



Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt

Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

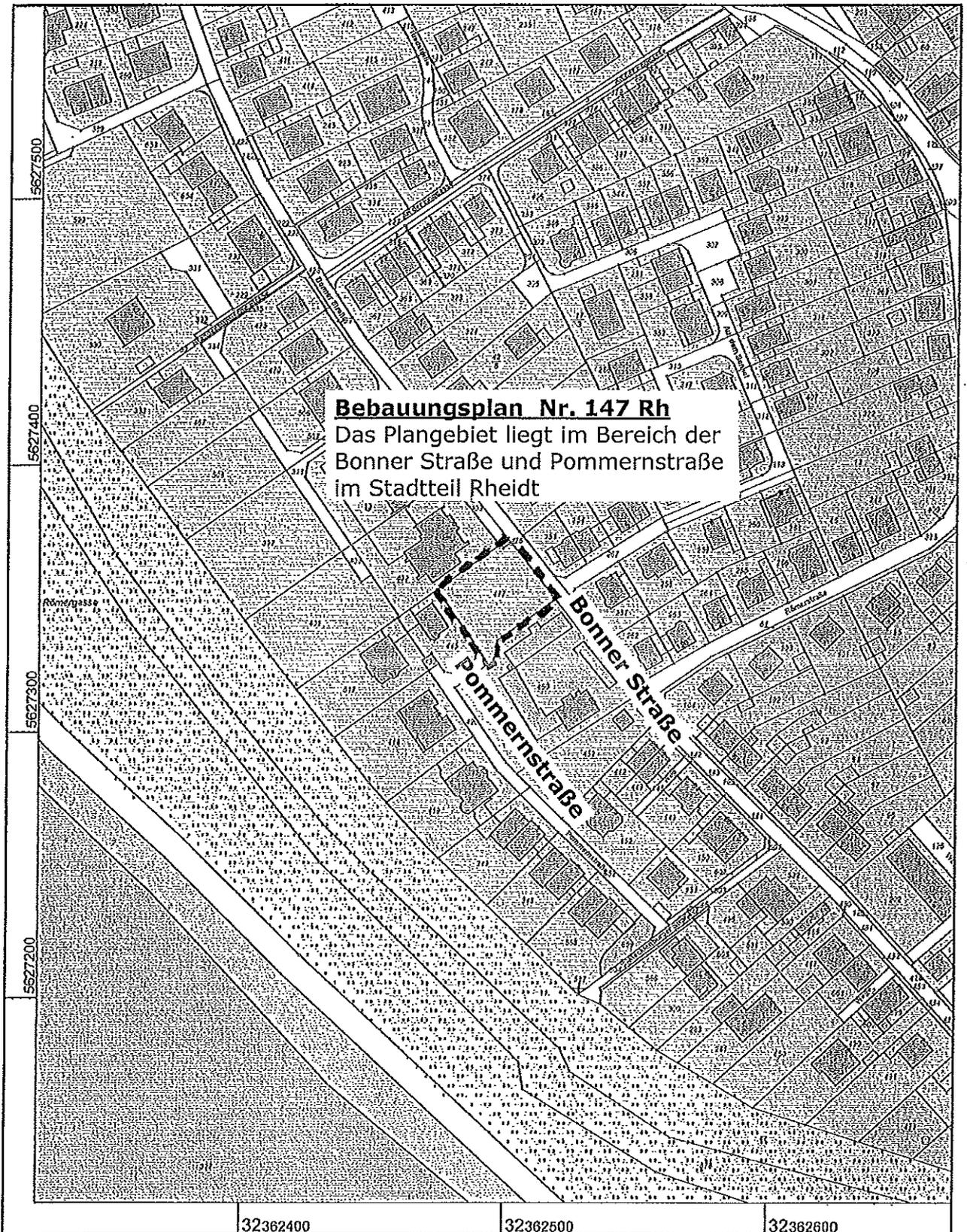
Anlage 1

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:2000

Flurstück: 477
Flur: 10
Gemarkung: Rheidt
Bonner Straße, Niederkassel

Erstellt: 06.01.2016
Zeichen:



Bebauungsplan Nr. 147 Rh
Das Plangebiet liegt im Bereich der
Bonner Straße und Pommernstraße
im Stadtteil Rheidt

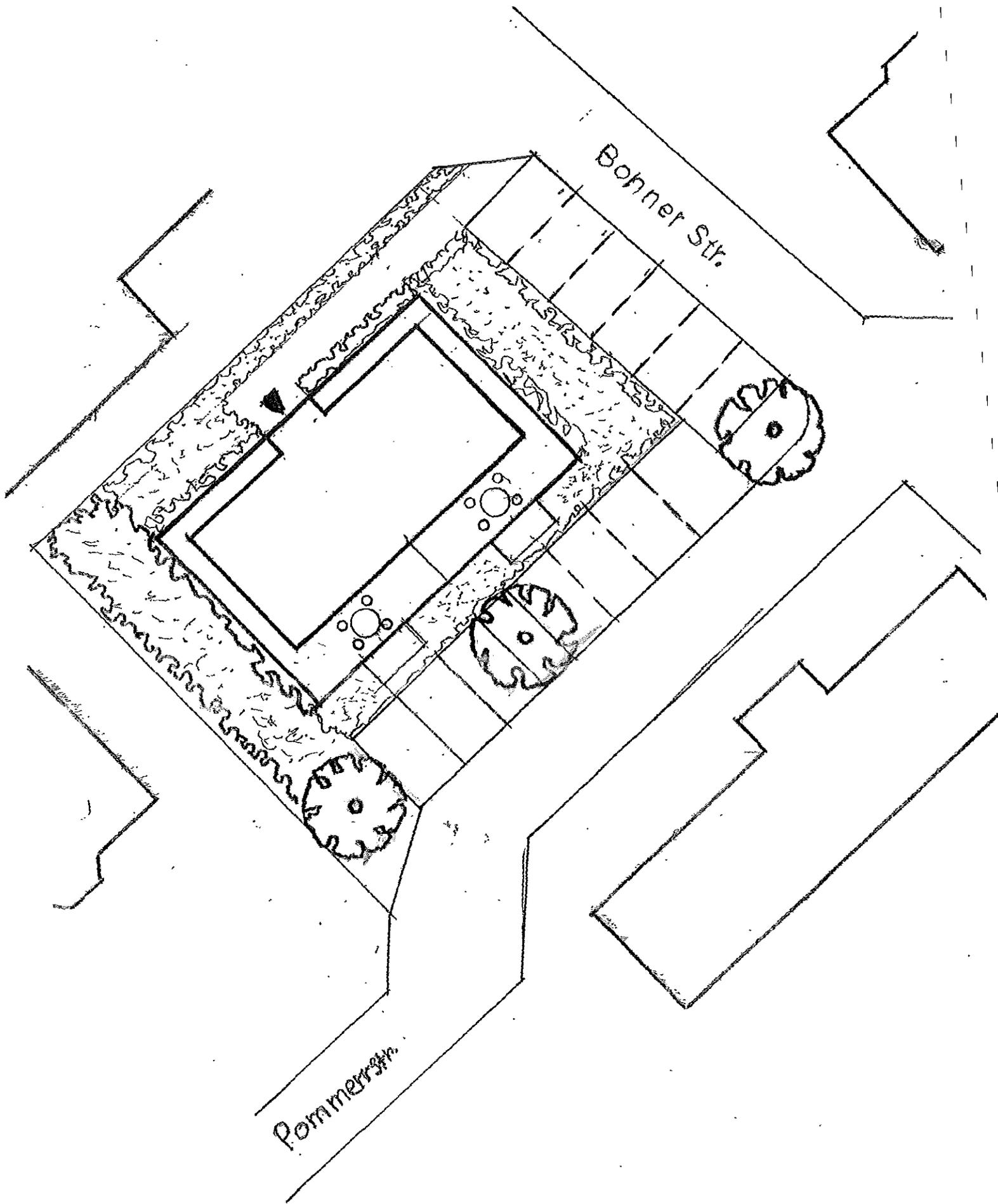
Maßstab 1 : 2000

Gefertigt im Auftrag durch: Stadt Niederkassel, Rathausstraße 19, 53859 Niederkassel

