

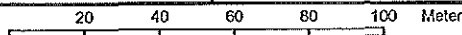
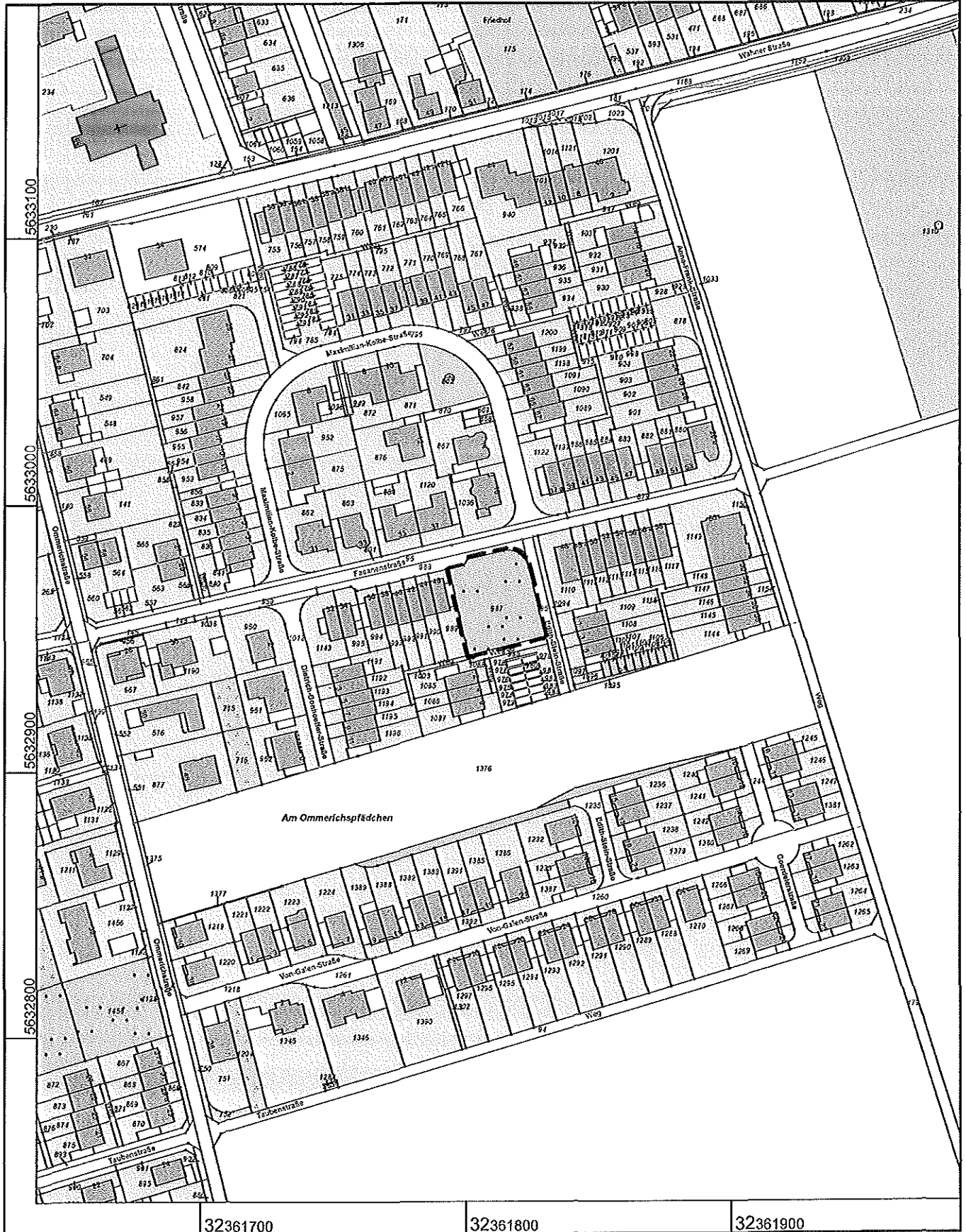


Flurstück: 987
Flur: 11
Gemarkung: Lülsdorf
Fasanenstraße, Niederkassel

Erstellt: 07.01.2016

Zeichen:

