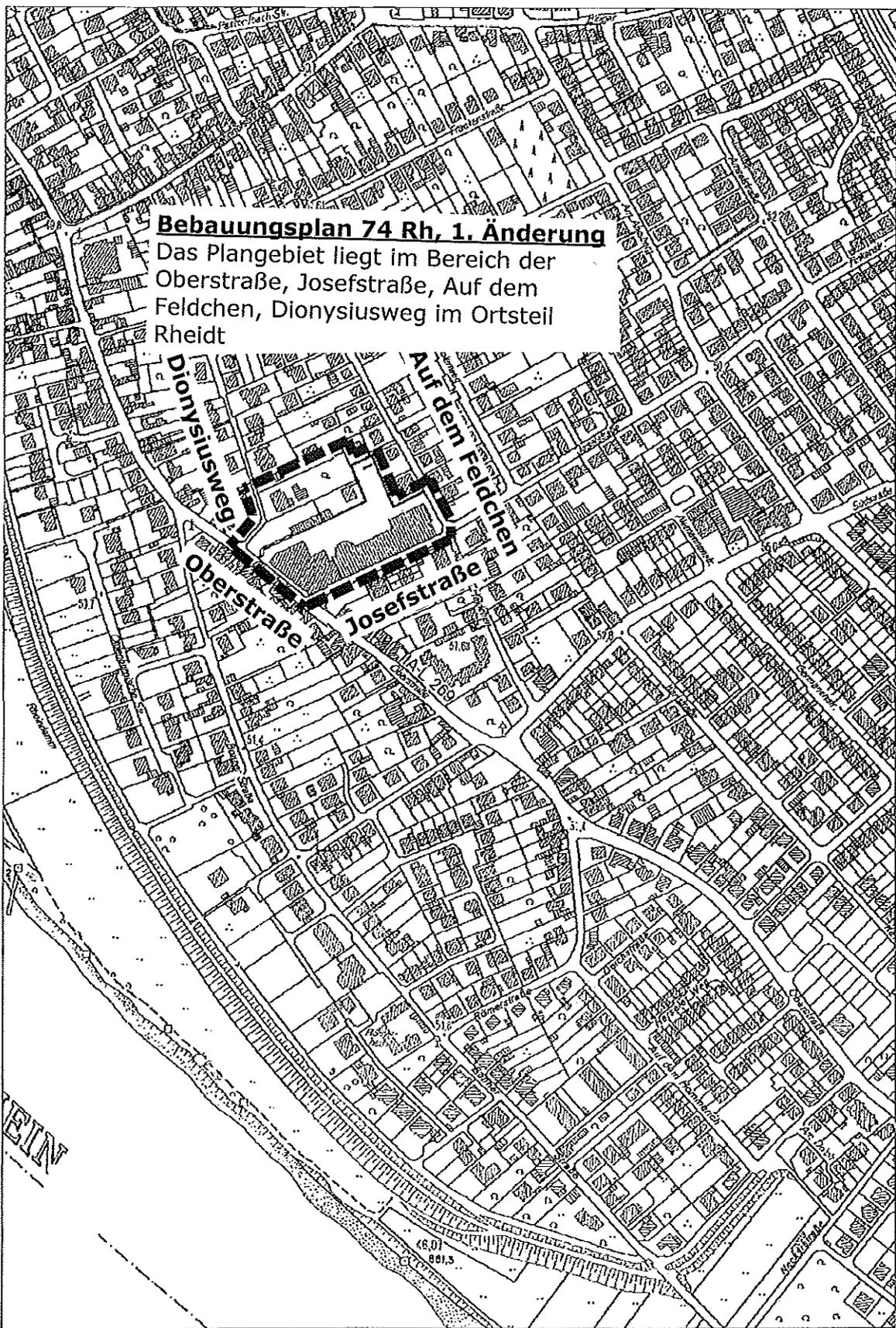


Stadt Niederkassel

Übersichtsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 RH



 räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

M. 1:5.000

Protokoll

über die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.12.2013, von 18.30 Uhr bis 20.20 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses, 53859 Niederkassel, Rathausstraße 19

Gegenstand der Bürgeranhörung: Bebauungsplan Nr. 74 Rh, 1. Änderung

Anlage: 1. Teilnehmerliste

1. Teilnehmer von der Stadtverwaltung

- 1.1 Herr Esch, Erster Beigeordneter
- 1.2 Herr Bertram (Fachbereich 8)
- 1.3 Herr Florin (Fachbereich 8) –Schriftführer–

