



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 14.01.2010
-----------------------------	---	---

1. 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
<p>Als Eigentümer bzw. Bewohner des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes haben wir den ausgelegten Bebauungsplan eingesehen.</p> <p>Der Bauleitplanentwurf sieht eine Ausweisung der benachbarten Grundstücke Nr. 56/63/58 sowie Nr. 179 als Bauland vor.</p> <p>Insbesondere zur möglichen Bebauung dieser Grundstücke geben wir folgende Anregungen:</p>	
<p>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</p>	<p>1 Die überbaubare Grundstücke 56, 63 und 58 östlichen Grundstücksgrenze entfernt. Die im Bebauungsplan berücksichtigt, dass mit ausreichendem Baufenster</p>



Stadt Niederkassel

Grundstück erfolgen.

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.

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.

gegeben ist und die Gärten sind. Dieser Abstand bleibt Offenlage festgesetzt.

Grundsätzlich besteht über geregelten und auch im Bebauungsplan weite Abstandsflächen kein Mindestabstand zur Nachbarbebauung. Ein Abstand lässt sich im vorliegenden städtebaulich planungsrelevanten Vorgang bestehende Baustruktur auf

2 Der Vorentwurf zur ersten des benannten Grundstück vor. Zur erneuten Offenbauweise festgesetzt. Dieser der Ahrstraße und die Eigenbaugebiets zusätzlich auf d

Gebäude mit Etagenwohnungen größer dimensionierten

Die ebenfalls für EtagenwBaufelder entlang der A werden statt dessen Einzell

3 Die Gebäudehöhe und c Bestand werden in erster I Zahl der Vollgeschosse se Dachneigung bestimmt. Die Gebäudehöhe von zusätzlich eine Obergrenze abweichender Bauweise - und Dämpeln oder überh überschritten werden darf. aber bei normalen 2-ges ausgebautem Dachgeschoss der Gebäudetiefe erfordert Einfügen in die Umgebung gegeben.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschluss: IX/9

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



Stadt Niederkassel

die Zulässigkeit von Einzelhäusern im Bauleitplanentwurf entsprochen wurde.

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

2.2 Stellungnahmen vom 02.11.2009, Anlieger der Ahrstraße

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

In der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss vom 23.03.2009 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 M beschlossen.

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.

Als Anwohner der Ahrstraße, die wir direkt gegenüber dem neu zu bebauenden Gelände



Stadt Niederkassel

• Verkehrs- und Parkplatzsituation:

- 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.)
 - 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.
 - 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.

- 1 Die geplante Miethausbebauung an der Ahrstraße wird in den Entwurf zur erneuten Offenlegung 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 Bauform sind daher nicht mehr gegeben.

Die Gebäudehöhe und das Einfügen in den bestehenden Bestand werden in erster Linie durch die Zahl der Vollgeschosse sowie der Dachform und die Dachneigung bestimmt.

Die Gebäudehöhe von maximal 10,50 m soll zusätzlich eine Obergrenze bestimmen, die bei abweichender Bauweise - z.B. mit hohen Treppeln oder überhohen Geschossen nicht überschritten werden darf. Die festgesetzte Gebäudehöhe aber bei normalen 2-geschossigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoss in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe erforderlich. Dabei ist das Einfügen in die umgebende Einzelhausbebauung gegeben.

Der Planentwurf wird so geändert, dass vor 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 Wohnbebauung. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse auf dem betroffenen Abschnitt der Ahrstraße aber die Lasten der neuen Baugrundstücke aufgeworfen, dass ein Begegnungsfall Lkw/Pkw bei angemessener Geschwindigkeit möglich wird. In diesem Bereich des Abschnitts müssen dann auch keine privaten Einfahrten mehr zum Ausweichen benutzt werden.



Stadt Niederkassel

- 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) eine Bebauung mit 8 Mietshäusern mit je sechs Parteien vorgesehen ist.

