

# Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

**Vorlagen-Nr. 0611/2014-2020**

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

17.11.2015

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-  
gegenstand

Bebauungsplan 143 N für den Bereich Gladiolenweg, Weidenstraße,  
Kölner Straße, Erlenweg im Ortsteil Niederkassel  
hier: Ergebnis der Bürgeranhörung

Haushaltsmittel  
vorhanden

- ja  
 nein  
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:  
Kostenstelle:  
Kostenträger:  
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

## **Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 23.09.2015 beschlossen, den Bebauungsplan 143N aufzustellen und frühzeitig zu beteiligen. Dieser Plan ersetzt die Bebauungspläne 103N a und 103N b aus dem Jahr 2000 für das Gebiet zwischen Gladiolenweg, Weidenstraße, Kölner Straße und Erlenweg.

Die Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurden der Öffentlichkeit am 04.11.2015 im Rathaus der Stadt Niederkassel vorgestellt und erläutert. Anschließend erhielten die Anwesenden Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der Planung. Das Protokoll dieser Bürgerinformation ist als Anlage 2 beigefügt.

## **Vorgestellter Entwurf**

Die Planung wurde anhand des als Anlage 3 verkleinert beigefügten Baustrukturplans vorgestellt. Dieser Plan weist eine Bebauung mit bis zu 80 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 58 Wohneinheiten in Doppelhaushälften und 24 Wohneinheiten in freistehenden Eigenheimen aus. Zusätzlich ist ein 3.500m<sup>2</sup> großes Grundstück für einen Kindergarten reserviert. Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist mit einer Fläche von etwas über 600 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Alle Grundstücke der Doppelhaushälften sind mit mindestens 250 m<sup>2</sup>, die der Einzelhausbebauung mindestens 400 m<sup>2</sup> groß nachgewiesen. 22 der 82 Eigenheime sowie die Geschosswohnungsbauten werden von den bestehenden Straßen erschlossen. Für die innere Erschließung werden drei Wohnstraßen im Mischungsprinzip auf eine gemeinsame Hauptachse von der Kölner Straße zum Gladiolenweg geführt. Für die von diesen Straßen erschlossenen 60 Gebäude sind mehr als 30 öffentliche Stellplätze in diesen Straßen dargestellt.

Die Eigenheimbebauung ist durchgängig mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen. Mit

Ausnahme der Gebäude entlang der Kölner Straße soll zudem ein Dach- bzw. Staffelgeschoss zulässig sein. Sowohl die maximal zulässige Außenwandhöhe als auch die maximale Höhe des jeweiligen Gebäudes insgesamt soll ebenfalls festgesetzt werden. Während die Außenwandhöhe mit 6,50 m ab OK Erdgeschoss angenommen wird, variieren die Gebäudehöhen zwischen 8,50 m an der Kölner Straße und 11 m bei zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Für die Geschosswohnungsbauten ist bei maximal drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eine Grenze von 12 m vorgesehen. Alle Baugrundstücke sind mit Kraftfahrzeugen anfahrbar und so geschnitten dass mindestens eine Garage und eine stellplatzgroße Zufahrt errichtet werden kann. Die Geschosswohnungsbauten sind mit Tiefgaragen vorgesehen, die mindestens 2/3 des Stellplatzbedarfs unterirdisch aufnehmen.

#### Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, eine der Erschließungsstraßen nach Norden auf den Erlenweg zu führen. Die beiden Anbindungen an die Weidenstraße sollten hingegen auf eine reduziert werden. Hierdurch würde der zu erwartende zusätzliche Verkehr besser verteilt.

Nach dem Abschluss des offiziellen Teils der Bürgeranhörung wurde angeregt, die Bebauung entlang der Kölner Straße einheitlich auf zwei Geschosse ohne weitere Dach- oder Staffelgeschosse zu begrenzen. Hierbei wurde auch bedacht, dass der Bebauungsplan 69 N in dem Abschnitt zwischen dem Erlenweg und dem Eschenweg eine eingeschossige Bebauung festsetzt. Dem wurde durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8,50 m Höhe Rechnung getragen.

Die Anwesenden hielten es für erforderlich, den Ausbau der umliegenden Straßen mit in die Planung einzubeziehen. Insbesondere für den Gladiolenweg wünschen die Anwohner eine Beruhigung des Verkehrs. Dies betrifft insbesondere die Belastung durch Schwerlastverkehr und die Inanspruchnahme als Parkraum durch Gewerbebetriebe.

Im Zusammenhang mit dem noch zu planenden Ausbau der bereits vorhandenen Straßen regen die Bürgerinnen und Bürger an, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.

An Stelle der mit dem Gestaltungsplan vorgesehenen Beschränkung auf nicht glänzende, anthrazitfarbene Dachflächen erging aus der Öffentlichkeit die Anregung, die Gestaltung der individuellen Gebäude nach Möglichkeit nicht zu beschränken.

Weitere Detailfragen zur Entwässerung, zum Ablauf der Erschließungsmaßnahme und des Baustellenverkehrs, zu Erschließungsabschnitten sowie zur Vermarktung der Grundstücke betreffen das Bauleitplanverfahren lediglich indirekt und können bei der weiteren Entwicklung des Projekt geklärt werden.

#### Überarbeitung des Entwurfs

Entsprechend den Anregungen aus der Öffentlichkeit wurde der Entwurf in Abstimmung zwischen der Verwaltung und dem Vertreter der Grundstückseigentümer überarbeitet und der Vorlage verkleinert als Anlage 4 beigefügt.

Der überarbeitete Entwurf enthält die gewünschte Anbindung an den Erlenweg westlich anschließend an den Geschosswohnungsbau. Gleichzeitig kann die Anbindung an die Weidenstraße entfallen.

Entlang der Kölner Straße wurden die Doppelhäuser an den abgehenden Erschließungsstraßen durch Einzelhäuser ersetzt, die ebenfalls von der Kölner Straße erschlossen werden.

Mit der überarbeiteten Erschließungskonzeption werden nunmehr 54 Doppelhaushälften und 54 Einzelhausgrundstücke erschlossen, davon 55 durch die neu geplanten Straßen. In diesen Straßen werden 44 Stellplätze dargestellt. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze wurde daher gegenüber der Ursprungsplanung um 14 erhöht.

Der Ausbau der bestehenden Straßen einschließlich der öffentlichen Stellplätze wird im weiteren Verfahren vorbereitet. Der hierzu bisher im Bebauungsplan 103N festgesetzte Straßenquerschnitt wird bis dahin weiter für den Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung übernommen.

Die Festsetzung einer einheitlichen Dachfarbe ist nicht erforderlich. Gleichzeitig wurde nun die Länge der Straßenabschnitte mit jeweils einheitlichen Bauformen kürzer gewählt, um der befürchteten Eintönigkeit des Straßenbildes vorzubeugen.

Außerdem hat der Planer eine weitere Alternative, die auch die Anregungen der Bürger berücksichtigt, erarbeitet (Anlage 5).

#### Frühzeitige Beteiligung am Planverfahren

Um Beratung und Beschlussfassung hinsichtlich der beiden neuen Planungsalternativen wird gebeten.

Bei Billigung des Vorentwurfs durch den Ausschuss führt die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf dieser Grundlage durch.

Ein Vertreter des Planungsbüros wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt- Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans 143 N in der nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geänderten Form. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger auf der Grundlage dieses Entwurfs zu beteiligen.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Protokoll der Bürgeranhörung vom 04.11.2015
3. Vorgestellter Entwurf in der Bürgeranhörung
4. Alternative 1
5. Alternative 2