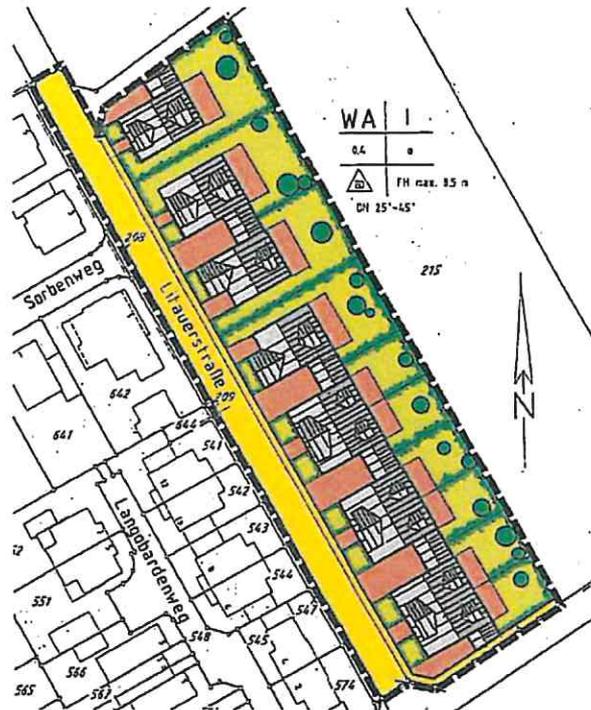


Abb. 3 Bodenkarte, Abschnitt Niederkassel  
(Quelle: [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de))

## 5. Städtebaulicher Entwurf

Die Flächen- und Nutzungsausweisung der geplanten Änderung orientiert sich an den Ausweisungen des Regionalplans. Die Flächennutzungsänderung übernimmt in seiner Darstellung den ca. 0,5 ha großen Bereich und weist anstelle der landwirtschaftlichen Fläche die Wohnbaufläche aus. Somit wird Wohnfunktion in seiner Ausprägung an diesem Standort vorrangig gehandelt.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird sich das Gebiet vorteilhaft in die Bebauungsstruktur der angrenzenden Nachbargebiete einfügen. Der Siedlungskörper im Rheidter Osten wird durch die geplante Bebauung geschlossen und abgerundet. Die vorhandene Litauer Straße wird mit zweiseitiger Bebauung ökonomisch genutzt.



Städtebaulicher Entwurf

## 6. Erschließung

Der Änderungsbereich und direkte Nachbarschaft verfügt über eine verkehrliche Anbindung durch die Litauer Straße und weiterhin durch die Bahnhofstraße an die L269 an die Autobahn 565 und somit an Bonn (Kreuz Bonn/Beuel) angebunden. Über die Bahnhofstraße an die Ortsmitte angebunden.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgung sind im Plangebiet vorhanden. Bei Bedarf sind diese entsprechend zu erweitern.

## 8. Flächen und Kostenangaben

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Der Stadt Niederkassel entstehen durch die Umsetzung der 64./1Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Stadtplanung  
Fachbereich 8

Stadt Niederkassel  
Fachbereich 8  
Rathausstr. 10  
53850 Niederkassel