

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 1523/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

25.01.2018

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

06.02.2018

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 22 Ra, 4. Änderung für den Bereich Altenberger Straße
im Ortsteil Ranzel
hier: Aufstellungsbeschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Die Eigentümerin des rund 2.340 m² großen Wohngrundstücks Altenberger Straße 58 in Niederkassel-Ranzel hat über das Büro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft in Bonn mit Schreiben vom 10.01.2018 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 22Ra für den in der Anlage 1 dargestellten Teilbereich gestellt.

Der Bebauungsplan 22Ra ist seit 1979 rechtskräftig und wurde bisher dreimal geändert.

Im Bereich des über 100 m tiefen Grundstücks Altenberger Straße wurde das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes bei der Erschließung und erstmaligen Bebauung des Schwanenweges nicht umgesetzt.

Im Ostteil des Plangrundstücks setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein Baufenster fest, für das der unterlegte Baustrukturplan zwei Einheiten einer Reihenhausbauung vorsah. Auf Grund der seinerzeit vollzogenen Grundstücksteilung und -bebauung ist eine geschlossene Bauweise auf dem Plangrundstück mit seitlichem Grenzanbau an den Bestand nachträglich aber nicht mehr möglich.

Zur Herstellung der notwendigen Stellplätze ordnet der Bebauungsplan den Reihenhäusern an der Ostseite des Schwanenweges Flächen für Garagengruppen zu. Entsprechend ist für die Bebauung auf dem Plangrundstück lediglich eine Erschließung durch einen Wohnweg vorgesehen. Die Zuordnung von Stellplätzen in den Garagengruppen zu Vorhaben auf dem Plangrundstücke ist jedoch wegen der bestehenden Eigentumsverhältnisse heute nicht mehr möglich.

Für den westlichen Planbereich sah der Bebauungsplan die Gartengrundstücke der Gebäude Schwanenweg 5 und 7 vor. Die hierfür notwendige Bodenordnung ist auf dem

Plangrundstück jedoch nicht erfolgt und die Bebauung südlich davon wurde zum Teil abweichend von den festgesetzten Baugrenzen nach Süden verschoben.

Nunmehr wünscht die Eigentümerin, das Grundstück Altenberger Straße in drei Teile zu teilen:

- ein Grundstück an der Altenberger Straße mit dem Bestandsgebäude,
- zwei Grundstücke in Verlängerung der Grundstücke Bodelschwinghstraße 18-20, die an die Eigentümer dieser Grundstücke veräußert werden sollen und
- die zwischen den vorgenannten Grundstücken gelegene Fläche zur Bebauung mit einem weiteren Gebäude.

Zur Umsetzung dieser Planung ist das Baurecht so zu ändern, dass die notwendigen Stellplätze sinnvoll nachgewiesen werden können und auf dem Zwischenteil eine überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Aus Sicht der Verwaltung wird mit der Aktivierung der bereits mit Baurecht versehenen Flächen und der Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche ein bestehendes Potenzial der Innenentwicklung genutzt. Der Verbrauch zusätzlicher Außenbereichsflächen wird vermieden und die bestehende Infrastruktur kann wirtschaftlicher betrieben und unterhalten werden.

Die notwendige Öffnung des bestehenden Wohnweges für den zu- und abfahrenden Verkehr zweier Wohneinheiten wird als vertretbar bewertet und belastet die hiervon betroffenen Anlieger nicht unangemessen.

Weitere Erläuterungen sind aus der Begründung, die als Anlage 4 der Vorlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Der städtebauliche Entwurf wird im Ausschuss vom Büro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft vorgestellt.

Der Ausschuss hat der Vorlage einstimmig zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes 22 Ra, 4. Änderung gemäß § 13 a BauGB.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Antrag der Städtebaulichen Arbeitsgemeinschaft vom 10.01.2018
3. Rechtsplanentwurf
4. Begründung