

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Fl

Vorlagen-Nr. 0119/2009-2014

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

14.01.2010 öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

09.02.2010 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 128 M im Bereich Gartenstraße, Provinzialstraße, Ahrstraße in Mondorf  
a) Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen aus der Offenlage  
b) Erneute Offenlage

## Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 31.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 M beschlossen.

Des Weiteren wurde die Verwaltung vom Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss mit der Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezüglich der Beteiligung der Öffentlichkeit sind dieser Vorlage in anonymisierter Form beigelegt (Anlagen 2.1 bis 2.4).

### a) Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der Offenlage

#### 2.1 Stellungnahme vom 25.10.2009, Anlieger Ahrstraße

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Als Eigentümer bzw. Bewohner des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes haben wir den ausgelegten Bebauungsplan eingesehen.

Der Bauleitplanentwurf sieht eine Ausweisung der benachbarten Grundstücke Nr. 56/63/58 sowie Nr. 179 als Bauland vor.

Insbesondere zur möglichen Bebauung dieser Grundstücke geben wir folgende Anregungen:

1 Das in dem Lageplan auf dem Grundstück Nr. 56/63/58 eingezeichnete Baufenster weist einen Abstand von ca. 7,0 m zu unserem Grundstück aus. Wir regen an, Lage und Größe des Baufensters jeweils wie im Entwurf dargestellt festzuschreiben. Keinesfalls sollte eine weitere Annäherung an unser Grundstück erfolgen.

1 Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der Flurstücke 56, 63 und 58 liegt ca. 6,50 m von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 124 entfernt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Lage berücksichtigt, dass mit 12m x 12m ein ausreichendes Baufenster für eine Neubebauung gegeben ist und die Gärten südwestlich orientiert sind. Dieser Abstand

bleibt auch in der erneuten Offenlage festgesetzt.

Grundsätzlich besteht über die in der Bauordnung geregelten und auch nach Rechtskraft des Bebauungsplans weiterhin einzuhaltenden Abstandsflächen kein Anspruch auf einen Mindestabstand zur Nachbebauung. Ein erweiterter Abstand lässt sich im vorliegenden Fall auch nicht aus städtebaulich oder ökologisch planungsrelevanten Vorgaben oder aus der bestehenden Baustruktur ableiten.

2 Wie im Entwurf vorgesehen sollte jeweils auf den genannten Grundstücken ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern/Einfamilienhäusern zulässig sein. Eine Bebauung mit einem Doppelhaus oder Mehrfamilienhaus sollte jeweils ausgeschlossen werden.

2 Der Vorentwurf zur ersten Offenlage sah innerhalb des benannten Grundstücks Einzelhausbebauung vor. Zur erneuten Offenlage wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese wird für den Bereich der Ahrstraße und die Eigenheime im Inneren des Baugebiets zusätzlich auf das Einzelhaus begrenzt.

Gebäude mit Etagenwohnungen bleiben lediglich in den größer dimensionierten Baufenstern möglich.

Die ebenfalls für Etagenwohnungen vorgesehenen Baufelder entlang der Ahrstraße entfallen. Hier werden statt dessen Einzelhäuser festgesetzt..

3 Eine für die Bebauung zulässige Geschosshöhe von 10,50 m empfinden wir als deutlich zu hoch. Wir regen an, die Geschosshöhe der vorhandenen umliegenden Bebauung anzupassen und auf max. 9,10 m festzuschreiben.

3 Die Gebäudehöhe und das Einfügen in einen Bestand werden in erster Linie durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Gebäudehöhe von maximal 10,50 m soll zusätzlich eine Obergrenze bestimmen, die auch bei abweichender Bauweise - z.B. mit hohen Sockeln und DREMPeln oder überhohen Geschossen - nicht überschritten werden darf. Die festgesetzte Höhe ist aber bei normalen 2-geschossigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe erforderlich. Dabei ist das Einfügen in die umgebende Einzelhausbebauung gegeben.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen eines Anliegers der Ahrstraße vom 25.10.2009 zur Kenntnis und stellt fest, dass den Anregungen zum Mindestabstand der Neubebauung bereits berücksichtigt und die Zulässigkeit von Einzelhäusern im Bauleitplanentwurf entsprochen wurde.