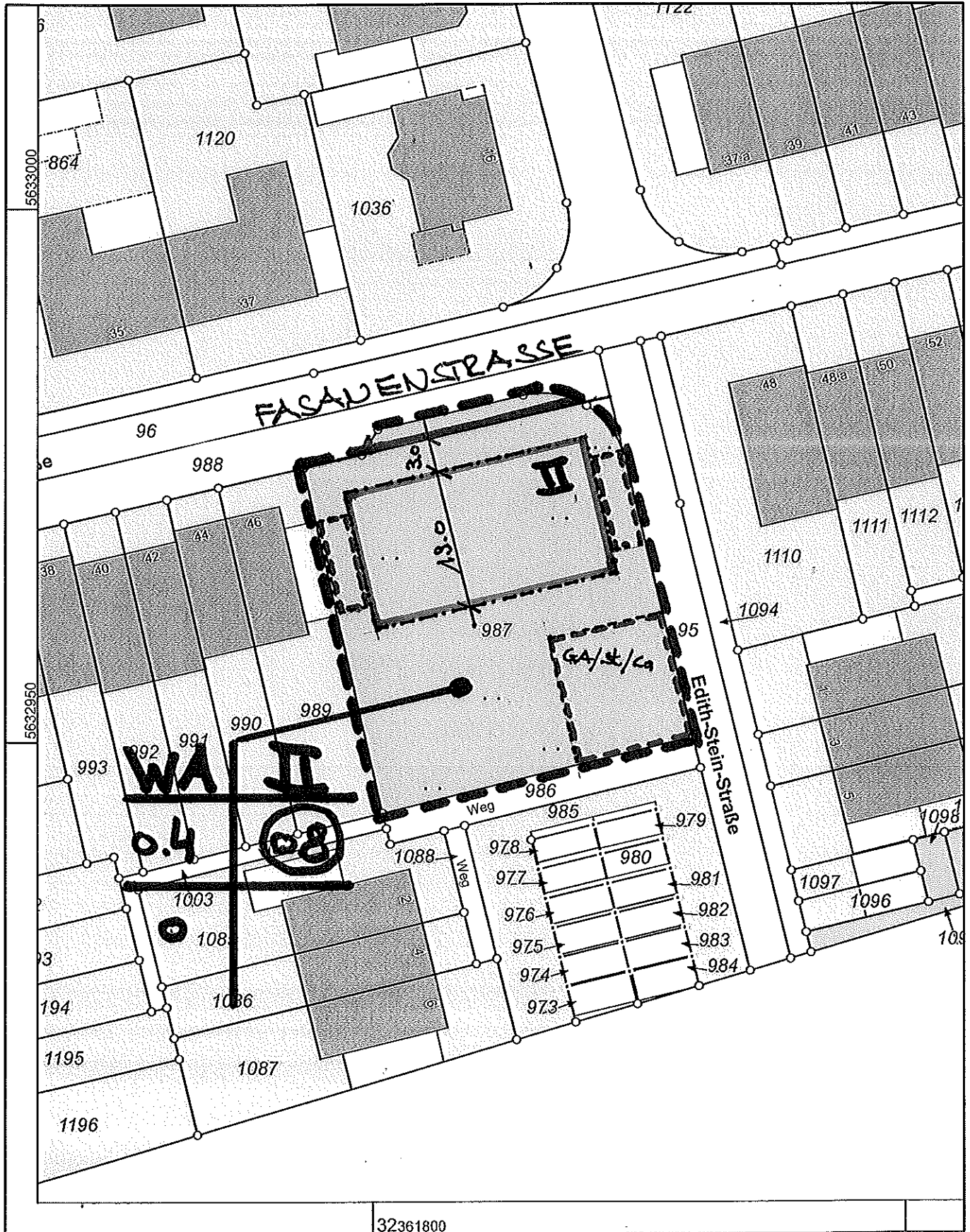
ANLAGE 1





Flurstück: 987
Flur: 11
Gemarkung: Lüttdorf
Fasanenstraße, Niederkassel

Erstellt: 28.01.2016 / 17.03.2016
Zeichen: JK



Protokoll

über die frühzeitige Bürgeranhörung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.09.2016 von 18.00 Uhr bis 19.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses, 53859 Niederkassel, Rathausstraße 19