Darüber hinaus waren anwesend:

- 1.4 Herr Thielecke, planendes Ingenieurbüro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft
- 1.5 Herr Mohr, vom Gutachterbüro Dr. Leischner

2. Einführung

Herr Esch begrüßt die anwesenden Bürger, stellt die Vertreter der Stadt Niederkassel sowie die anwesenden Planer kurz vor und informiert über die Bedeutung der Vorschrift des § 3 Abs. 1 BauGB mit der Bitte, nach den Erläuterungen der allgemeinen Ziele und Zwecke des Bauleitplanes, Anregungen und Bedenken vorzutragen. Er weist darauf hin, dass zusätzlich die Möglichkeit besteht die Unterlagen in der Planungsabteilung im Rahmen einer Einzelerörterung einzusehen und gegebenenfalls innerhalb einer Woche Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen. Er erklärt, dass die Angelegenheit in der nächsten Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss im Januar 2014 beraten wird und hiernach noch eine Offenlage gemäß den Vorschriften des BauGB erfolgen wird, wo nochmals innerhalb der monatlichen Auslegungsfrist Anregungen vorgebracht werden können.

3. Anregungen

Herr Thielecke von der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft erläutert die Planung anhand mehrerer Vorlagen. Hiernach werden die zu besprechenden Punkte wie folgt eingeteilt:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Bebauung und die damit verbundene Höhenentwicklung
- Grundwassersituation

Zunächst weist Herr Thielecke auf den derzeitigen Planungstand des bestehenden alten Bebauungsplanes hin.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 74 Rh beinhaltet die Bebauung des Areals mit 24 Eigenheimen und 24 Wohnungen in Form von Stadthäusern, Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäuser.

Die Erschließung des Plangebietes ist bereits über die Oberstraße, Josefstraße und der Straße Auf dem Feldchen vorhanden. Der Innenbereich der Josefstraße wird über eine Planstraße neu erschlossen. Für die Wohnhäuser sind 2 Stellplätze(Garagen und Stellplätze), insgesamt 48

Stellplätze zwecks Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Die Stellplätze für die Etagenwohnungen (je ein Stellplatz pro Wohnung) sind in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen. Darüber hinaus sind noch 12 Stellplätze für Besucher im öffentlichen Bereich nachgewiesen.

Die Erschließungsstraße, die von der Josefstraße mit einer Breite von 5,50 m ins Plangebiet geführt ist, hat eine Wendemöglichkeit, die das Befahren und Wenden mit Müllfahrzeugen ermöglicht.

Die Höhe der Gebäude ist gestaffelt von der Oberstraße mit einer Höhenbegrenzung von 12,50 m bis zum Innenbereich mit Höhen von 9,50 m.

Damit überragt die neue Bebauung an der Oberstraße die bestehende Bebauung um max. 1 m. Zur Grundwassersituation erklärt Herr Thielecke, dass bis zur Aufgabe der Geschäftsräume durch Möbel Hausmann bzw. Porta das Kellergeschoss bei Hochwasser durch Abpumpen des Grundwasser freigehalten wurde. Nach der Geschäftsaufgabe wurde kein Grundwasser mehr abgepumpt.

Bei den durchgeführten Probebohrungen wurden Feinanteile in der Bodenbeschaffenheit gefunden, die darauf schließen lassen, dass keine Feinanteile durch das Abpumpen des Grundwassers mit abgepumpt worden sind, so dass der Boden seine Festigkeit behalten haben dürfte. Der Boden ist uneingeschränkt tragfähig und es haben sich keine nachhaltigen Veränderungen ergeben.

Die Unterlagen zur Untersuchung der Grundwassersituation sind öffentlich zugänglich und können im Bauamt zu den Dienstzeiten eingesehen werden.

Der Bebauungsplan sieht des weiteren im nördlichen Bereich eine neue Erschließung der privaten Grundstücke vor. Dort, wo die Müllfahrzeuge nicht einfahren können, sind Müllsammelplätze ausgewiesen.

Die Grundstücksflächen für die öffentlichen Verkehrsflächen werden an die Stadt Niederkassel abgetreten.

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer 2-geschossigen Bauweise sowie 3-geschossigen Bauweise entlang der Oberstraße mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer Grundflächenzahl von 0,4 .

Die Josefstraße bleibt wie bisher mit beidseitigen Bürgersteigen bestehen.

