

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

SEG

Vorlagen-Nr. 1142/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

31.01.2017

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

21.02.2017

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Entwicklungskonzept Litauer Straße, Aufstellung des Bebauungsplanes
151 Rh

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 28. Juni 2016 unter anderem die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen Marktstraße und Südstraße im Ortsteil Rheidt beschlossen. In Anlage 1 ist der Geltungsbereich dieser Änderung dargestellt.

Im Anschluss an die Beschlussfassung im Stadtrat wurden die Planungen zur Änderungen des Flächennutzungsplanes mit der Bezirksregierung erörtert. Dabei haben die Vertreter der Bezirksregierung besonders positiv auf die Überlegungen zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes reagiert. Die Vertreter der Bezirksregierung ließen auch erkennen, dass die Umsetzung der vorgestellten Änderungen des Flächennutzungsplanes in Teilschritten möglich sei.

Vor dem Hintergrund dieser Überlegungen soll in einem ersten Schritt der Bereich der 64. Änderung zwischen der Bahnhofstraße und der Marktstraße östlich und westlich der Litauer Straße betrachtet werden. Die verbindliche Bauleitplanung auf den südlichen Flächen des Bereichs der 64. Änderung des Flächennutzungsplans zwischen Bahnhofstraße, Lettenstraße, Südstraße und Kabelweg mit einer Größe von ca. 14 ha soll in einem späteren Schritt untersucht werden. Im Bereich an der Litauer Straße werden vier Teilprojekte identifiziert, die durch unterschiedliche Problemstellungen charakterisiert sind. Die vier Teilbereiche sind in Anlage 2 dargestellt.

Teilbereich I (östlich der Litauer Straße zwischen der Bahnhofstraße und dem nördlichen Rand der gegenüberliegenden Bebauung am Sorbenweg) ermöglicht die planungsrechtliche Ausweisung einer Bautiefe von ca. 31 Metern. Die Fläche ist ca. 4.000 m² groß. Durch den im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes 139 Rh (Sorbenweg) durchgeführten Ausbau der Litauer Straße ist die Erschließung gesichert. Es bleibt nur noch, den Gehweg auf der östlichen Seite zu ergänzen.

Teilbereich II (östlich der Litauer Straße nördlich an den Teil I anschließend bis zur verlängerten Akazienstraße) ermöglicht im südlichen Teil ebenfalls eine Bautiefe von ca. 31 Metern auf einer Fläche von ca. 1.800 m². Nördlich angrenzend wäre eine Aufweitung in östliche Richtung denkbar, so dass eine Baulandfläche von ca. 5.100 m² entstehen könnte. Hier wäre die Ausweisung einer Fläche für eine weitere nach der Bedarfsplanung erforderliche Kindertagesstätte denkbar; gegebenenfalls könnte man sich die Kombination mit einem Seniorenheim vorstellen. Dazu sind jedoch noch weitere konzeptionelle Überlegungen erforderlich, auch um den auf der Parzelle 60/3 (am Nordrand des Teilbereichs II) vorhandenen Baumbestand, der Teil des schutzwürdigen Biotops „Gehölzbestände in der Feldflur zwischen Niederkassel und Mondorf (BK-5208-0002) ist, zu sichern. Außerdem wäre zur Erschließung die Litauer Straße auszubauen. Letztendlich ist auch noch zu prüfen, ob die Eigentumsverhältnisse die Umsetzung des skizzierten Teilkonzeptes ermöglichen.

Teilbereich III erfordert – anders als die Teilbereiche I und II - die Konzeption einer inneren Erschließung, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Anbindung an den Sorbenweg und die Akazienstraße. Auch hier wäre der Ausbau der Litauer Straße erforderlich. Schließlich gilt es auch, planerisch und gestalterisch die Einbindung des ehemaligen Betonfertigteilterwerkes der Firma Klein zu bewältigen. Der Teilbereich III umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Im Teilbereich III wäre es auch vorstellbar, Flächen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau auszuweisen.

Teilbereich IV sieht die Erweiterung des durch die Marktstraße erschlossenen Gewerbegebietes Rheidt in südliche Richtung vor. Die Fläche ist ca. 5,4 ha groß. Teilbereich IV liegt – wie im Übrigen auch die anderen drei Teilbereiche - in der Schutzzone IIIA des Wasserwerks der Stadt Niederkassel. Nach § 5 Abs. 2 der Schutzzonenverordnung ist die Darstellung von (neuen) Gewerbe- und Industriegebieten in der Flächennutzung in der Schutzzone IIIA verboten. Daher wird es zunächst erforderlich sein, im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes zu klären, ob und gegebenenfalls mit welchen Auflagen von diesem Verbot eine Befreiung oder eine Ausnahme möglich ist.

Wenn man die Probleme und Fragestellungen in den einzelnen Teilbereichen bewertet, kommt man zum Ergebnis, dass die Umsetzung einer verbindlichen Bauleitplanung kurzfristig nur im Teilbereich I möglich ist. Daher wird vorgeschlagen, für diesen Teilbereich einen Bebauungsplan aufzustellen und die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich zunächst im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. BauGB durchzuführen. In dem Plangebiet sollen Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt für den als Anlage 3 beigefügten Bereich (Teilbereich I) den Bebauungsplan 151 Rh aufzustellen.

Anlagen:

1. 64. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich zwischen der Marktstraße und Südstraße im Ortsteil Rheidt
2. Entwicklungskonzept Litauer Straße mit vier Teilbereichen
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 151 Rh