Gegenstand der Bürgeranhörung: Bebauungsplan Nr. 145 Ra

Anlage: 1. Teilnehmerliste

1. Teilnehmer von der Stadtverwaltung

- 1.1 Herr Erster Beigeordneter Esch
- 1.2 Herr Tamm (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. 145 Ra für den Bereich Fasanenstraße/Edith-Stein-Straße im Ortsteil Ranzel 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 Tamm erläutert anhand einer Kartenunterlage die Planung.

Zunächst werden die Regelungen des bestehenden Bebauungsplanes vorgestellt. Danach ist die Fläche ursprünglich als Spielplatzfläche ausgewiesen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die als Mischverkehrsflächen ausgewiesene Edith-Stein-Straße sowie über die Fasanenstraße. Die Straßen sind durch Parkbuchten und Baumpflanzungen begrenzt.

Der Entwurf der neuen Planung sieht eine Bebauung mit einem 2 geschossiges Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten vor. Die Bebauung soll sich an die bestehende Bebauung angleichen. Es ist eine offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die Vorgabe eines Satteldaches geplant, wobei sich die Dachneigung an die bestehende Bebauung anpasst. Ein Ausbau des Dachgeschosses wird möglich sein.

Der ruhende Verkehr für die 6 Wohneinheiten wird auf dem Grundstück nachgewiesen und zwar jeweils ein Stellplatz an den Baukörper angrenzend sowie eine Stellplatzgruppe von 4 Stellplätzen.

Auf Anfrage eines Bürgers teilt Herr Tamm mit, dass die Einfahrt zu den Stellplätzen über die Edith-Stein-Straße sowie über die Fasanenstraße erfolgt. Die dort derzeitig vorhandenen

Stellplätze im öffentlichen Bereich fallen hierdurch weg. Es erfolgt keine Zufahrt über den vorhandenen Stichweg an der Edith-Stein-Straße.

Ein Bürger erklärt, dass die Bebauung durch die neue Planung zu sehr verdichtet wird und keine Freiflächen mehr vorhanden sind.

Herr Esch teilt mit, dass derzeit unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Durchsetzung der Planung bestehen. Wie bereits bei anderen Veranstaltungen mitgeteilt, ist vorgesehen, die Planung eventuell nur bis zum Satzungsbeschluss voranzutreiben, aber auf den Satzungsbeschluss derzeit zu verzichten und das Verfahren nicht zu Ende zu führen.

Ein Bürger bittet vor Eintritt in die Planungen zunächst die Eigentumsverhältnisse für das Grundstück zu klären. Bislang hat man auf die Anfragen keine abschließende Antwort bekommen, wie es zu den unterschiedlichen Auffassungen hinsichtlich der Eigentumsfrage gekommen ist.

Herr Esch erklärt, dass die Stadt Niederkassel 1987 das Grundstück von dem damaligen Eigentümer und Investor der umliegenden Bebauung zu einem Grundstückspreis von 160,00 DM/je qm erworben hat und im Grundbuch eingetragen worden ist.

Ein Bürger teilt mit, dass man von dem gleichen Investor ebenfalls anteilig das Grundstück erworben hat und auch die Erschließungskosten bezahlt hat. Insofern ist das Grundstück zweimal verkauft worden.

Herr Esch teilt mit, dass lediglich die Stadt als Eigentümer eingetragen ist. Die Verträge des Investors mit den umliegenden Grundstückseigentümern sind der Stadt nicht bekannt.

Ein Bürger stellt fest, dass hinsichtlich der neuen Planung zunächst die Verkehrsplanung beachtet werden sollte, da die Anbindung verkehrstechnisch sehr schwierig ist und auch weitere Planungen in angrenzenden Baugebieten anstehen.