## 2.2 Stellungnahmen vom 02.11.2009, Anlieger der Ahrstraße

Stellungnahme	Abwägung und Begründung
<p>In der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss vom 23.03.2009 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 M beschlossen.</p> <p>Aufgrund dessen hatten wir mit Schreiben vom 26.03.09 unsere Bedenken geäußert. Diese Änderungswünsche haben leider im jetzt offen gelegten Bebauungsplan vom September 2009 keine Berücksichtigung gefunden. Daher wiederholen wir hier unsere Bedenken und Anregungen mit entsprechenden Ergänzungen, die sich aus dem jetzigen Bebauungsplan ergeben.</p> <p>Als Anwohner der Ahrstraße, die wir direkt gegenüber dem neu zu bebauenden Gelände wohnen, sind wir insbesondere mit der geplanten Bebauung unmittelbar an der Ahrstraße nicht einverstanden und befürchten eine Verschlechterung unserer Wohnsituation aus folgenden Gründen:</p> <p><b>• Verkehrs- und Parkplatzsituation:</b></p> <p>1 Direkt an der Ahrstraße sind 18 Wohneinheiten mit 15 Parkplätzen geplant. (Die Anzahl der im jetzigen Plan ausgewiesenen Stellplätze scheint wesentlich zu gering, da bei 18 Wohneinheiten und 1,5 Fahrzeugen pro Wohneinheit (s. 2.3.2. Prognose des Verkehrsaufkommens) mindestens 22 bis 27 Stellplätze notwendig sind. Hier ist unbedingt die Frage zu beantworten, wo diese Stellplätze dann geschaffen werden.)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Da die Ahrstraße relativ schmal ist, auch wenn eine Erweiterung auf 5,50 m umgesetzt wird, erwarten wir erhebliche Belästigung durch das Rangieren zum Ein- und Ausparken. Wegen der Enge der Straße befürchten wir auch, dass hier zum Rangieren z.T. unsere Einfahrten genutzt werden.</li></ul>	<p>1 Die geplante Miethausbebauung an der Ahrstraße wird in den Entwurf zur erneuten Offenlage nicht übernommen. Es sind nun nicht mehr als 4 Einzelhäuser geplant, die von der Ahrstraße erschlossen werden. Die angesprochene Problematik bzgl. der Stellplätze, der Verkehrssituation und der Bauungsform sind daher nicht mehr gegeben.</p> <p>Die Gebäudehöhe und das Einfügen in einen Bestand werden in erster Linie durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachform und Dachneigung bestimmt. Die Gebäudehöhe von maximal 10,50 m soll zusätzlich eine Obergrenze bestimmen, die auch bei abweichender Bauweise - z.B. mit hohen Sockeln und Drempeln oder überhohen Geschossen - nicht überschritten werden darf. Die festgesetzte Höhe ist aber bei normalen 2-geschossigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe erforderlich. Dabei ist das Einfügen in die umgebende Einzelhausbebauung gegeben.</p>

- Durch 15 (oder bis zu 27) zusätzlich Fahrzeuge verdoppelt sich mindestens die Anzahl der Fahrzeuge der Anwohner, die in der Ahrstraße wohnen.

Aus unserer Sicht kann die Ahrstraße dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht bewältigen, da auf ihr ohnehin nicht zwei Autos nebeneinander fahren können und heute schon die Einfahrten und privaten Flächen als Ausweichmöglichkeit genutzt werden. Dieser Zustand ist schon heute unbefriedigend und wäre mit der Umsetzung dieser Baumaßnahme nicht mehr tragbar.

Auch wird die Lärmbelastung und das Gefährdungspotential für die Anwohner der Ahrstraße steigen.

- Gem. unserer Abschätzung ist die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auch in Bezug auf die Leistungsfähigkeit von Gartenstraße und Ahrstraße extrem ungleichmäßig. Obwohl gem. 2.3.2. die Gartenstraße 30 % mehr Verkehr verkraftet als die Ahrstraße, so wird dennoch die Ahrstraße mit doppelt so viele zusätzliche Fahrzeugen belastet (Abgeleitet aus den geplanten Stellplätzen. Bei 27 Stellplätzen liegt die Belastung dreimal so hoch).
- Zusätzlich ergibt sich ein Gefahrenpotential für die vielen Schulkinder, die die Ahrstraße heute als Schulweg nutzen. Die Kinder können auf keinen Bürgersteig ausweichen. Heute nutzen die meisten Kinder, die süd-östlich der Ahrstraße wohnen die Ahrstraße als Schulweg.