Die neue Verkehrsfläche im Innenbereich sollen als Mischverkehrsfläche hergestellt werden.

Herr Reckert stellt fest, dass drei Bohrungen für die Grundwasseruntersuchungen im Arbeitsbereich des alten Gebäudes durchgeführt worden sind und wegen der Nähe zum Gebäude seiner Ansicht nach nicht aussagekräftig sind. Die restlichen Bohrungen wurden in den Bereichen der Brunnen vorgenommen, wo ebenfalls die Aussagekraft der Werte fraglich sei. Er bittet um Auskunft, warum keine Bohrungen im gewachsenen Boden durchgeführt worden sind.

Er erklärt weiterhin, dass er lediglich Rechtsicherheit für spätere Schäden an den umliegenden Häusern erhalten wolle und fordert vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen, um allen Eventualitäten zuvor zu kommen.

Durch die damals genehmigten Bohrungen und das mittlerweile nicht mehr erforderliche Abpumpen des Grundwassers im Hochwasserfall dürften den Anliegern keine Nachteile entstehen.

Er bittet des weiteren um Auskunft, welche Maßnahmen während der Bauzeit geplant sind und ob nach Abriss des Geschäftshauses von Möbel Hausmann eine große Baugrube vorhanden sein wird und wie diese gesichert wird.

Herr Mohr nimmt zu den Fragen der Grundwasseruntersuchungen Stellung. Danach sind die Brunnen zum Abpumpen des Grundwasser bei Hochwassersituationen 1995 eingerichtet worden. Durch den Einbau von Filteranlagen wurde sichergestellt, dass kein Feinsand mit

abgepumpt wurde. Insofern sind keine größeren Ausspülungen vorhanden, die die umliegende Bebauung beeinträchtigen würden.

Die Bohrungen im Arbeitsbereich wurden über 7 m tief ausgeführt und gingen damit auch in den Bereich des gewachsenen Bodens über. Die Auffüllungen in den Arbeitsbereichen gehen lediglich bis zu einer Tiefe von 2,50 m. Maßgebend für eine Auswertung sind jedoch die unteren Erdschichten. Insofern sind die Werte aussagekräftig.

Die Baugrube muss durch einen Verbau gesichert werden, so dass Bodenabbrüche ausgeschlossen werden.

Auf Anfrage von Herrn Esch, ob sich die Werte verändern würden, wenn an anderer Stelle Probebohrungen durchgeführt würden, teilt Herr Mohr mit, dass keine anderen Ergebnisse als die Vorliegenden erwartet würden.

Herr Reckert bekräftigt nochmals die Forderung, alle anliegenden Häuser begutachten und eine Beweissicherung durchführen zu lassen, um Spätschäden auszuschließen und eine Rechtssicherheit für eventuelle Regressforderungen zu erhalten.

Herr Esch teilt nochmals mit, dass es eine wasserrechtliche Genehmigung des Rhein-Sieg-Kreises zum Abpumpen des Grundwassers gibt, die dem bisherigen Eigentümer, dem Möbelhaus Porta, erteilt und mit der Geschäftsaufgabe hinfällig geworden ist. Für eventuelle Schäden, die bislang eingetreten sind, sind weder die Stadt Niederkassel, noch der jetzige Bauträger verantwortlich. Diese Frage ist jedoch mit der geplanten neuen Bebauung des Areals nicht in Verbindung zu bringen.

Herr Reckert bittet noch um Auskunft, ob sich der Bau der Tiefgarage auf die Grundwassersituation auswirken wird.

Herr Thielecke erklärt, dass durch den Tiefgaragenbau keine weiteren Auswirkungen zu befürchten sind.

Herr Lampe bittet um Auskunft, warum bei der Grundwasseruntersuchung das Hochwasser von 2001 als Grundlage gedient hat.

Herr Mohr berichtet, dass andere Vergleichswerte als die aus dem Jahre 2001 nicht vorgelegen hätten.

Herr Mutke weist nochmals auf die verkehrliche Situation in der Josefstraße hin, da durch den Abfluss des Verkehrs aus der neuen Planstraße eine Mehrbelastung zu befürchten ist.

Herr Thielecke weist darauf hin, dass die Josefstraße in ihrer Struktur und verkehrstechnischer Anlage wie bisher bestehen bleibt. Die neue Straße, die in den Innenbereich führt, wird in einer Breite von 5,50 m ausgeführt und wird somit für den Begegnungsverkehr ausreichend dimensioniert sein. Die Belastung des Verkehrs wird im Vergleich zum Zeitpunkt des Betriebs des Möbelgeschäftes Hausmann geringer ausfallen.