Herr Esch erklärt, dass der Bau eines 6-Familienhauses nicht zu verkehrstechnischen Hindernissen führen wird und die verkehrliche Infrastruktur in diesem Bereich nicht problematisiere.

Hinsichtlich der weiteren Bebauung in der Edith-Stein-Straße müssen bei deren Realisierung die verkehrstechnischen Probleme gelöst werden. Wann mit einer weiteren Bebauung in diesem Bereich gerechnet wird kann derzeit nicht gesagt werden.

Herr Esch erklärt weiter, dass im Plangebiet öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen werden soll, der dringend benötigt wird. Es ist keine Flüchtlingsunterkunft geplant.

Eine Bürgerin sprach die letzten Bekanntmachungen der Stadt an, wonach im angrenzenden Bereich der Edith-Stein-Straße weitere Baugebiete ausgewiesen werden sollen.

Herr Esch erklärt, dass es sich dort um anderen Flächen handelt. Derzeit ist in diesem Bereich lediglich ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren in Gang gesetzt worden. Die Erschließung dieses Gebietes ist über eine Anbindung an den Kreisel der L 269 vorgesehen.

Eine Bürgerin spricht die wegfallenden Parkplätze im öffentlichen Bereich durch die Einfahrten zu den geplanten Stellplätzen auf dem Plangrundstück an. Des weiteren ist man in Sorge über die Zeit der Bauarbeiten, Baustellenverkehr und die damit verbundene Zerstörung der Straße. Wer kommt hiernach für die Kosten einer Sanierung auf.

Herr Esch erklärt, dass eine Zuwegung zu jedem Grundstück der umliegenden Eigentümer während der Bauzeit jederzeit gewährleistet sein muss wobei Einschränkungen bei einer Bautätigkeit immer hinzunehmen sind. Sollten die Straßen in größerer Form durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen werden, wird der Bauherr für Reparaturarbeiten in Anspruch genommen.

Eine Bürgerin ist der Meinung, dass durch die Bebauung des Grundstückes die Sickerfläche für die Versickerung des Regenwassers in diesem Bereich wegfällt. Des weiteren bemängelt sie auch die starke Verdichtung der Bebauung.

Herr Esch erklärt, dass das anfallende Regenwasser auch nach der Bebauung auf dem Grundstück zurückgehalten werden muss. Zu einer Mehrbelastung des Kanals durch die geplante Bebauung kommt es nicht. Die vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert. Lediglich bei sogenannten hundertjährigen Regenereignissen muss immer mit Problemen bei der Regenentwässerung gerechnet werden, da diese in ihrer Größe nicht berechnet bzw. nicht berücksichtigt werden können.

Ein Bürger macht nochmals auf das Problem der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich des Plangebietes aufmerksam. Durch die neue Planung fallen rd. 10 Parkplätze auf den öffentlichen Straßen weg, da die Einfahrten zu der neuen Bebauung nicht zugestellt werden können. Derzeit fehlen jedoch bereits rd. 20 Stellplätze im Umfeld des Plangebietes.

Ein Bürger bittet um Auskunft, ob die von den umliegenden Eigentümern für das Plangrundstück gezahlten Erschließungskosten zurückgezahlt werden.

Herr Esch erklärt, dass die Erschließungsbeiträge wegen der bestehenden Rechtslage nicht zurückgezahlt werden.

Eine Bürgerin teilt mit, dass die Edith-Stein-Straße ursprünglich für LKW über 3 Tonnen gesperrt gewesen ist. Diese Sperrung ist im Zuge einer Änderung der Verkehrsführung aufgehoben worden. Sie bittet um Auskunft, ob neue Erschließungskosten anfallen wenn die Straße wegen der Benutzung durch Baufahrzeuge erneuert werden muss.

Herr Esch erklärt, dass die Wegnahme der Schilder nicht im Zusammenhang mit der jetzigen Planänderung steht. Die Fasanenstraße und Edith-Stein-Straße weisen heute bereits strake Schäden auf. Für jede Straße, die nach Zeiträumen von 20 bis 30 Jahren wieder erneuert werden müssen, fallen Erschließungskosten an, die auf die Anlieger umgelegt werden.