- 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 Ausnahme eines 2-Parteienhauses, nur Einfamilienhäuser.

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



Stadt Niederkassel

- Eine max. Geschosshöhe von 10,50 m soll erlaubt sein. Das übersteigt die Höhe der derzeit höchsten Gebäude in der Ahrstraße um 15 %.

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

Aktuelle Anforderungen an den Wärmeschutz, 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. Dachgeschosse heute regelmäßig größer als Vollgeschosse. Für das Einfügen in eine umgebende Bebauung bleiben jedoch in erster Linie die Merkmale der Vollgeschosse maßgebend. Die festgesetzte maximale Höhe zielt hingegen auf abweichende Bauweisen, die ansonsten das vorgegebene Höhenraster störend überschreiten.



Stadt Niederkassel

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 Einzelhausbebauung festgesetzt.

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

Die Erschließung der Gebäude mit Etagenwohnungen erfolgt über die Provinzialstraße. Für die Stellplätze, ohnehin in einer Tiefgarage untergebracht werden Flächen unmittelbar an der Erschließungsstraße festgesetzt. Die Grundflächenzahlen werden die zwischen 0,3 und 0,35 für die Einzelhäuser für die Gebäude mit Etagenwohnungen festgelegt und mit entsprechenden Geschossflächen verbunden. Auf Grund der Größe der Etagenwohnungen können diese Zahlen nicht auf jedem Grundstück ausgenutzt werden, insgesamt mögliche Baumasse beschränkt.

Da mehrere gleich große Gebäude auf verschiedenen Grundstücken errichtet werden sollen, ist im Einzelfall die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die hierzu erforderliche Geschossflächenzahl von 0,8 erforderlich. Auch für die Gebäude mit Etagenwohnungen sind die für den Eigenheimbau genannten Anforderungen an den Wärmeschutz, die Haustechnik und die Architektur. Daher wird im ersten Entwurf festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe festgehalten.

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



Stadt Niederkassel

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

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

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschluss: IX/10

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

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

2.3 Stellungnahme vom 12.11.2009, Anlieger der Provinzialstraße

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche 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, z. B. Fahrzeuge in der Tiefgarage der Mehrparteienhäuser im Inneren des Planganges abzustellen.

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

Mit der Mitteilung über die Abwägung der Interessen der Bürgerinnen und Bürger von der Verwaltung über die weitere Mitwirkung im Bebauungsplanverfahren und die Möglichkeit der Normenkontrolle nach Abschluss der Planung

Stellungnahme

Abwägung und Begründung



Stadt Niederkassel

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

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

Innerhalb des Plangebietes befindet sich h. B. eine Gärtnerei, die es mit ihren Gewächshäusern praktisch vollständig, d.h. mit einer GRZ von annähernd 1,0, überbaut. In der Nachbarschaft sind an den Grundstücksgrenzen verschiedene Wohngrundstücke angedeutet, die die Bebauung das vorgeschlagene Maß von 0,3 Grundflächenzahl überschreiten. Mit der vorliegenden Planung wird die neue Bebauung differenziert geordnet. Zunächst ist hierzu eine öffentliche Fläche von mehr als 100 m² festgesetzt, die - im Unterschied zur umgebenden Bebauung mit deren privater Nutzung - nicht als Baugrundstück au



Stadt Niederkassel

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.

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.

Weiter wird die Grund- und Geschossflächen nach Etagenwohnungen, Doppelhäusern und Einzelhäusern mit 0,4, 0,35 und 0,3 gestaffelt festgesetzt. Schließlich wird über die Bauweise die Lage der Baukörper so bestimmt, dass das Baugebiet gegliedert und in die Umgebung eingepasst wird.

Auf Grund der unterschiedlichen Grundstücksformen und -größen müssen einzelne Gebäude an der Ahrstraße wegen der Begrenzung durch die GRZ um rund 20 m² hinter der Grundfläche des Baufensters zurückbleiben. Andererseits können Gebäude 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 Stellplätze 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 Wohngebiete festgesetzt werden.

