

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 0071/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

02.09.2014

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

18.09.2014

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 140 M für den Bereich der Provinzialstraße und
Lerchenstraße im Ortsteil Mondorf
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 07.07.2014 hat die Firma Pütz Grundbesitz-GmbH den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Flurstück 232, Flur 8, Gemarkung Mondorf, im Bereich der Provinzialstraße/Lerchenstraße im Ortsteil Mondorf gestellt. Der Antrag ist als Anlage 2 der Vorlage beigelegt.

Da das betroffene Grundstück derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird und daher kein Baurecht nach § 34 BauGB besteht, soll das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Teilflächen des Flurstücks 232 sowie die drei zur Anbindung an die Lerchenstraße erforderlichen Parzellen 334, 335 und 336. Die Teilflächen des Flurstücks 232, die für die künftige Ortsumgehung L 269n benötigt werden und dafür bereits überplant sind, bleiben aus dem Bebauungsplan ausgenommen.

Dem Nutzungsziel eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer möglichen Mischung beider Nutzungsformen entsprechend, wird das neue Baugrundstück als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Welche Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO ggf. ausgeschlossen werden, steht noch nicht abschließend fest. Für die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 (z.B. Tankstellen) ist jedoch im Hinblick auf den damit zu erwartenden Verkehr die Anbindung an die Lerchenstraße nicht geeignet. Zudem würden solche Nutzungen die hausinterne Verträglichkeit mit Wohnen eher in Frage stellen. Auch Vergnügungsstätten kommen als Nutzung nicht in Betracht.

Beim Maß der baulichen Nutzung sollen die Obergrenzen des § 17 BauNVO (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) ausgeschöpft werden, um eine effektive Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Dazu gehören auch großzügig gefasste Baugrenzen und eine bis zu viergeschossige Bebauung. Bei entsprechenden modernen und zeitgemäßen Raumhöhen ergibt sich aus vier Geschossen ein Gebäude, das bis zu 17 m über das bestehende Gelände hinaus ragen kann. Wegen der Lage nördlich der vorhandenen Wohnhäuser sind durch eine solche Höhe keine relevanten nachteiligen Auswirkungen, z.B. im Form von Beschattung, zu befürchten. Ein solcher Gebäudekörper kann hingegen sogar eine gewisse Schallschutzfunktion für die vorhandene Wohnbebauung übernehmen.

Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Planungs- und Umweltbelange erfolgt wie bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im weiteren Verfahren in der Fassung zur Offenlage.

Das Planungsbüro Dittrich hat im Auftrag des Antragstellers eine Erläuterung der Planungsziele erarbeitet, die als Anlage 3 der Vorlage beigefügt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 M für den Bereich den als Anlage 1 dargestellten Bereich.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Antrag der Fa. Pütz vom 07.07.2014
3. Erläuterung der Planungsziele des Planungsbüros Dittrich