#### •Bebauung:

In Abschnitt 2.1 wird aufgeführt, dass die nördliche Bebauung auf Einfamilien- und Doppelhäuser begrenzt werden, wohingegen im südlichen Teil (auch im Bereich der Ahrstraße) ein Bebauung mit 8 Mietshäusern mit je sechs Parteien vorgesehen ist.

Der Planentwurf wird so geändert, dass von der Ahrstraße lediglich vier zusätzliche Grundstücke mit jeweils einem einzelnen Gebäude erschlossen werden. Die daraus resultierende Verkehrsbelastung ist nicht anders zu bewerten, als die Belastung durch die bestehende Wohnnutzung.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse wird der betroffene Abschnitt der Ahrstraße aber zu Lasten der neuen Baugrundstücke aufgeweitet, so dass ein Begegnungsfall Lkw/Pkw bei angepasster Geschwindigkeit möglich wird. In diesem Abschnitt müssen dann auch keine privaten Flächen mehr zum Ausweichen benutzt werden.

- Diese ungleichmäßige Verteilung ist nicht nachvollziehbar, da Gartenstraße und Ahrstraße heute ähnlich bebaut sind. Hier können wir nicht nachvollziehen, dass eine gleiche Begrenzung auf Einfamilien- und Doppelhäuser wie im Bereich der Gartenstraße nicht für den Bereich der Ahrstraße vorgesehen ist.
- Nach unserer Meinung wird durch diese relativ großen Häuser das harmonische Bild und die Struktur der Ahrstraße gestört.  
Eine Bebauung mit Mietshäusern ist im Sinne des § 34 Baugesetzbuch aus unserer Sicht im Bereich der Ahrstraße auch nicht zulässig, da sich die geplante Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung nicht einfügt.  
In der Ahrstraße gibt es mit einer Ausnahmen eines 2-Parteienhauses, nur Einfamilienhäuser.
- Eine max. Geschosshöhe von 10,50 m soll erlaubt sein. Das übersteigt die Höhe der derzeit höchsten Gebäude in der Ahrstraße um 15 %.

Die Gebäude mit Etagenwohnungen werden in dem überarbeiteten Entwurf nur noch im Kern des Plangebietes zugelassen, der unmittelbar an die Provinzialstraße angeschlossen werden kann. Mit dieser Änderung wird die gewünschte Mischung der Bauformen realisiert, ohne das Bild der bestehenden Straßenzüge zu beeinträchtigen.

Aktuelle Anforderungen an den Wärmeschutz und die Haustechnik sowie der Wunsch vieler Bauherren, den größeren Wohnräumen durch höhere Decken wieder eine bessere Proportion zu geben, führen aktuell zu etwas höheren, schlankeren Gebäuden. Auch hat sich der Wohnraum im Dachgeschoss durchgesetzt, so dass Dachgeschosse heute regelmäßig größer ausfallen. Für das Einfügen in eine umgebende Bebauung bleiben jedoch in erster Linie die Merkmale der Zahl der Vollgeschosse und der ausgebauten Dachgeschosse maßgebend. Die festgesetzte maximale Höhe zielt hingegen auf abweichende Bauweisen, die ansonsten das vorgegebene Höhenraster störend überschreiten.

Aus diesen Gründen möchten wir darum bitten, bei der Anpassung/Genehmigung des Bebauungsplanes diese Vorbehalte zu berücksichtigen.

**Folgende Änderungen schlagen wir vor:**

- **Für die Bebauung direkt an der Ahrstraße sollte nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern genehmigt werden.**
  - **Begrenzung der max. Geschosshöhe auf 9,10 m.**
  - **Falls eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern nicht zu vermeiden ist, fordern wir die Einhaltung folgender Maßgaben:**
  - **Die Zufahrt zu diesen Häusern sollte über die Provinzialstraße erfolgen.**
  - **Die entsprechenden Stellplätze sollten sich auf der anderen Seite der Häuser befinden.**
  - **Es soll mind. Eine max. GRZ von 0,35 und eine GFZ von max. 0,7 festgelegt werden.**
- 
- **Begrenzung der max. Geschosshöhe auf 9,10 m.**

Bitte teilen Sie uns mit, wie die Änderungswünsche in den Bebauungsplan einfließen.

Die Bebauung entlang der Ahrstraße wird als Einzelhausbebauung festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird zur Gewährleistung aktueller bautechnischer und architektonischer Anforderung mit 10,50 m beibehalten.