20 40 60 80 100 Meter

© Rhein-Sieg-Kreis

Anlage 2



Protokoll

Anlage 3

über die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.08.2016 von 18.00 Uhr bis 18.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses, 53859 Niederkassel, Rathausstraße 19

Gegenstand der Bürgeranhörung: Bebauungsplan Nr. 147 Rh

Anlage: 1. Teilnehmerliste

1. Teilnehmer von der Stadtverwaltung

- 1.1 Herr Erster Beigeordneter Esch
- 1.2 Herr Bertram (Fachbereich 8)
- 1.3 Herr Semsarha (Fachbereich 8)
- 1.4 Herr Florin (Fachbereich 8) - Schriftführer

2. Einführung

Herr Esch begrüßt die anwesenden Bürger, stellt die Vertreter der Stadt Niederkassel 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 den Gestaltungsplan in der Planungsabteilung im Rahmen einer Einzelerörterung einzusehen und gegebenenfalls Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen. Er erläutert darüber hinaus den weiteren Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 Rh für den Bereich Bonner Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt und weist auf das zweistufige Verfahren hin. Im weiteren Verfahren ist noch eine Offenlage des Bebauungsplanes vorgesehen, wo allen Bürgern die Möglichkeit gegeben wird, innerhalb eines Monats Anregungen zum Verfahren abzugeben.

3. Anregungen

Herr Semsarha erläutert anhand einer Kartenunterlage die Planung.

Danach ist die vorgelegte Planung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 10 Rh entwickelt worden. In diesem Plan war für diesen Bereich bisher eine öffentliche Parkplatzfläche mit einer Zuwegung zur Pommernstraße ausgewiesen.

In der neuen Planung soll ein Bereich mit 6 Stellplätzen und die Zuwegung zur Pommernstraße erhalten bleiben. Des weiteren sind auf der Grundstücksfläche noch Wasser- und Kanalleitungen verlegt, deren Lage nicht verändert werden kann und somit in der Planung berücksichtigt werden müssen. Ein Abstand zu diesen Leitungen muss zwingend eingehalten werden.

Auf der verbleibenden Fläche wird durch die Umplanung nunmehr der Bau eines 2-geschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss in Flachdachbauweise möglich. Vorgesehen sind 6 Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau.

Es verbleiben 6 Stellplätze für die Öffentlichkeit sowie 6 Stellplätze für das Wohnhaus in einer Breite von 3 m.

Das Gebäude wird eine maximale Höhe von 10m erreichen.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 621 qm. Die GRZ wird mit 0,4 vorgegeben, so dass eine Fläche von 248 qm bebaut werden kann.

Je Geschoss sind 2 Wohnungen vorgesehen.

Herr Esch spricht die Problematik der Flüchtlingsunterbringung an. Derzeit werden 513 Flüchtlinge im Stadtgebiet Niederkassel betreut. In diesem Jahr sind zwar noch keine weiteren Zuweisungen zu verzeichnen gewesen. Es soll jedoch für die Zukunft grundsätzlich bezahlbarer Wohnraum in Niederkassel geschaffen werden.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses durch einen Investor nach den Vorgaben der Stadt für Wohnungen des Förderweges A.

Ein Bürger bittet um Auskunft, wofür das Grundstück ursprünglich genutzt werden sollte.

Herr Esch teilt mit, dass das Grundstück als Regenrückhaltebecken geplant war aber das Erfordernis nicht mehr bestehe.