Ein Bürger erklärt nochmals, dass derzeit bereits Stellplätze im Bereich des Plangebietes fehlen. Bei der weiteren Planung muss dringend die besondere Situation des ruhenden Verkehrs mit beachtet werden.

Ein Bürger weist darauf hin, dass durch den damaligen Investor Zuwegungen zu Garagenplätzen nicht geschaffen worden sind und somit die Gargenplätze nicht auf die einzelnen Eigentümer übertragen worden sind. Hierdurch fehlen diesen Eigentümern Stellplätze für ihre PKW, die sie dann auf der öffentliche Straße abstellen müssen.

Es folgte eine eingehende Diskussion zwischen einigen anwesenden Bürgern und Herrn Esch bezüglich der Fragen des Grundstückserwerbs durch die Stadt im Jahre 1987.

Herr Esch erläutert hierzu nochmals den Verfahrensgang zwischen der Stadt und dem Investor. Die entsprechenden Verträge liegen vor und sind eindeutig. Einer Einsicht in den Kaufvertrag kann dann zugestimmt werden und erfolgen, wenn der Investor zustimmt.

Eine Bürgerin stellt fest, dass lediglich ein Stellplatz für jedes Haus gefordert worden ist, derzeit aber mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind.

Des Weiteren sind für einige Häuser Baugenehmigungen erteilt worden ohne die eigentlich geforderten Stellplätze nachzuweisen.

Herr Esch bestätigt, dass diese Baugenehmigungen Anfang der 90er Jahre nicht hätten erteilt werden dürfen. Die Stellplätze waren gefordert, sind aber durch die fehlende Zufahrt zu den Garagen tatsächlich nicht eingerichtet worden.

Eine Bürgerin bittet um Auskunft, ob das Grundstück nach einer Bebauung in städtischem Besitz bleibt.

Herr Esch teilt mit, dass das Grundstück an einen Investor veräußert werden soll, wobei die Verpflichtung des sozialen Wohnungsbaues bindend ist.

Ein Bürger fragt an, ob ein Teil des Grundstückes für den Erhalt einer Grünfläche und weiterer Stellplätze abgetrennt werden kann.

Herr Esch teilt mit, dass das gesamte Grundstück an einen Investor veräußert werden soll. Wie das Grundstück letztlich gestaltet wird, wird der Investor entscheiden.

Ein Bürger fragt an, ob vor eventuellen Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird.

Herr Esch bestätigt, dass bei solchen Maßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt wird.

Eine Bürgerin stellt nochmals fest, dass in anderen Städten Ziel der Planungen ist, größere Grünflächen in Wohngebieten zu schaffen.

Bei der nunmehr durch die Stadt vorgestellten Planung ist das Gegenteil der Fall.

Die vorhandene Fläche ist als Ausgleichsfläche zu betrachten und einer Bebauung nicht zuzuführen.

Herr Esch verweist hierauf, dass man in einer äußerst schwierigen Lage ist und in der jetzigen Zeit jede Fläche genutzt werden müsse um Wohnraum, insbesondere sozialen Wohnraum zu schaffen.

Eine Bürgerin verweist darauf, dass in den letzten Jahren durch die Stadt kein sozialer Wohnungsbau in den Bebauungsplänen integriert und möglich gemacht worden ist. Nunmehr wird hier auf einem einzelnen Grundstück Planrecht geschaffen, welches nicht in den vorhandenen Bereich passt.

Herr Esch stellt fest, dass gerade in den neuesten Planungen sozialer Wohnungsbau mit vorgesehen worden ist. Darüber hinaus ist auf privaten Flächen mit Investoren der Bau von Sozialwohnungen vorangeschritten und umgesetzt worden. Dies insbesondere in den Ortsteilen Lilsdorf und Rheidt.

Ein Bürger bittet um Auskunft, wie die vorgestellte Planung bei einem Verkauf an einen Investor garantiert werden kann.

Herr Esch teilt mit, dass der Bebauungsplan so gestaltet wird, dass nur die vorgestellte Planung auch realisiert werden kann.