Die Erschließung der Gebäude mit Etagenwohnungen erfolgt über die Provinzialstraße. Für die Stellplätze, die nicht ohnehin in einer Tiefgarage untergebracht werden, werden Flächen unmittelbar an der neuen Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen werden differenziert zwischen 0,3 und 0,35 für die Einzelhäuser und 0,4 für die Gebäude mit Etagenwohnungen festgesetzt und mit entsprechenden Geschossflächenzahlen verbunden. Auf Grund der Größe der Baufenster können diese Zahlen nicht auf jedem der neuen Grundstücke ausgenutzt werden, was die insgesamt mögliche Baumasse zusätzlich beschränkt.

Da mehrere gleich große Gebäude auf den verschiedenen Grundstücken errichtet werden sollen, ist im Einzelfall die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die hierzu passende Geschossflächenzahl von 0,8 erforderlich.

Auch für die Gebäude mit Etagenwohnungen gelten die für den Eigenheimbau genannten erhöhten Anforderungen an den Wärmeschutz, die Haustechnik und die Architektur. Daher wird an der im ersten Entwurf festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe festgehalten.

Die Bürgerinnen und Bürger erhalten von der Verwaltung nach dem Beschluss durch den Rat der Stadt Niederkassel eine Mitteilung über die vorgenommene Abwägung.

Beantworten Sie uns bitte auch die Unplausibilität bzgl. der Anzahl der Stellplätze im Bereich der Ahrstraße (15 Plätze vs. 27 Plätze).

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind 15 Stellplätze an der Ahrstraße und 2 Stellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze zulässig. Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Stellplätze ebenfalls zulässig. Außerdem bestand innerhalb der geplanten Wohnanlage die Möglichkeit, zusätzliche Fahrzeuge in der Tiefgarage der Mehrparteienhäuser im Inneren des Plangebiets abzustellen.

Die genannten 18 Wohneinheiten sowie die 1,5 Fahrzeuge stellen lediglich eine Annahme der maximal zu erwartenden Verkehrsbelastung zur Anwendung der Schätzformel dar. Für die tägliche oder stündliche Verkehrsbelastung ist es unwesentlich, ob ein Bestand von 1,5 Pkw im Mittel bei Eigenheimbebauung oder 1,0 bei Etagenwohnungen berücksichtigt wird, da die Zahl der Wege und Fahrten und damit das Verkehrsaufkommen in erster Linie durch die Lagegunst des Standortes bestimmt werden. Eine Unterscheidung nach der Wohnform trifft die Verkehrsmengenabschätzung daher nicht.

Des Weiteren möchte ich Sie bitten, uns mitzuteilen, welche Rechtsmittel uns offen stehen, falls die Änderungen nicht in unserem Sinne berücksichtigt werden.

Mit der Mitteilung über die Abwägung erhalten die Bürgerinnen und Bürger von der Verwaltung eine Information über die weitere Mitwirkung am Bebauungsplanverfahren und die Möglichkeiten der Normenkontrolle nach Abschluss der Planung.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen von Anliegern der Ahrstraße vom 02.11.2009 zur Kenntnis und stellt fest, dass die Anregung über die Nichtzulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entlang der Ahrstraße im überarbeiteten Planentwurf entsprochen wurde

### **2.3 Stellungnahme vom 12.11.2009, Anlieger der Provinzialstraße**

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Soweit unsere Anregungen, Vorbehalte und Bedenken vom 27. Mai 2009 auch auf den 2. Bebauungsplanentwurf anwendbar und übertragbar sind, halten wir diese weiterhin aufrecht. Es bleibt festzustellen, dass trotz der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes ein Großteil unserer Wünsche **keine** Berücksichtigung gefunden hat.

**Gegen den 2. Bebauungsplanentwurf erheben wir gem. § 3 Abs. 1 BauGB hiermit fristgerecht weitere Anregungen und Bedenken.**

Einleitend erlauben wir uns folgenden Hinweis:

Gem. Schreiben der Stadt Niederkassel Fachbereich 8 vom 23.06.2009, erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 M im vereinfachten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Dieses Verfahren ist anwendbar, wenn durch Änderungen oder Ergänzungen der Bauleitplanung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Falle sind die Grundzüge der Planung jedoch berührt, weil Änderungen ihnen entgegenstehen oder sie beeinträchtigen würden. Die Änderung kann sowohl für einzelne Grundstücke als auch für die Verwirklichung der planerischen Konzeption von großer Bedeutung sein. Entscheidend für die Anwendbarkeit des § 13 BauGB ist nicht die mögliche tragweite in der Wirklichkeit, sondern der Vergleich zwischen den ursprünglichen und den geänderten Festsetzungen.

