



Stadt Niederkassel

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Auszug aus der Sitzung vom:	Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss	Niederschrift zur Sitzung 25.01.2018
------------------------------------	---	---

6. **Bebauungsplan Nr. 153 Rh für den Bereich Thüringer Straße/Bonner Straße/Brandenburgische Straße/Pommernstraße im Ortsteil Rheidt**

hier: Vorstellung der Planung

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 Bauungsplan Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung.

In dem Bauungsplan 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 Bauungsplan Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung, zu ändern. Der neue Bauungsplan 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 Bauungsplan Nr. 153 Rh gemäß § 13 a BauGB gefasst.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke waren an die Verwaltung herantreten, 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 Bauungsplans Nr. 10 Rh, 1. förmliche Änderung – betreffen insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.



Stadt Niederkassel

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 wurde in der Sitzung durch Herrn Faßbender vom Planungsbüro Zimmermann, Köln vorgestellt.

Er erläuterte zunächst die Grundzüge des bestehenden alten



Stadt Niederkassel

Bebauungsplanes 10 Rh und nachfolgend die Abweichungen und Änderungen durch den geplanten neuen Bebauungsplan. Hiernach erfolgt eine Nachverdichtung des Geländes unter Berücksichtigung neuer und aktueller Bauformen.

Dabei wurde die bereits bestehende Erschließung in Form einer Baustraße bei der Neuplanung aufgenommen und berücksichtigt. In der Erschließungsstraße wurde eine Wendemöglichkeit für Müll- und andere Fahrzeuge vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über ein zentrales Unterflursystem.

Vorgesehen sind drei Baukörper mit jeweils 5 Wohneinheiten. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage mit insgesamt 25 Stellplätzen untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt in gerader Linie von der Bonner Straße aus über die neue Erschließungsstraße. Zusätzlich sind noch 4 Besucherstellplätze oberirdisch vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes habe man eine abgestufte 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Ausschussmitglied Kitz, CDU, bat um Auskunft, ob es sich um Mietwohnungen handeln würde oder ein Verkauf von Eigentumswohnungen geplant sei.

Der mitplanende Architekt Nöbel teilte mit, dass es sich ausschließlich um Mietwohnungen handeln würde.

Ausschussmitglied Großgarten, SPD, hielt die Anzahl der Besucherplätze für zu gering.

Herr Faßbender teilte nochmals mit, dass für 15 Wohneinheiten insgesamt 25 Tiefgaragenplätze und 4 Besucherplätze zur Verfügung stünden. Darüber hinaus seien im weiteren Anschlussgebiet die Grundstücksgrößen so hoch, dass dort ausreichende Stellplätze geschaffen werden könnten.

Ausschussmitglied Großgarten, SPD, hielt eine Nachbesserung bezüglich der Ausweisung weiterer Besucherplätze für unerlässlich, um die Bonner Straße zu entlasten.

Der Ausschuss war einhellig der Meinung, den südlichen Baukörper nach hinten zu setzen und in eine Flucht mit den weiteren Baukörpern zu setzen. Der zusätzlich gewonnene Raum soll für Besucherstellplätze genutzt werden.

Auf der Grundlage der Beratungen erging folgender Beschluss des Ausschusses:

Beschlussvorschlag:



Stadt Niederkassel

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.

Ja 20 Nein 0 Enthaltung 0