Herr Dähmlow bittet um Auskunft, ob die Nutzung der Tiefgarage eingefordert werden könne.

Herr Thielecke teilt mit, dass man nicht sicherstellen könne, dass auch alle Tiefgaragenplätze genutzt werden. Die Tiefgaragenplätze werden den Einzelwohnungen zugeordnet. Inwieweit

diese bei einem Mietverhältnis mitvermietet würden, könne man zum jetzigen Zeitpunkt nicht sagen.

Herr Nöthen weist darauf hin, dass der Dionysiusweg im Bereich der Tiefgarageneinfahrt verbreitert werden müsste. Des Weiteren sei die nördliche Erschließung ausschließlich auf dem Grundstück des Eigentümers Nöthen ausgewiesen. Üblich ist aus seiner Sicht, dass sich beide Grundstückseigentümer an einer Erschließung zu gleichen Teilen beteiligen.

Herr Thielecke erklärt, dass wegen der Breite des Dionysiusweges noch Gesprächsbedarf bestehe, da in diesem Bereich noch Straßenland fehle.

Herr Esch teilt mit, dass die Einfahrt zur Tiefgarage über den Dionysiusweg derzeit eine machbare Lösung darstellt. Eine Ein-/Ausfahrt von der Oberstraße scheidet aus. Eine Ein-/Ausfahrt von der Josefstraße bedeutet den Wegfall von Stellplätzen.

Herr Thiel ist der Meinung, dass die ausgewiesenen Garagen und Stellplätze nicht ausreichend sind. Darüber hinaus dürften keine öffentlichen Flächen zur Sicherung der geforderten Stellplätze in Anspruch genommen werden. Seiner Meinung nach sollte der Investor aufgefordert werden, die Wohnungs- und Häuserzahl zu verringern, um eine genügende Anzahl von Stellplatzflächen auf den eigenen Grundstücken zu schaffen. Er bittet um Auskunft, wie die Stadt sich die Stellplatzsituation vorstellt.

Herr Thielecke weist nochmals darauf hin, dass die Stellplatzpflicht vom Bauherrn erfüllt wird und keine Stellplätze auf öffentlicher Fläche nachgewiesen werden. Eine verringerte Bauauslastung des Gebietes kann vom Investor nicht mitgetragen werden, da durch den Abriss des alten Möbelhauses enorm hohe Kosten zu erwarten sind und bei einer geringeren Auslastung des Baugebietes eine Vermarktung nicht möglich ist.

Herr Thiel war der Meinung, die Tiefgaragenplätze den einzelnen Wohnungen zwingend zuzuweisen, wonach dann mit einer Nutzung durch die Bewohner eher zu rechnen wäre. Eine fremde Nutzung sollte ausgeschlossen werden.

Herr Reckert wies darauf hin, dass sich entgegen den ursprünglichen Planungen an der Oberstraße die Bebauung um ein Geschoss erhöht hat. Dies passt nicht zu der umgebenden Bebauung und wird als zu massiv angesehen. Die zulässige Höhe werde dort überschritten. Anträge der umliegenden Anwohner auf Dachausbauten sind bisher abgelehnt worden.

Herr Esch teilte mit, dass bereits das bestehende alte Gebäude mit einem weiteren Staffelgeschoss hätte erhöht werden können. Die geplante Dreigeschossigkeit ist bereits Gegenstand der ersten Planungen gewesen. Anträge der umliegenden Eigentümer auf Erweiterung ihrer Häuser sind nicht bekannt.

Frau Theile bittet um Auskunft, inwieweit die Josefstraße sich auf privater Grundfläche befinde.

Herr Esch teilt mit, dass sich lediglich der Bürgersteig und die Flächen für die längsseits angelegten Stellplätze in privatem Eigentum befinden. Diese werden nach der Baumaßnahme als öffentliche Fläche auf die Stadt übertragen, so dass die gesamte Josefstraße inklusive der auf beiden Seiten vorhandenen Gehwegen sich dann im Eigentum der Stadt befinden werden.

Frau Theile weist darauf hin, dass durch die Baumaßnahmen die Fahrbahn der Josefstraße wohl stark in Mitleidenschaft gezogen werden wird. Sie bittet um Auskunft, wer für die eventuell entstehenden Straßenschäden aufkommen wird.