Vorbringen der Anregungen und Bedenken:

**1 1. Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ)**

Um eine allzu dichte Bebauung zu verhindern, sollte die Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung im gesamten Bebauungsplangebiet (soweit nicht schon vorgesehen) einheitlich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt werden. Damit wäre auch in gewissem Maße eine bessere innere Durchgrünung des B-Plangebietes und die Herstellung/Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen (Hausgärten) gewährleistet. Weiterhin würde die Belichtung und Durchlüftung verbessert und Verschattungen reduziert. Eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 ermöglicht eine aufgelockerte Baustruktur, die der umliegenden dörflichen Struktur entspricht und sich somit in die Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan ist im Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt und nicht im Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Diese Pläne dienen u.a. der Nachverdichtung von Siedlungsflächen oder der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Da bisher für das Plangebiet kein Bebauungsplan vorliegt, können weder Grundzüge der Planung betroffen sein, noch kann überhaupt ein Planverfahren nach § 13 durchgeführt werden. Die Inhalte eines Bebauungsplanes müssen sich auch nicht zwangsläufig aus der näheren Umgebung ableiten, auch wenn er im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Allerdings ist der Verfahrensablauf dem des vereinfachten Verfahrens gleichgesetzt. Darüber hinaus bedarf es keiner Ausgleichsmaßnahmen und keines förmlichen Umweltberichts.

1

Innerhalb des Plangebietes befindet sich heute eine Gärtnerei, die es mit ihren Gewächshäusern praktisch vollständig, d.h. mit einer GRZ von annähernd 1,0, überbaut. In der Nachbarschaft grenzen verschiedene Wohngrundstücke an, deren Bebauung das vorgeschlagene Maß von 0,3 für die Grundflächenzahl überschreiten. Mit der vorliegenden Planung wird die neue Bebauung differenziert geordnet. Zunächst wird hierzu eine öffentliche Fläche von mehr als 1.600 m<sup>2</sup> festgesetzt, die - im Unterschied zur umgebenden Bebauung mit deren privaten Zuwegungen - nicht als Baugrundstück auf die GRZ angerechnet wird. Weiter wird die Grund- und Geschossflächenzahl nach Etagenwohnungen, Doppelhäusern und Einzelhäusern mit 0,4, 0,35 und 0,3 gestaffelt festgesetzt. Schließlich wird über die Baugrenzen die Lage der Baukörper so bestimmt, dass das Baugebiet gliedert und in die Umgebung eingepasst wird. Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksformen und -größen müssen einerseits Gebäude an der Ahrstraße wegen der Begrenzung durch die GRZ um rund 20 m<sup>2</sup> hinter der Grundfläche des Baufensters zurückbleiben. Andererseits können Gebäude



## **2. Verkehrs- und Parkplatzsituation**

Nach unserer Auffassung sind die Verkehrs- und Parkplatzsituationen im Bebauungsplangebiet nicht oder nur unzureichend gelöst. Die insgesamt im öffentlichen Verkehrsbereich vorgesehenen 15 Stellplätze im Bebauungsplangebiet sind entschieden zu wenig. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen (durch Besucher, Kunden, Patienten usw.) im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) erheblich höher ist als im reinen Wohngebiet (WR).

Wie bekannt ist, sind im Allgemeinen Wohngebiet außer Wohnungen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Büros und Praxen im Rahmen einer wohnraumartigen Nutzung u.a. zulässig. Es ist unbestritten, dass damit ein zusätzliches nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen verbunden ist.

Dieses hat natürlich auch negativen Einfluss auf den fließenden Verkehr der Provinzialstraße, an die das Bebauungsplangebiet verkehrsmäßig angebunden ist. Die in die Provinzialstraße einmündende Ahrstraße liegt nur ca. 40 m von einer weiteren, ebenfalls an die Provinzialstrasse angebundene Erschließungsstrasse für das B-Plangebiet entfernt, so dass Verkehrsprobleme in diesem Bereich bereits vorprogrammiert sind.

an der Gartenstraße die Grundflächenzahl von 0,4 wegen der geringen Größe des Baufensters nicht vollständig ausnutzen.

Nach der Bauordnung sind die mit einem Bauvorhaben verbundenen notwendigen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe nachzuweisen. Die öffentlichen Stellplätze stellen hierzu ein zusätzliches Angebot dar. Auch Räume für Freie Berufe, die als Beispiel sowohl im reinen als auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, erfordern zusätzliche Stellplätze auf dem privaten Grundstück, wenn ein entsprechender Kundenverkehr zu erwarten ist.

