

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 1519/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

25.01.2018

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan Nr. 153 Rh für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt hier: Vorstellung der Planung

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

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.

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. Der neue Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 153 Rh.

Nach einer Vorberatung in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses der Stadt am 16.11.2017 hat der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 12.12.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 Rh gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke waren an die Verwaltung herangetreten, für eine bisher unbebaute Fläche durch Nachverdichtung eine zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung unmittelbar am Rheindeich zu schaffen. Die Abweichung vom bestehenden Planungsrecht – den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung – betreffen insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Das städtebauliche Planungskonzept des Architekturbüros Nöbel sieht eine städtebauliche Nachverdichtung durch eine bauliche Neuordnung vor.

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ausgehend vom bestehenden Wohnhaus an der Brandenburgischen Straße auf den unbebauten Grundstücken (Flurstücke 467 und 508) die Wohnbebauung parallel zum Rheindeich nach Süden fortgeführt werden – als maximal zweigeschossige Wohngebäude zuzüglich Staffel- oder Dachgeschoss in Form von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern. Vorstellbar wäre auch die Realisierbarkeit eines Mehrfamilienhauses mit bis zu sechs Wohneinheiten. In Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung unmittelbar am Rheindeich beibehalten werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes – auf den Flurstücken 397 und 401 – ist eine aus drei Wohngebäuden bestehende Wohnanlage mit Tiefgarage geplant. Die dreigeschossigen Wohnhäuser mit Zeltdach (Dachneigung ca. 15°) und einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10 m (über Straßenausbauhöhe Thüringer Straße) zuzüglich der Höhe des Zeltdaches von ca. 2,-- m reihen sich parallel zum Rheindeich auf. Geplant sind maximal 5–6 Wohnungen je Wohngebäude.

Die drei Baukörper sind durch eine Gemeinschaftstiefgarage mit ca. 25 Stellplätzen verbunden, die ihre Zufahrt von der Thüringer Straße erhalten soll. Am Wohnweg Thüringer Straße, der entlang der drei Wohngebäude verläuft, sollen oberirdisch weitere 4 Stellplätze für Besucher hergestellt werden. Insgesamt werden für die Wohnanlage mit ca. 15–18 Wohneinheiten bis zu 29 Stellplätze geschaffen – ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück.

Für die Wohnanlage ist ein zentrales Unterflursammelsystem der RSAG für Abfallbehälter östlich des Wohnweges vorgesehen – anstelle der allgemein nachzuweisenden Müllsammelflächen pro Wohngebäude. Der Wohnweg wird durch einen notwendigen Rückstoßbereich zum Wenden der Abfallsammelfahrzeuge daher ergänzt.

Das Freiflächenkonzept sieht für die Wohnanlage Gemeinschaftsgartenflächen mit einem Kleinkinderspielplatz vor. Die Tiefgarage wird, soweit sie nicht mit Gebäuden und Wegen überbaut wird, dauerhaft begrünt werden. Baumanpflanzungen sind am Wohnweg sowie im Deichschutzbereich vorgesehen.

Die Planung wird in der Sitzung durch das Planungsbüro Zimmermann, Köln vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des städtebaulichen Planungskonzeptes, die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Ausschnitt vom Bebauungsplan Nr. 10 Rh, 1. Förmliche Änderung
3. Städtebauliches Planungskonzept, Stand Januar 2018
4. Begründung