Herr Esch teilt mit, dass der Investor für eventuelle Straßenschäden aufkommen müsse und dies von der Stadt auch verfolgt werde. Darüber hinaus werden die Kosten für die Anlegung des Bürgersteiges in der Josefstraße ebenfalls vom Investor übernommen. Auf die Anlieger werden daher keine Kosten zukommen.

Auf Anfrage von Frau Klösges bestätigt Herr Esch nochmals, dass die Josefstraße wie im jetzigen Stand erhalten bleibt und auf beiden Seiten ein Gehweg verbleibt.

Herr Reckert bittet nochmals um Auskunft, ob und für welche Häuser ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird.

Herr Esch erklärt, dass dies eine Entscheidung des Bauträgers ist und mit dem Bauträger abgestimmt werden muss, da dieser die Kosten tragen würde.

Herr Hausmann bittet um Auskunft, wann und wie der Ausbau des Dionysiusweges in die Baumaßnahme integriert werde.

Herr Esch berichtet, dass der Ausbau für 2016 vorgesehen ist. Der Ausbau wird wohl in Anpassung an die Örtlichkeit und entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Hierzu werden zu gegebener Zeit Bürgerinformationen stattfinden.

Hinweis: Der Ausbau des Dionysiusweges ist nach dem von dem Bauausschuss in der Sitzung am 27.11.2013 beschlossenen Straßenausbauprogramms im Jahre 2019 vorgesehen.

Herr Möllmathe bittet um Auskunft, wo der Betrieb der Fa. Winkowski untergebracht werde.

Herr Esch teilt mit, dass die Fa. Winkowski ihren Sitz in ein Gewerbegebiet im Bereich der Stadt Niederkassel verlegen wird.

Herr Möllmathe bittet um Auskunft, was mit den Sendemasten im Bereich der Ecke Oberstraße/Josefstraße passieren würde.

Herr Esch teilt mit, dass der Antrag auf Errichtung eines Sendemastes auf dem genannten Eckgrundstück von der Stadt abgelehnt worden ist. Der Bescheid ist rechtskräftig und wurde bislang auch nicht beanstandet. Es ist nicht bekannt, wann und für welchen Ort ein neuer Antrag gestellt wird. Die bestehenden Masten müssen wegen vertraglicher Belange im Plangebiet untergebracht werden. Diese werden provisorisch während der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück der NCC untergebracht werden müssen. Ob diese dort verbleiben kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Für die Errichtung von Sendemasten außerhalb des Plangebietes liegen derzeit keine Anträge vor.

Frau Theile bittet um Auskunft, ob der Parkplatz gegenüber dem Plangebiet in der Josefstraße erhalten bleibt.

Herr Esch teilt mit, dass für dieses Gelände derzeit keine anderslautende Planung vorliege.

Herr Esch weist nochmals darauf hin, dass die Frage der Grundwassersituation nicht in Verbindung mit der geplanten Bebauung stehe sondern lediglich Regressforderungen gesichert werden sollen.

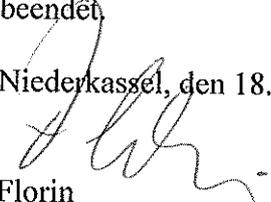
Hiernach fasst er nochmals die wichtigen Punkte zusammen, die mit dem Bauträger nochmals erörtert werden sollen:

- Höhenstruktur der neuen Bebauung entlang der Oberstraße
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Schaffung weiterer Stellplätze
- Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens im Hinblick auf die konkrete Baumaßnahme
- Bebauung entlang des Dionysiusweges
- Grundstückssituation im Bereich der Tiefgarageneinfahrt im Dionysiusweg sowie Ausbaubreite

Herr Esch teilt mit, dass die heutige Bildpräsentation in das Internet der Stadt Niederkassel eingestellt wird.

Da keine weiteren Anregungen vorgebracht werden, wird die Bürgeranhörung um 20.20 Uhr beendet.