Den Bedenken wird insofern Rechnung getragen, dass die Teile des Baugebietes, die ausschließlich von der Gartenstraße her angefahren werden können sowie die Teile des Baugebietes, in denen Etagenwohnungen errichtet werden sollen, als reine Wohngebiete festgesetzt werden.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederkassel und des Gebietscharakters an der Provinzialstraße erfolgt parallel zur Provinzialstraße eine Ausweisung als Mischgebiet.

Die Provinzialstraße erfüllt im Bereich der Ortsdurchfahrt sowohl unmittelbar als auch mittelbar eine Erschließungsfunktion. Entscheidende nachteilige Veränderungen der Verkehrsqualität auf Grund der Planung sind nicht zu erwarten.

### 3. Art der baulichen Nutzung:

Wie bereits erwähnt, ist mit einer Gebietsausweisung als WA eine erheblich höhere Verkehrsbelastung verbunden, als in einem WR-Gebiet. Es wird angeregt, die Gebietsausweisung von WA in WR zu ändern. Hierdurch würde das gesamte Bebauungsplangebiet nicht nur aufgewertet, sondern dem Begriff "Wohnen" Rechnung getragen. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises, sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Die Wohnbedürfnisse sind in erster Linie auf Wohnruhe gerichtet.

Da gem. § 3 (1-4) BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie Wohngebäude, welche ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig sind, dürfte eine Abkehr von WA zu WR zweifellos mit einer nicht unerheblichen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität verbunden sein.

Anliegend fügen wir als Ergänzung zu den Anregungen und Bedenken eine Handskizze des Bebauungsplangebietes bei.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet entlang der Provinzialstraße Mischbauflächen dar. Diese Ausweisung wird angesichts des heutigen Gebietscharakters übernommen. Für die Teile des Baugebietes, die ausschließlich von der Gartenstraße her angefahren werden können sowie die Teile des Baugebietes, in denen Etagenwohnungen errichtet werden sollen, wird der Anregung gefolgt. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zur bestehenden Mischgebietsnutzung und einer allgemeinen Wohnnutzung im Bestand wird das Allgemeine Wohngebiet für die Bauflächen an der Ahrstraße in den Offenlageplan übernommen.

### Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen der Anlieger der Provinzialstraße vom 12.11.2009 zur Kenntnis.  
Die Gebietsausweisungen im Planentwurf werden geändert ausgewiesen.

### 2.4 Stellungnahme vom 16.11.2009, Anlieger der Ahrstraße

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Wir sind Eigentümer der Grundstücke, Flurstücke 56, 58, 63. Gegen den vorgenannten Bebauungsplan erheben wir hiermit Bedenken. Diese Bedenken ergeben sich im wesentlichen aus folgenden Gesichtspunkten heraus:

1. Bei der Grenzziehung der Planung ist im Bebauungsplan eine Grenze auf unserem Grundstück vorgesehen. Ein Teil des Grundstückes ist damit in den neuen Plan einbezogen worden, wobei für diesen Teil ein Einfamilienhaus geplant ist.

Diese Planung ist nach unserer Einschätzung nicht zweckmäßig. Die Grenzziehung sollte sich etwa 7,50 m weiter südwestlich befinden, weil hinter den auf unserem Grundstück befindlichen Garagen ein natürlicher Geländeabsatz vorhanden ist, an dem nach Möglichkeit auch eine entsprechende Grenzziehung erfolgen sollte. Die Planung würde die sinnvolle Nutzung dieses Bereichs erschweren.

Außerdem würde das im Planbereich befindliche Teilgrundstück so entsprechend größer, so dass auf die diesem Teil im Grundstück dann statt eines Einfamilienhauses zwei Doppelhaushälften errichtet werden könnte. Dies wäre auch für unsere Familie von großer Bedeutung. Für den Fall einer Bebauung des hinteren Teil ist innerhalb der Familie geplant, dass Kinder von Mitgliedern unserer Erbengemeinschaft dort bauen sollen. Dies hat den Vorteil, dass sie dann in der Nähe der Eltern wohnen.

