



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 15.06.2010
-----------------------------	---	---

1. Bebauungsplan Nr.: 122 M für den Bereich Am Sportplatz/Eifelstraße im Ortsteil Mondorf

hier: Vorstellung des neuen städtebaulichen Entwurfes

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 17.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 M für den Bereich des alten Sportplatzgeländes „Am Sportplatz/Eifelstraße im Ortsteil Mondorf“ beschlossen.

In der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 16.06.2009 ist ein städtebauliches Konzept vorgestellt worden.

Im Rahmen der Verhandlungen der Interessenten für den Verkauf der städtischen Grundstücke hat die Verwaltung einen neuen städtebaulichen Entwurf erarbeitet, in dem die geplanten Gebäude der möglichen Kaufinteressenten angepasst wurden.

Im Gegensatz zum vorgestellten Entwurf vom 16.06.2009 sind folgende Bereiche geändert worden:

- Neben dem geplanten Alten- und Pflegeheim ist entlang der Eifelstraße ein Gebäude mit den Maßen von 25 m mal 12 m mit einer Zweigeschossigkeit inkl. Dachgeschoss als Staffelgeschoss geplant. Das Gebäude hat eine Firsthöhe von 9,50 m und soll im Erdgeschoss als Praxis für Physiotherapie genutzt werden. Die weiteren zwei Geschosse sind für eine Wohnnutzung vorgesehen. Des Weiteren sind 22 Stellplätze geplant, die über die Eifelstraße angefahren werden können.
- In der Westlage des Wohnheimes sind zwei Baukörper als 6-Familienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Die Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsfläche von der Eifelstraße aus. Die Firsthöhe dieser Gebäude beträgt 9 m. Nach den Planungen eines möglichen Investors kann hier freifinanzierter Wohnungsbau im unteren Mietpreissegment angeboten werden. Das erste Obergeschoss kann durch den Einbau eines Treppenliftes barrierefrei erreicht werden.
- Im Rahmen des bereits erfolgten Bebauungsplanverfahren hat die Verwaltung auf Empfehlung des Rhein-Sieg-Kreises ein schalltechnisches Gutachten vom TÜV Rheinland erstellen lassen. Auf Grund des Ergebnisses des Gutachtens müssen die zwei geplanten Einfamilienhäuser entlang des Geländes der Realschule mehr Abstand zur Grundstücksgrenze (Realschule) halten. Insoweit wurde die für diese Häuser geplante Erschließung parallel zur Realschule vorgesehen.



Stadt Niederkassel

Im Hinblick auf den geplanten Baubeginn des Alten- und Pflegeheimes im Frühjahr 2011 ist es erforderlich, das hier in Rede stehende Bauleitplanverfahren bis spätestens Ende 2010 abzuschließen.

Die Verwaltung erläuterte anhand von Planunterlagen die einzelnen Planschritte und Varianten.

- Danach beinhaltete der erste Gestaltungsentwurf aus dem Jahr 2008 die Möglichkeit des Baues des Altenheimes und zusätzlich eine Einfamilienhausbebauung auf der Restgrundstücksfläche des alten Sportplatzgeländes.
- In 2009 wurde die Planung insoweit geändert, dass eine Fläche für die Bebauung von zwei Mehrfamilienhäusern entlang der Eifelstraße vorgesehen wurde.
- Durch die Anfrage eines Investors auf Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes zur Unterbringung einer physiotherapeutischen Praxis wurde die Planung nochmals geändert. Dieses Gebäude wurde auf der bisher für den Bau der Mehrfamilienhäuser geplanten Fläche entlang der Eifelstraße geplant, wobei es sich um ein 25 m mal 12 m und einer Höhe von 9,5 m großes zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und einer entsprechend großen Parkplatzanlage handelt. Die Mehrfamilienhausbebauung wurde an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen.
- Als Alternativplanung zu dieser letzten Planvariante wurde auch ein Verzicht der Mehrfamilienhäuser und Nachweis von Einfamilienhäusern vorgeschlagen.

Die Verwaltung erläuterte weiter, dass eine andere Erschließung der Einfamilienhäuser als über die Straße „Am Sportplatz“ nicht möglich sei. Andere Alternativen seien zu kostenintensiv bzw. würde zu Doppelperschließungen führen. Eventuell könnte die Straße „Am Sportplatz“ um einen Meter verbreitert werden.

In der nächsten Sitzung des Ausschusses sollte eine endgültige Entscheidung über den Planentwurf getroffen werden, da das Bebauungsplanverfahren bis zum Ende des Jahres abgeschlossen werden müsse.

Ausschussmitglied Kitz (CDU) beantragte eine Sitzungsunterbrechung, die hiernach einstimmig beschlossen wurde.

Nach einer kurzen Beratungspause eröffnete Ausschussvorsitzender Tilgner (SPD) wieder die Sitzung.

Ausschussmitglied Kitz (CDU) favorisierte die von der Verwaltung zuletzt vorgelegte Planung und war der Meinung die Stellplatzanlage für die physiotherapeutischen Praxis in westliche Richtung zu drehen und das Gebäude in östliche Richtung zu versetzen. Die Größe und Höhe des Gebäudes werde als tragbar angesehen. Die Anzahl der Einfamilienhäuser sollte von 12 auf 10 Wohneinheiten reduziert werden um die Grundstücksgrößen auf über 400 qm zu erhöhen.

Die Verwaltung teilte mit, dass die Lage der Parkplatzanlage nochmals diskutiert werden müsse. Des weiteren sollte eine gewisse Gestaltungsfreiheit gegeben sein.

Ausschussmitglied Plum (SPD) unterstützte die Planalternative unter Berücksichtigung



Stadt Niederkassel

des Erhalts der Mehrfamilienhäuser. Seiner Meinung nach sollten weitere barrierefreie Mietwohnungen geschaffen werden.

Ausschussmitglied Heinrichs (FDP) war der Meinung, die Verwaltung mit dem Prüfauftrag zu versehen, inwieweit die Errichtung der Mehrfamilienhäuser sich auf die Vermarktung der Grundstücke für die Einfamilienhausbebauung auswirken könne. Erst dann könne entschieden werden, ob eine Planung mit Mehrfamilienhäusern oder Einfamilienhäusern erfolgen sollte.

Nach eingehender Diskussion erging auf der Grundlage der vorgenannten Vorschläge folgender Beschluss des Ausschusses:

Beschluss:

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel beschließt die Vertagung der Beratungen und beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage der vorgestellten Planungsvarianten die offenen Fragen bis zur nächsten Sitzung abzuklären. Eine endgültige Entscheidung über den Planentwurf soll in der nächsten Ausschusssitzung getroffen werden.

Ja 18 Nein 0 Enthaltung 0