Niederkassel, den 18.12.2013


Florin

4. Kenntnisnahme

4.1 Herrn Esch mit der Bitte um Kenntnisnahme

4.2 Herrn Bertram mit der Bitte um Kenntnisnahme

4.3 dem Fachausschuss zu Kenntnis

Teilnehmerliste

Anlaß: Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan 74 Rh, 1. Änderung

Termin: 17.12.2013 (Dienstag)

Ort: Rathaus, großer Sitzungssaal (Zimmer 241), 53859 Niederkassel, Rathausstraße 19

Teilnehmer:

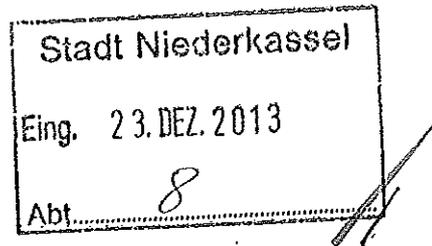
lfd.Nr.	Name, Vorname	Anschrift: Wohnort, Straße, Hausnummer
1.	Möllmann, Albrecht	Mondorf, Thelenkreuz 35
2.	Goehring, Andreas	Drosselweg 93
3.	HECKMANN, H.-J.	MH/B, WEDAUER STR. 19
4.	Plum, Helmut	Bachstr. 55, NDR
5.	Großgarten, Matthias	Rheidt, Finkenstr. 17
6.	MUTKE, NADJA	- - - , GERMANEN STR. 43
7.	" " , JOSE	- - - " "
8.	Wicht Hartmut	CDU Fraktion
9.	Wicht Sherrin	Katlostr. 14 Rheidt
10.	Seemann, Gildgared	CDU, Fraktion
11.	MEYER, Ulrich	- - -
12.	THIEL, HUBERTUS	Josefstr. 6a, Rheidt
13.	Reiner, Reinert	Am Abtberg 32 Rheidt
14.	Odenthal Josef	Oldenburgische Str. 24
15.	Barbara Rehrter	Löwenburgstr. 28 Rheidt
16.	Odenthal Gertrud	Oldenburgische Str. 24
17.	Odenthal Franz	Oldenburgische Str. 24
18.	Kruse, Heinz-Günter	Josefstr. 4 B
19.	KEUTER, GUENTER	DIONYSIUSWEG 18
20.	Nöbel, Waltraud	Bonnenstr. 84

Teilnehmerliste zur Bürgeranhörung am 17.12.2013
Thema: Bebauungsplan 74 Rh, 1. Änderung

lfd.Nr.	Name, Vorname	Anschrift: Wohnort, Straße, Hausnummer
21.	Reckel, Klaus-Dieter	53859 WDK Oberstr. 125
22.	Hausmann Bünthe	53859 WDK - Dionysiusweg 12
23.	Hammann Gerd	" " " 11
24.	Nölker Jörg	" " Borneer Str. 14
25.	Nölker, Rosem.	" " Borneer Str. 14
26.	Nölken Kasper	" " Dionysiusweg 4
27.	Goerge Christa	" " Josephstr. 4d
28.	Winkowski Alex	" " Dionysiusweg 2
29.	Günterich Hans	" " Oberstr 98
30.	Bömmes Jürgen	Rhein-Sieg Anzeiger
31.	Klösges, Sabine	Werk-Rheill, Josefstr. 4c
32.	Lampe, Carsten	" " Josefstr. 2
33.	HEILE, IRENE	" "
34.	Heinrich	FDP - Fraktion
35.	Tilgner, Peter	SPD - Frakt.
36.	Dahlow, Heinz	SPD - Fraktion
37.	Höller, Fabian	Min/Strat auf dem Senel 2
38.		
39.		
40.		
41.		
42.		
43.		
44.		
45.		
46.		

flur kasseler Anlage 3

Alexander Winkowski
Dionysiusweg 2
53859 Niederkassel
Tel.: 02208-4625
0171-4840117



A. Winkowski Dionysiusweg 2, 53859 Niederkassel

Stadt Niederkassel
Fachbereich 8
Rathausstr. 19
53859 Niederkassel

Niederkassel den 23.12.2013

Bebauungsplan Nr.: 74 Rh, 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den am 17.12.2013 vorgestellten Bebauungsplan bitte ich für das Flurstück 364 und Teilfläche Flurstück 365 um Änderung der vorgesehenen Dachform. Ich bitte um die Freigabe der vorgeschriebenen Dachform.

Mit der Freigabe der Dachform wird nach meiner Einschätzung eine neuzeitliche und moderne Architektur der freistehenden Gebäude gefördert.

Flachdach, Pultdach, Schmetterlingsdach, Zeltdach, Bogendach und Tonnendach sollen im dem o.g. Bereich möglich sein.

Weiterhin halte ich es für sinnvoll Dachgauben zuzulassen.

Mit freundlichem Gruß

A. Winkowski