Der Bau eines großen Einfamilienhauses, wie es aber jetzt in die Planung einbezogen wurde, würde hohe Baukosten mit sich bringen, die für einen normalen Arbeitnehmer in der Regel nicht zu leisten sind. Ein Kosten sparendes Bauen wäre aber ohne weiteres durch eine Planung von 2 Doppelhaushälften umsetzbar. Dies wäre dann auch innerhalb unserer Familie zu stemmen.

Die Abgrenzung des Plangebietes wird so korrigiert, dass das neue Baugrundstück vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt.

Der Anregung wird insofern entsprochen, als für das Einzelhaus zwei Wohneinheiten zugelassen werden. Dies ist für die gewünschte Nutzung innerhalb der Familie realisierbar. Die Bildung zweier selbständiger Grundstücke mit gegebenenfalls nachfolgender Veräußerung an getrennte Eigentümer würde hingegen der Situation der Bebauung in zweiter Reihe sowohl von der Ahrstraße als auch von der neuen Erschließungsstraße her nicht gerecht.

2. Der Umfang der ihm unmittelbar angrenzenden Bereich an unser Grundstück geplanten Bebauung an der Ahrstraße ist aus unserer Sicht sehr massiv. Die bisher dort vorhandene Bebauung, vorwiegend mit Einfamilienhäusern bzw. Doppelhaushälften wird jetzt nicht mehr aufgenommen. Stattdessen soll sich eine sehr umfangreiche und verdichtete Bebauung von der Provinzialstraße an der Ahrstraße entlang bis zu unserem Grundstück ziehen. Dies entspricht nach unserer Einschätzung nicht mehr der örtlichen Situation. Während an der Provinzialstraße unmittelbar eine etwas verdichtete Bauweise sicherlich akzeptabel erscheint, auch wegen der Lärmentwicklung, dürfte dies im Bereich der Ahrstraße selbst, erst recht in dem unmittelbar an unseren Grundstück angrenzenden Grundstücksteil nicht mehr der örtlichen Situation entsprechen. Hier wäre aus unserer Sicht eine deutlich aufgelockerte Bebauung notwendig, auch hier käme nach unserer Einschätzung eine weiträumigere Bebauung, etwa mit Doppelhaushälften oder auch Reihenhäusern in Betracht.

Wir dürfen Sie bitten, die vorstehenden Gesichtspunkte in ihre Überlegungen einzubeziehen.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahmen zu den vorgebrachten Anregungen der Anlieger der Ahrstraße zur Kenntnis und beschließt, die geänderte Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie eine verringerte Bebauungsdichte entlang der Ahrstraße. Nordwestlich des Plangebiets wird eine Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.

### **3.1 Stellungnahme des Fachbereiches 3 vom 01.10.2009**

Stellungnahme	Abwägung und Begründung

Gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen seitens des Fachbereich 3 keine Bedenken, wenn die Anforderungen der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen eingehalten werden. Insbesondere bitte ich um Berücksichtigung der Belange der Rettungsdienste und der Müllentsorgung.

Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass die notwendigen Sichtdreiecke im Bereich der Einfahrten eingehalten werden.

Die geplante Fußwegverbindung von der Gartenstraße zur Ahrstraße ist im Bereich der beiden Zugänge mittels Poller oder Drängelgitter zu sperren.

Die EAE wurde im Jahr 2006 durch die RAS 06 abgelöst. Die Richtlinien der RAS 06 sind grundsätzlich berücksichtigt. Das Müllfahrzeug und der Rettungswagen können das Baugebiet sowohl von der Gartenstraße als auch von der Provinzialstraße her anfahren. Für Grundstücke die nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können, ist an der geplanten Straße ein Standort für Mülltonnen am Tag der Entleerung vorgesehen.

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen zur Provinzialstraße werden in den Entwurf zur neuen Offenlage eingetragen.

Die geplante Fußwegeverbindung zur Ahrstraße entfällt.

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den Anregungen des Fachbereichs 3 zur Kenntnis.

Die Anregungen wurden berücksichtigt.

**3.2 Stellungnahme der RWE Dortmund vom 30.09.2009**

Stellungnahme	Abwägung und Begründung
<p>Im Planbereich der o.a. Maßnahmen verlaufen keine RWE-Hochspannungsleitungen.</p> <p>Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	

**Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den Anregungen des RWE Dortmund zur Kenntnis.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

**3.3 Stellungnahme der RSAG vom 12.10.2009**

Stellungnahme	Abwägung und Begründung

**Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist uns leider keine detaillierte Stellungnahme möglich.**

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in der oben angegebenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn folgende Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – **auch mit den heute üblicherweise eingesetzten Dreiachser-Großraum-wagen** - gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 m.