Nach eingehenden Diskussionen aller anwesenden Bürger wurden folgende Punkte festgestellt, die gegen die vorgestellte Planung sprechen. Die anwesenden Bürger bitten diese Punkte bei den weiteren Beratungen zu beachten:

- Unbedingte Erhaltung der Grünfläche
- Vorhandene katastrophale Stellplatzsituation in den anliegenden Straßen und die damit verbundene Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Beachtung der Grundstückssituation
- Beachtung der gesamten Verkehrsanbindung
- Fehlende Bürgersteige in den anliegenden Straßen

Ein Bürger bittet nochmals um Auskunft, wie das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück verbracht werden soll.

Herr Esch teilt mit, dass die Regenwasserentsorgung über Rigolen oder andere Maßnahmen erfolgen wird.

Hiernach wurde die Einführung einer eventuellen Einbahnstraßenregelung diskutiert. Da hierdurch jedoch keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen werden und die Verkehrsbelastung sich noch erhöht wurde diese Möglichkeit wieder verworfen.

Eine Bürgerin stellt zum Abschluss der Diskussion nochmals eindringlich fest, dass die Grünfläche als solche von den Anliegern erworben worden ist und unbedingt erhalten werden soll.

Eine Bürgerin bittet um Auskunft, ob die vorhandenen Bäume unter die Baumschutzsatzung fallen.

Herr Esch teilt mit, dass bis zur Beendigung des Verfahrens diesbezüglich keine Maßnahme zur Wegnahme der Bäume erfolgen werde.

Weitere Fragen ergaben sich nicht.

Herr Esch schließt die Anhörung um 19.30 Uhr.

Niederkassel, den 31.08.2016

Florin

4. Kenntnisnahme

4.1 Herrn Esch mit der Bitte um Kenntnisnahme

4.2 dem Fachausschuss zu Kenntnis

AUFLAGE 4

Bürgerinitiative Ranzel
Bauvorhaben Ecke Fasanenstraße/
Edith-Stein-Straße

Niederkassel, 27.09.2016

Stadt Niederkassel
-Der Bürgermeister -
Rathausstraße 19

53859 Niederkassel

Betrifft: Erklärung zur öffentlichen Darlegung der Ziele und Zwecke der Änderung des
Bebauungsplans 27 Ra durch Aufstellung des neuen Bebauungsplans 145 Ra am 22.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

anlässlich des Termins am 22.09.2016 möchten wir folgende Erklärung ergänzend abgeben:

Die an diesem Abend getätigte Aussage „eine Bindung für soziale Zwecke ist im Bebauungsplan nicht möglich“ ist unseres Erachtens nicht richtig, wir haben uns dahingehend rechtlich beraten lassen:

Die Baunutzungsverordnung BauNVO sieht unter anderem die Ausweisung eines SO - Gebietes vor, in dem sozialer Wohnungsbau durchaus festgesetzt werden kann (s. hierzu Kommentierung Fickert/Fieseler BauNVO z.B. §11).

Benachbarte Gemeinde regeln dieses auch durch das Erlassen entsprechender Satzungen. Oder stellen Vorhaben und Erschließungspläne auf.

Desweiteren sehen wir uns veranlasst, nochmals darauf hinzuweisen, dass in den letzten Jahren offensichtlich keinerlei Bemühungen seitens der Gemeinde hinsichtlich sozialen Wohnungsbaus unternommen wurden (abgesehen von lobenswerterweise errichteter Flüchtlingsunterkünfte). Dabei besteht eine Verpflichtung der Gemeinde eine gewisse Daseinsvorsorge zu betreiben, die leider für den Bereich sozialer Wohnungsbau ausgeblieben zu sein scheint. Nach unserem Empfinden ist es auch fragwürdig eine Daseinsvorsorge (die Grünfläche) durch eine andere (sozialer Wohnungsbau) zu ersetzen.

Mit freundlichem Gruß

Die Bürgerinitiative Ranzel Bauvorhaben Ecke Fasanenstraße/Edith-Stein-Straße
