



# Stadt Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 02.03.2010
-----------------------------	---	---

3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 Rh (Niederkassel-Rheidt, Bereich Domstraße/Unterstraße)

### Sachverhalt:

Das Architekturbüro Theo Pohl hat mit Schreiben vom 18.02.2010 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Unterstraße/Domstraße/nördlich angrenzende Feldflur im Ortsteil Rheidt gestellt.

Bereits in den neunziger Jahren gab es Überlegungen, den infrage kommenden Bereich städtebaulich zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt dort W (Wohnbaufläche) dar.

Die nördliche Seite der Unterstraße ab Deutzer Straße bis zur Einmündung Domstraße ist neben der straßenbegleitenden Bebauung geprägt von Bauten in zweiter Baureihe gemäß § 34 BauGB. Einen Bebauungsplan gibt es nicht.

Da die Unterstraße ab Höhe Mühlenstraße um mehrere Bautiefen nach Süden verspringt, entsteht dort bis zur Domstraße ein Bereich, der über die zweite Baureihe hinausgehend städtebaulich entwickelt werden muss. Dabei sollte die Bebauung in zweiter Baureihe östlich der Domstraße ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Auf diese Art könnte der Bereich städtebaulich sinnvoll bis zur Flächennutzungsplandarstellung abgerundet werden.

Die Erschließung des Bereichs war in der Vergangenheit über den Feldweg von der Domstrasse aus angedacht.

Dieser Vorschlag ließ sich damals wegen mangelnder Mitwirkungsbereitschaft einiger Eigentümer nicht realisieren. Das Verfahren wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

Der vom Architekturbüro Pohl mit der Verwaltung abgestimmte Entwurf sieht nun eine Erschließung von der Unterstraße aus vor.

Den im Plangebiet liegenden Eigentümern und den an das Plangebiet angrenzenden Eigentümern wurde vorzeitig ein Bebauungsentwurf zur Stellungnahme vorgelegt.

Die vorgebrachten Anregungen wurden in dem erstellten Bebauungskonzept eingearbeitet.

Die Verwaltung erläuterte in der Sitzung die Planung.

Ausschussmitglied Plum (SPD) erklärte, dass von Seiten der SPD-Fraktion der geplante Anschluss der Planstraße von der Unterstraße aus als äußerst problematisch gesehen werde. Er schlug vor, mit dem Antragsteller insoweit zu verhandeln, dass die östlich geplante Häusergruppe in nördlicher Richtung verschoben wird und der Straßenanschluss der Planstraße von der Unterstraße aus im geraden Verlauf erfolgen sollte. Hierdurch



## Stadt Niederkassel

würde der Kurvenbereich erheblich entschärft. Das hierdurch entstehende Dreiecksgrundstück könnte für die Ableitung der Straßenentwässerung vorgesehen werden.

Ausschussmitglied Heinrichs (FDP) bat um Auskunft über die Grundstücksgrößen und Straßenbreiten der Planstraßen.

Die Verwaltung teilte mit, dass es einen Grundsatzbeschluss gäbe, der für Doppelhausbebauungen eine Mindestgrundstücksgröße von 250 qm vorsieht und für Einzelhausbebauungen eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm. Hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhausbebauung müsste mit dem Antragsteller noch verhandelt werden. Bei der Doppelhausbebauung sei eine Grundstücksgröße von 250 qm gewährleistet.

Ausschussmitglied Kitz (CDU) begrüßte den Vorschlag der SPD-Fraktion hinsichtlich der Änderung der Straßenanbindung. Er schlug vor, die Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser auf 250 qm und für Einzelhäuser auf 400 qm festzusetzen. Es sollte lediglich eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vorgesehen werden. Mit dem Antragsteller sollte darüber hinaus noch verhandelt werden die Planstraße zu verbreitern, um eine Verbesserung und Vergrößerung der öffentlichen Flächen zu erreichen.

Auf dieser Grundlage erging folgender Beschluss:

### **Beschluss:**

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel verträgt die Beratungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 Rh. Die Verwaltung wird gebeten, die in der Sitzung vorgebrachten Punkte mit dem Antragsteller zu besprechen und in die Planung einzuarbeiten. Die Angelegenheit ist hiernach in einer der nächsten Sitzungen dem Ausschuss erneut zur Entscheidung vorzulegen.

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0