



Stadt  
Niederkassel

## BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

<b>Auszug aus der Sitzung vom:</b>	<b>Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss</b>	<b>Niederschrift zur Sitzung 16.11.2017</b>
------------------------------------	---	---

5. **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 Rh für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt gemäß § 13 a BauGB**

**Sachverhalt:**

Für den Bereich der Thüringer Straße, Brandenburgische Straße, Bonner Straße und Pommernstraße im Ortsteil Rheidt besteht seit dem 04.06.1984 Planungsrecht für eine Wohnbebauung durch den Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung (Anlage 2). In dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten (Doppelhäuser: vier Wohneinheiten) festgesetzt.

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

Mit Datum vom 05.10.2017 haben die Eigentümer der betroffenen Grundstücke über das Architekturbüro Lambert Nöbel den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung, zu ändern (Anlage 3).

Der neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 153 Rh.

Geplant ist eine einheitliche, architektonisch ansprechende und moderne Wohnanlage.

Die derzeit konkret geplanten drei Wohngebäude werden mit max. fünf bis sechs Wohneinheiten je Gebäude geplant.

Die Wohnanlage wird verkehrlich sowohl über die Brandenburgische Straße, als auch der Bonner Straße angebunden.

Planungsziel ist es, durch die neue Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der neuen Wohnanlage zu schaffen.

Die Wohnbebauung in ihrer zeitgerechten Dichte soll dazu beitragen den Wohnraumbedarf in Niederkassel zu decken.



## Stadt Niederkassel

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 153 Rh sollen – neben der planungsrechtlichen Absicherung der derzeit konkret geplanten Bauvorhaben – auch noch weitere Grundstücke zur Abrundung aufgenommen werden.

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

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird 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 mitzurechnen wäre.

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.

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

Die Verwaltung teilte mit, dass wegen einer Vielzahl von Befreiungserfordernissen von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes 10 Rh ein Änderungsverfahren in Form einer Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 153 Rh erforderlich werde.

Insbesondere erfordert das Planungskonzept hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Dachform und der geänderten Baugrenzen und eines neuen Gestaltungskonzeptes in Form einer Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage eine Änderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan.

Ausschussmitglied Kitz, CDU, bat um Auskunft, ob die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage festgesetzt werden könnte.

Die Verwaltung teilte mit, dass eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich sei. Die Stellplätze könnten jedoch im weiteren Verfahren gesichert werden.

Ausschussmitglied Kitz, CDU, fragte nach, ob die Erschließung des



## Stadt Niederkassel

Baugebietes ausschließlich über die Bonner Straße erfolge.

Die Verwaltung teilte mit, dass eine Anbindung über die Brandenburgische Straße offen gehalten werde.

Ausschussmitglied Schulten, Bündnis 90/Die Grünen, bat um Auskunft, ob ein 20-prozentiger Anteil von sozialem Wohnungsbau festgesetzt werden könne.

Die Verwaltung entgegnete, dass eine planungsrechtliche Festsetzung nicht möglich sei, da es sich um private Grundstückseigentümer handle.

Auf der Grundlage der Beratungen erging folgende Beschlussempfehlung:

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 Rh gemäß § 13a BauGB für den Bereich der in der Anlage 1 dargestellt ist.

Ja 19 Nein 0 Enthaltung 0