

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 1030/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

16.11.2016

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

07.12.2016

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 143 N für den Bereich Gladiolenweg, Weidenstraße, Kölner Straße und Erlenweg im Ortsteil Niederkasse
a) Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 143 N vom 28.06.2016
b) Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 143 N gem. § 10 (1) BauGB

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat den Bebauungsplan 143 N - Gladiolenweg - am 28. Juni 2016 als Satzung beschlossen.

Mit der Erschließungsplanung zur inhaltlichen Vorbereitung des Erschließungsvertrages haben sich verschiedene Abweichungen, Unklarheiten und zeichnerische Ungenauigkeiten in der von der Stadt Niederkassel gewünschten Ausführung von der beschlossenen Satzung ergeben. Um diese zu beheben, hält es die Verwaltung aus Gründen der Rechtssicherheit für angebracht, den Rechtsplan in einer geringfügig überarbeiteten Fassung erneut als Satzung beschließen zu lassen. Der Abgleich einzelner geometrischer Festlegung des Plans mit der Vermessung der neuen Parzellen durch den öbVI wird dabei in dieses Verfahren einbezogen.

Zur Gewährleistung einer rechtssicheren Planung soll zunächst der Beschluss über die ursprüngliche Satzung förmlich aufgehoben werden, um danach die geänderte Satzung erneut zu beschließen.

Die geänderten Festsetzungen und Darstellung betreffen im Einzelnen folgende Punkte:

- a) Entlang der Kölner Straße ist über die bestehende Straßenparzelle hinaus eine Ergänzung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, um eine Gehwegbreite von 1,50 m zu realisieren. Da die nach dem Bebauungsplan 69 N gebildete Parzelle der Kölner Straße als Polygon mit etwa 14,5 m langen Segmenten festgelegt wurde, der Straßenausbau aber einen Radius von 91,50 m erfordert entstehen über den Sehnen der Grundstücksgrenzen Stichmaße von bis zu 0,35 m. Die Eckausrundungen an der Weidenstraße und am Erlenweg wurden von der Straßenplanung angepasst, um eine kompakte Kreuzungsform zu erhalten.

Insgesamt wird die Kölner Straße hierdurch um rund 22 m² zu Lasten der östlich angrenzenden Baugrundstücke im BP 143 N verbreitert. An der Einmündung Weidenstraße erfordert die Eckausrundung 3,3 m² zusätzlicher Verkehrsfläche gegenüber der beteiligten Abschrägung. Dafür erhält das Grundstück an der Einmündung des Erlenweges durch den kleineren Eckradius 21,5 m² zusätzlich als Bauland.

An der Ecke Weidenstraße/ Gladiolenweg vor Haus Nr. 41 werden durch einen verkleinerten Eckradius knapp 18 m² bisheriges Straßenland dem Bauland zugeschlagen.

- b) Weiter weicht die Straßenplanung für die Kreuzungen der neuen Straßen in der Höhe um 0,4 bis 1,0 m nach oben ab, da das Geländemodell erst nach der Festlegung der Planung im Inneren des Baugebietes ergänzt wurde, so dass der dort angetroffene uneinheitliche Höhenverlauf bekannt wurde.

Bei Verzicht auf diese Anpassung würden Teile der Straßen entsprechend tief in das Gelände einschneiden. Da die Sockelhöhen und die darauf aufbauenden Gebäudehöhen auf das Straßenniveau bezogen werden, schränkt die Änderung die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht ein. Die Anschlusshöhen der Straßen an die bestehende Nachbarbebauung bleiben hingegen unverändert.

- c) Die Darstellung der Sichtdreiecke wurde auf der Grundlage der mittlerweile vorliegenden topografischen Aufnahme des Bestands als Grundlage der neuen Straßenplanung konstruiert und neu eingetragen.
- d) Schließlich wurden mit der Übertragung des Bebauungsplans in den Teilungsplan durch den öbVI Differenzen zwischen einzelnen eingetragenen Maßen und der Planzeichnung festgestellt. Die Maßzahlen wurden korrigiert und in der Planzeichnung mit einem Unterstrich gekennzeichnet. Aus diesen Änderungen ergeben sich keine geänderten Tiefen der Vorgärten oder der Baufenster. In Einzelfällen wurden Maßzahlen ergänzt, die der zeichnerischen Darstellung entsprechen. An der Grenze zum Bestand an der Weidenstraße wurde aus der Maßkette ein Maß entfernt, um Spannungen in Bezug auf die Rechtwinkligkeit der Grundstücke und der Baufenster zu vermeiden, die durch die um 0,56 Grad gegen die Richtung des Erlenweges gedrehte Grenze zu den bebauten Grundstücken Weidenstraße 35/39 resultieren würde.
- e) Auf Anregung des öbVI wurde für die Tiefgarage unter den Mehrfamilienhäusern eine eigene Signatur eingefügt, damit diese zweifelsfrei unterhalb der nicht überbaubaren Fläche genehmigt werden kann.
- f) Den einzelnen Baufenstern im südwestlichen Teil wurden die Eintragungen der Trauf- und Firsthöhen eindeutiger zugeordnet.

Beschlussvorschlag:

zu a)

Der Rat der Stadt Niederkassel hebt den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 143 N vom 28.06.2016 auf.

zu b)

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 143 N als Satzung und beauftragt die Verwaltung, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt- und damit rechtswirksam zu machen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Begründung und Text
3. Satzungsbeschluss