Des Weiteren können drei Wendehämmertypen Ihrer Auswahl für **Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge** benutzt werden (siehe **Beiblatt**).

**Sollte den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in den Planungen ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.**

Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern).

Das Müllfahrzeug und der Rettungswagen können das Baugebiet sowohl von der Gartenstraße als auch von der Provinzialstraße her anfahren.

Für Grundstücke die nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können, ist an der geplanten Straße ein Standort für Mülltonnen am Tag der Entleerung vorgesehen.

Für die Zufahrt von der Provinzialstraße aus ist eine von der RSAG akzeptierte Wendefläche auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche realisierbar. Von der Gartenstraße ist eine Überfahrt zur Provinzialstraße für Müll- und Versorgungsfahrzeuge möglich.

Der Nachtrag zur UVV "Müllabfuhr" ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den Anregungen der RSAG zur Kenntnis. Die Hinweise wurden berücksichtigt.

### **3.4 Stellungnahme der Deutschen Telekom, Bochum vom 09.10.2009**

#### Stellungnahme

#### Abwägung und Begründung

Zur Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom AG erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Versorgung im Baugebiet nach wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten durch die Deutsche Telekom AG erfolgt. Eine unterirdische Versorgung ist nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Nutzungsvertrag (alt: Grundstückseigentümergeklärung) einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend (§ 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Eine unterirdische Versorgung kann nur durchgeführt werden, wenn diese wirtschaftlich vertretbar ist. Die Deutsche Telekom AG ist bestrebt, den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet von dem vom Erschließungsträger beauftragten Straßenbauunternehmen ausführen zu lassen. Sollte das vom Erschließungsträger beauftragte Straßenbauunternehmen die für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes erforderlichen Tiefbauleistungen nicht zu marktgerechten Preisen anbieten, wird sich die Deutsche Telekom AG eine Trasse und ein angemessenes Zeitfenster für den Ausbau ihres Telekommunikationsliniennetzes zur Verfügung zu stellen.

Soweit eine Bepflanzung im Bebauungsplangebiet erfolgen soll, ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien besteht.

Bei Schreiben geben Sie bitte immer die Objektnr. 161176



## **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den Anregungen der Deutschen Telekom zur Kenntnis.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

### **3.5 Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.10.2009**

Stellungnahme	Abwägung und Begründung
<p>Zu vor bezeichneter Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Natur- und Landschaftsschutz:</b> Im Hinblick auf die Beseitigung der Gehölzbestände ist § 64 Landschaftsgesetz (LG NRW) zu beachten.</p> <p><b>Abwasserbeseitigung</b> Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Hierzu ist von der Stadt noch der Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit der Versickerung zu führen und vor Beschluss der Bauleitplanung durch den Rat mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, abzustimmen.</p> <p>Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.</p> <p>Private Versickerungsanlagen sind unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.</p> <p><b>Abfallwirtschaft:</b> Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.</p>	<p>Die Oberflächenwässer der herzustellenden Wohnstraßen und -wege können grundsätzlich wegen der tolerierbaren Verschmutzung gemäß Arbeitsblatt DWA- A 138, Tab. 1, Zeile 6 über Mulden versickert werden.</p> <p>Der einzelne Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit wird aufgrund eines Versickerungsgutachtens und eines technischen Vorentwurfs geführt und vor dem Satzungsbeschluss mit dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.</p>

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch 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 (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt die Stellungnahme zu den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises zur Kenntnis.

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der einzelne Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit wird aufgrund eines Versickerungsgutachtens und eines technischen Vorentwurfs geführt und vor dem Satzungsbeschluss mit dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg- Kreises abgestimmt.

#### **b) Erneute Offenlage**

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen aus der Offenlage wurde der Bauleitplanentwurf, einschließlich Begründung und textlichen Festsetzungen, überarbeitet und ergänzt.

Da die eingearbeiteten Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute Offenlage durchzuführen.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird in der Sitzung vom Büro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft vorgestellt und erläutert.

#### **Beschlussvorschlag an den Rat:**

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt den geänderten Bauleitplanentwurf einschließlich Begründung und textlichen Festsetzungen zustimmend zur Kenntnis und beschließt die erneute Offenlage gemäß § 4 a, Abs. 3 BauGB.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Stellungnahmen aus der Offenlage in anonymisierter Form
3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Text und Begründung
5. Bebauungsplanentwurf