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

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



Stadt Niederkassel

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.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschluss: IX/11

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.

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

2.4 Stellungnahme vom 16.11.2009, Anlieger der Ahrstraße

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet entlang der Provinzialstraße Mischbauflächen dar. Die Gebietsausweisung 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 eine Anregung gefolgt. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu den bestehenden Mischgebieten und einer allgemeinen Wohnnutzung im Bestand wird das gesamte Allgemeine Wohngebiet für die Baufläche entlang der Ahrstraße in den Offenlageplan übernommen.

Stellungnahme

Abwägung und Begründung



Stadt Niederkassel

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.



Stadt Niederkassel

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:

Beschluss: IX/12

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.

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

3.1 Stellungnahme des Fachbereiches 3 vom 01.10.2009

Stellungnahme

Abwägung und Begründung



Stadt Niederkassel

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 R abgelöst. Die Richtlinien der RASSt 06 sind grundsätzlich berücksichtigt. Das Müllfahrzeug der Rettungswagen können das Baugebiet von der Gartenstraße als auch von der Provinzialstraße her anfahren. Für Grunds nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren können, ist an der geplanten Straße ein Sta Mülltonnen am Tag der Entleerung vorges

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsber zur Provinzialstraße werden in den Entwur neuen Offenlage eingetragen.

Die geplante Fußwegeverbindung zur Ahr entfällt.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschluss. IX/13

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

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

3.2 Stellungnahme der RWE Dortmund vom 30.09.2009

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

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschluss: IX/14



Stadt Niederkassel

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

Abstimm.-Ergebnis:
Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

3.3 Stellungnahme der RSAG vom 12.10.2009

Stellungnahme	Abwägung und Begründung
<p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplan ist uns leider keine detaillierte Stellungnahme möglich.</p>	
<p>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:</p> <p>Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – <u>auch mit den heute üblicherweise eingesetzten</u></p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und errichtet werden.</p> <p>Des Weiteren können drei Wendehämmertypen Ihrer Auswahl für Dreiachser-Müllgroßfahrzeuge benutzt werden (siehe Beiblatt).</p> <p>Sollte den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der</p>	<p>Das Müllfahrzeug und der Rettungswagen 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 Wendefläche eine von der RSAG akzeptierte Wendefläche im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche realisierbar. Von der Gartenstraße</p>



Stadt Niederkassel

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 Absetzkippen).

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

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschluss: IX/15

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

Die Hinweise wurden berücksichtigt.

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

3.4 Stellungnahme der Deutschen Telekom, Bochum vom 09.10.2009

Stellungnahme

Abwägung und Begründung



Stadt Niederkassel

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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Versorgung im Bebauungsplangebiet 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,



Stadt Niederkassel

- 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:

Beschluss: IX/16

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

Abstimm.-Ergebnis:



Stadt Niederkassel

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

3.5 Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 13.10.2009

Stellungnahme

Abwägung und Begründung

Zu vor bezeichneter Planung wird wie folgt
Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz:

Im Hinblick auf die Beseitigung der
Gehölzbestände ist § 64 Landschaftsgesetz (LG
NRW) zu beachten.

Abwasserbeseitigung

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.

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung
in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche
Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für
Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

Private Versickerungsanlagen sind unter
bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei.

Die Oberflächenwässer der herzustellende
Wohnstraßen und -wege können grundsätzl.
wegen der tolerierbaren Verschmutzung g
Arbeitsblatt DWA- A 138, Tab. 1, Zeile 6
Mulden versickert werden.

Der einzelne Nachweis der

Abfallwirtschaft:



Stadt Niederkassel

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:

Beschluss: IX/17

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.

Abstimm.-Ergebnis:

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0

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:

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.

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0



Stadt
Niederkassel