Eine Bürgerin teilt mit, dass bei Starkregen sich das Regenwasser auf dem Grundstück sammelt und in die Pommernstraße laufen würde. Insofern nimmt der Kanal in der Bonner Straße das Regenwasser bei Starkregen nicht vollständig auf. Dies muss bei der Errichtung eines Wohnhauses unbedingt beachtet werden.

Herr Esch teilt mit, dass man diesen Bereich bereits kanaltechnisch untersucht hat. In diesem Bereich der Bonner Straße wird der Kanal gedrosselt. Ein Anschluss des Grundstückes an den städtischen Kanal darf nur nach der Drosselung erfolgen, um eventuelle Rückstaugefahren zu verhindern. Herr Esch sagt eine nochmalige Prüfung und Mitteilung an die Bürgerin zu.

Eine Bürgerin fragt an, wie hoch der Marktwert des Grundstückes derzeit ist. Ihrer Meinung nach liegt dieser bei ca. 500,00 EUR.

Herr Esch teilt mit, dass das Gebäude durch einen Investor errichtet werden soll. Insofern wird eine Ausschreibung gegen Höchstgebot erfolgen. Eventuell wird ein Mindestpreis vorgegeben.

Eine Bürgerin ist der Meinung, dieses hochwertigere Grundstück zu einem höheren Preis zu verkaufen und eine höherwertige Bebauung, eventuell gut ausgestattete Eigentumswohnungen, zuzulassen. Mit dem Erlös aus dem Verkauf sollte an anderer Stelle ein Grunderwerb getätigt werden und Wohnraum für den sozialen Bereich geschaffen werden.

Herr Esch ist der Meinung, den vorgenannten Betrag nicht erzielen zu können und hält den Planbereich nicht für eine besonders bevorzugte Lage.

Eine Bürgerin fragt an, ob für das Haus Garagen oder Stellplätze geplant sind.

Herr Esch teilt mit, dass je Wohnung ein Stellplatz vorgesehen ist.

Eine Bürgerin spricht das Parkproblem in dem Planbereich an. Derzeit wird das Grundstück von den umliegenden Anwohnern und Besuchern als Parkfläche intensiv genutzt. In den anliegenden Straßen Pommernstraße und Mecklenburgerstraße kann auf der Straße wegen der vorhandenen Straßenbreiten nicht geparkt werden. Sollte diese Parkfläche wegfallen, wird das zu massiven Parkproblemen führen.

Herr Esch ist der Meinung, dass derzeit viele Fahrzeuge dort aus Bequemlichkeit abgestellt werden und die Stellplätze in der in der Nachbarschaft vorhandenen Tiefgaragen sowie auf den Stellplätzen der privaten Grundstücke nicht genutzt werden.

Eine Bürgerin bittet um Auskunft, warum für das neu zu errichtende Wohnhaus ein Flachdach vorgesehen werde. In diesem Bereich sind keine Häuser mit Flachdächer vorhanden. Insofern passe sich dies nicht der vorhandenen Bebauung an.

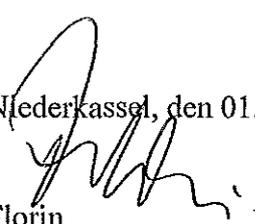
Herr Semsarha teilt mit, dass durch ein Flachdach das Gebäude nicht so hoch wird und eine bessere Ausnutzung des Staffelgeschosses möglich ist.

Herr Esch teilt zu weiteren Verfahren mit, dass die Offenlage zu Beginn des Jahres 2017 erfolgen könne. Das Planverfahren wäre dann mit dem Satzungsbeschluss in der zweiten Jahreshälfte 2017 abzuschließen. Mit einem Baubeginn kann 2017/2018 gerechnet werden.

● Weitere Fragen ergaben sich nicht.

Herr Esch schließt die Anhörung um 18.30 Uhr.

Niederkassel, den 01.09.2016


Florin

4. Kenntnisnahme

4.1 Herrn Esch mit der Bitte um Kenntnisnahme

h. Esch 119

● 4.2 dem Fachausschuss zu Kenntnis