

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Tamm

Vorlagen-Nr. 0389/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

15.04.2015

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

24.06.2015

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 21 N, 7. Änderung, für den Bereich
Hauptstraße/Raiffeisenstraße/Poststraße in Niederkassel
hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan 21 N in der Fassung der 5. Änderung aus dem Jahr 1992 setzt für die zum großen Teil vorhandene Bebauung an der Hauptstraße „Kerngebiet“ gemäß § 7 BauNVO fest. Entlang der Hauptstraße ist eine geschlossene Bauweise mit 2 oder 3 Geschossen festgesetzt. Teilweise sind im hinteren Bereich 1-geschossige Anbauten zulässig, die auch auf die Grenze gebaut werden dürfen. Zusätzlich wird für ein Grundstück – ohne die Zulässigkeit einer Bebauung – eine Tiefgarage als Unterbauung des gesamten unteren Bereichs zugelassen. Im Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 für das Kerngebiet festgesetzt, maximal zulässig wären nach § 17 BauNVO 1,0. Eine städtebauliche Begründung für diese geringere Grundflächenzahl und für den Verzicht auf eine zumindest 1-geschossige Überbauung aller hinteren Grundstücksbereiche erfolgt nicht.

Die Hauptstraße stellt besonders im Areal vom Rathausplatz bis zur Spicher Straße den wesentlichen zentralen Versorgungsbereich des Ortsteils Niederkassel dar. Die hier vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe und die Verwaltungseinrichtungen dokumentieren dieses. Angrenzend an den Änderungsbereich beabsichtigt daher die Stadt Niederkassel, mit dem Bebauungsplan 135 N einen größeren Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt zu schaffen, der das Zentrum im Ganzen stärken und - in Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – verlorene Kaufkraft wieder zurückholen soll. Der Bebauungsplan 135 N überplant Teile des bisherigen Bebauungsplans 21 N und wird ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum mit Wohnen (in den Obergeschossen) ausweisen. Dieser Bebauungsplan wird in Kürze öffentlich ausgelegt.

Entsprechend der Notwendigkeit, die Verkaufs- und Nutzflächen für moderne Betriebsformen nachzuweisen, ist eine intensive Grundstücksausnutzung erforderlich. Hierzu zählt auch die Bebauung auf der Grundstücksgrenze an der Hauptstraße. Diese erfolgt an der Straßenflucht mit maximal 3 Vollgeschossen und im hinteren Bereich an der Grenze mit einer eingeschossigen Bebauung.

Von der Ansiedlung des Vorhabens im Bebauungsplan 135 N erwartet die Stadt Niederkassel einen positiven Effekt für das gesamte Zentrum. Die gesteigerte Attraktivität durch zeitgemäße Handelsformen und Größen kann und wird sich auf die Kundenfrequenz im Ortskern auswirken und so Synergien für die angrenzenden Bereiche erzeugen. Es ist daher notwendig und geboten, auch die bestehenden Lagen zukunftsfähig zu machen. Aus diesem Grund ist es notwendig, die direkt angrenzenden Nutzungs- und Baumöglichkeiten an der Hauptstraße so auszugestalten, dass hier ebenfalls zeitgemäße Betriebe zulässig sind. Die Festsetzung des Kerngebiets schafft hierfür bereits die Grundlage, durch die sehr restriktive Überbaubarkeit der Grundstücke kann diese jedoch nicht genutzt werden.

Erst durch weiter überbaubare Flächen im Erdgeschoss sind zukünftig Läden oder Dienstleister möglich, die durch ausreichende Flächen ein solch attraktives Angebot schaffen können, das den Angeboten außerhalb des Zentrums entgegenwirken kann.

Negative Auswirkungen sind durch die zusätzliche Überbauung nicht zu befürchten. Die Versiegelung durch Bebauung, Stellplätze oder Nebenanlagen ist bereits heute sehr hoch, zulässig wären gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 80 % bzw. durch eine Tiefgarage sind sogar 100 % Versiegelung zulässig.

Wesentliche negative Umweltauswirkungen sind somit nicht zu erwarten. Da bereits heute im Änderungsbereich Garagen zulässig sind, kann auch eine grenzständige Bebauung mit einer eingeschossigen Bauhöhe (je nach Dachform) errichtet werden. Insofern sind auch keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Die Belichtung und Belüftung bleiben gesichert.

Für die zukünftigen eingeschossigen Anbauten wird zur Sicherheit die Festsetzung der maximalen Bauhöhe erfolgen. Dieses ist insbesondere für das angrenzende allgemeine Wohngebiet an der Raiffeisen- und Poststraße von Bedeutung.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 N, 7. Änderung, für den Bereich Hauptstraße/Raiffeisenstraße/Poststraße im Ortsteil Niederkassel als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne formale Umweltprüfung. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Anlage zu entnehmen.

Anlagen:

Abgrenzung des Geltungsbereiches 21 N, 7. Änderung