



Stadt
Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 29.03.2017
------------------------------------	---	---

2. **Bebauungsplan 10 Rh 1. förmliche Änderung - hier: Aufstellungsbeschluß für den neuen Bebauungsplan 152 Rh**

Sachverhalt:

Für den Bereich zwischen Oldenburgische Straße, Brandenburgische Straße , Rhein besteht seit dem 04.06.1984 Planungsrecht für eine Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung.

In dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern mit max. zwei Wohneinheiten (Doppelhäuser: vier Wohneinheiten) festgesetzt.

Eine Umsetzung des bestehenden Baurechts ist von den Eigentümern nicht beabsichtigt und gewünscht.

Mit Datum vom 15.01.2017 haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung, zu ändern (Anlage 2). Dieser Antrag ist verbunden mit Angebot auf Abschluss eines Erschließungsvertrages, um die noch ausstehende Erschließung im Plangebiet auf Kosten der Eigentümer auszuführen.

Der neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung 152 Rh.

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1. Planungsanlass

Der Anlieger an der Brandenburgischen Straße und Antragsteller des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 152 Rh ist gemeinschaftlich mit seinen Kindern Eigentümer des zu überplanenden Grundstücks (Flurstück 590), sowie auch der restlichen angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 330, 653, 654 und 230). Die Grundstücksflächen liegen zwischen der Oldenburgischen Straße im



Stadt Niederkassel

Norden und der Brandenburgischen Straße im Süden (siehe Anlage 1). Der Antragsteller hat gemeinsam mit einem Architekturbüro ein Planungskonzept für eine Wohnanlage auf diesen Grundstücksflächen entwickelt (siehe Anlage 4).

1.2. Planungskonzept

Geplant ist eine einheitliche, architektonisch ansprechende und moderne Wohnanlage, bestehend aus 4 einzelnen, barrierefreien Wohnhäusern mit je maximal 5 – 6 Wohneinheiten. Die Wohngebäude werden in 2-geschossiger Bauweise mit Sockelgeschoss errichtet. Der Deichschutzstreifen bleibt unberührt. In der Mitte der Wohnanlage entsteht ein begrünter Innenbereich, der über öffentlich nutzbare Fußwege mit den nördlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen verbunden ist. Das auf diesem Grundstück bestehende Wohnhaus wird städtebaulich in die Wohnanlage integriert.

Erschließung

Die Wohnanlage ist verkehrlich sowohl an die Brandenburgische Straße, als auch an die Oldenburgische Straße angebunden. Der überwiegende Teil der Stellplätze wird jedoch über die Oldenburgische Straße angefahren. Daher wurde der Straßenraum entlang des Grundstückes an der Oldenburgischen Straße auf insgesamt 7,0 m erweitert. Hierdurch ist gewährleistet, dass für Fahrzeuge, die den Gegenverkehr abwarten müssen, genügend Stauraum vorhanden ist.

Ruhender Verkehr

In der geplanten Tiefgarage sollen ca. 30–32 Stellplätze errichtet und oberirdisch weitere 13 Stellplätze für Besucher, Behinderte und Bewohner geschaffen werden, insgesamt entstehen ca. 45 Parkmöglichkeiten. Dieser Wert liegt deutlich über der üblichen Norm von 1 Stellplatz/Wohneinheit. Die Stellplätze entstehen ausschließlich auf dem privaten Baufeld.

Entsorgung

Aus gestalterischen Gründen wird ein zentrales und modernes Unterflursammelsystem der RSAG für Abfallbehälter anstelle der allgemein nachzuweisenden Müllsammelflächen pro Wohngebäude geplant. Die Entwässerung ist gesichert; im östlichen Teil des Grundstückes verläuft ein Mischwasserkanal. Die vorhandene Entwässerungsanlage muss ggfls. verlegt werden.



Stadt Niederkassel

Dachbegrünung:

Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist geplant, die Dachflächen der Wohngebäude und der überdachten Tiefgaragenzufahrt extensiv zu begrünen. Neben den positiven Auswirkungen auf das Mikroklima dient die Dachbegrünung auch der Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen.

1.3. Planungsziel

Planungsziel ist es, durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 Rh die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Wohnanlage zu schaffen. Die Wohnanlage in ihrer zeitgerechten Dichte soll dazu beitragen, den Wohnraumbedarf in Niederkassel zu decken.

1.4. Planerfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 152 Rh „Oldenburgische Straße“ überlagert Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 10, der seit dem 04.06.1984 rechtskräftig ist. Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 Rh sind vor allem die überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Erschließungsflächen dem Planungskonzept anzupassen. Die Baugebietsart „Reines Wohngebiet-WR“ wird beibehalten.

1.5. Planungsinstrument/ Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung eines bebauten innerstädtischen Bereiches handelt, das heißt um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird bei einer Plangebietsgröße von circa 6.250 qm weniger als 20.000 qm betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Absatz 1 Nummer 1 BauGB. Dabei werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche



Stadt Niederkassel

mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem werden die in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter - Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes - nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wird eine Artenschutzprüfung (ASP, Stufe 1) durchgeführt. Gemäß §13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

2. Planungskosten

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Planungskosten (inklusive Fachplanungen) werden vom Antragsteller der Planung übernommen.

Die Planung wurde in der Sitzung von dem Stadtplaner, Herrn Fassbinder und dem Architekten Kuth erläutert.

Ausschussmitglied Kitz (CDU) erklärte, dass die moderne und flächenmäßig nicht zu enge und großzügig angelegte Planung von Seiten der CDU Fraktion befürwortet werde.

Ausschussmitglied Plum (SPD) erkundigte sich nach der Anfahrbarkeit der Häuser durch Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.

Herr Kuth erklärte, dass jedes Haus separat über geplante Zuwegungen bis zu 50 m angefahren werden könnte. Die restlichen Strecken würden über fußläufige Verbindungen gewährleistet.

Die Verwaltung teilte mit, dass der Einmündungsbereich an der Oldenburgischen Straße/Ecke Bonner Straße kritisch gesehen werde. Dieser Bereich falle nicht mehr in die Festsetzungen des zu überplanenden Bebauungsplanes. Über die Aufweitung dieses Bereiches werde man mit dem Investor verhandeln, um außerhalb des Bebauungsplanes eine erweiterte Zu- und Abfahrt zu erhalten.



Stadt Niederkassel

Auf der Grundlage der Beratungen erging folgende
Beschlussempfehlung an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 152 Rh gemäß § 13 a BauGB für den Bereich der
in der Anlage 1 dargestellt ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgenannten
Planungsziele, die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1
BauGB durchzuführen um den Ablauf der Planung zu beschleunigen.

Abstimmungsergebnis:

Ja 20 Nein 0 Enthaltung 0