

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Manheller

Vorlagen-Nr. 1770/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

11.09.2018

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

11.10.2018

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 146 M für den Bereich Wittelsbacher Straße/Im Schengfeld des Ortsteils Mondorf;
a) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit während der Offenlage
b) Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange während der Offenlage
c) Teilung des Bebauungsplanes in Teilplan A und Teilplan B
d) Satzungsbeschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein
Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschloss in seiner Sitzung am 02.02.2016 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 M/Rh im Bereich südlich der Wittelsbacher Straße / Im Schengfeld in Niederkassel-Mondorf im Verfahren mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 146 M nach §13a BauGB.

Ziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung von Wohnbauflächen.

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erhielt die Stadtverwaltung mehrere Schreiben von Bürgern, welche Anregungen zu den Planungszielen des 1. Vorentwurfs des Bebauungsplanes vortrugen. Diese Anregungen wurden dem Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss zusammen mit einer geänderten Vorentwurfsfassung, in der die Anregungen Berücksichtigung gefunden hatten, in seiner Sitzung am 08.06.2016 zur Beratung vorgelegt. Der Ausschuss beschloss daraufhin, dass die Verwaltung, auf der Grundlage der überarbeiteten Planung das weitere Verfahren mit einer entsprechenden frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchführen sollte.

Am 30.08.2016 wurde die Planung allen interessierten Bürgern im Ratssaal der Stadt Niederkassel im Rahmen einer Bürgeranhörung vorgestellt.

Inhalt der in der Bürgeranhörung vorgestellten Entwurfsplanung war:

- die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ mit zwei überbaubaren Flächen für den Geschosswohnungsbau, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise,
- die Darstellung einer Fläche für Stellplätze,
- die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zum Zwecke der Herstellung eines Kinderspielplatzes und
- die Darstellung einer Verkehrsfläche mit Wendehammer zur Erschließung des Plangebietes aus Richtung der Wittelsbacher Straße mit einer Anbindung an die Eifelstraße ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer.

Im Rahmen der politischen Beratung des Planes zum Zeitpunkt nach der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 16.11.2016 die Entscheidung getroffen, für das gesamte Plangebiet zwar die Offenlage durchzuführen, das Plangebiet jedoch vor dem Satzungsbeschluss zu teilen in einen Teilplan A und einen Teilplan B. Die Intention war, Teilplan A des Bebauungsplanes 146 M zur Rechtskraft bringen, weil es erklärter politischer Wille sei, zunächst nur den Spielplatz und die Erschließung umzusetzen. Zu einem späteren Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, den Teilplan B als Satzung zu beschließen, falls kurzfristig die Notwendigkeit bestünde, öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Die Offenlage des auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung erarbeiteten Rechtsplanentwurfes zum Bebauungsplan 146 M erfolgte in der Zeit vom 23.07.2018 bis 23.08.2018. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein. Seitens der Träger öffentlicher Belange ergingen zwei Stellungnahmen. Die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden im Folgenden abgewogen.

a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen während der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.07.2018 bis 23.08.2018

1. Anwohner aus der Schlesierstraße, mit Schreiben vom 23.08.2018

Der Einwender gibt zu bedenken, dass die Erschließung des Bebauungsplangebietes zu einer erhöhten Unfallgefahr durch zusätzliches Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen und vor allem der Schlesierstraße führen kann. Er stellt dar, dass auch heute bereits in den umliegenden Wohngebieten zu schnell gefahren wird, obwohl dort viele Kinder wohnen. Daher regt er an, entweder die Zufahrt der Schlesierstraße von Süden her gegen eine Zufahrt aus dem Bebauungsplangebiet zu schließen oder in der Schlesierstraße zusätzlich zwei bis drei Aufpflasterungen in den Kreuzungsbereichen vorzusehen.

Stellungnahme:

Die Schlesierstraße in Rheidt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes. Insofern besteht auch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht die Möglichkeit, den Einwendungen durch etwaige Festsetzungen zu entsprechen.

Es sollte jedoch in Erwägung gezogen werden, nach Umsetzung des Bebauungsplanes im Umfeld des Bebauungsplangebietes und insbesondere in den Bereichen der Tempo-30-Zonen stichprobenartig Geschwindigkeitsmessungen durchführen zu lassen, da sich in diesem Bereich dann 4 Kindertagesstätten und ein Spielplatz befinden. Mittel- bis langfristig wird sich die Situation allerdings entspannen, da im Zuge des Neubaus der L 269 n eine Abstufung der Rheidter Straße geplant ist, welche wiederum eine Anbindung der Wittelsbacher Straße nördlich des Plangebietes ermöglicht.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel folgt der Anregung insofern, dass er anregt, nach Herstellung des Kinderspielplatzes an neuralgischen Punkten Geschwindigkeitsmessungen durchzuführen.

b) Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 (2) BauGB vom 23.07.2018 bis zum 23.08.2018

Die vorgebrachten Anregungen sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Unitymedia mit Schreiben vom 01.08.2018
2. RSAG AöR mit Schreiben vom 06.08.2018
3. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 10.08.2018

1. unitymedia, Schreiben vom 01.08.2018

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.

Stellungnahme:

Die Aussage, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass kein Bedenken geäußert wurden.

2. RSAG AöR, Schreiben vom 06.08.2018

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

Die Aussage, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag an den Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel nimmt zur Kenntnis, dass kein Bedenken geäußert wurden.

3. Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 10.08.2018

a) Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es erfolgt jedoch der Hinweis, dass die Festsetzungen hinsichtlich des Gehölzstreifens im Osten des Gebietes auch eine Rodung mit anschließender Neupflanzung statt einer Erhaltung der derzeit vorhandenen Bepflanzung zulassen. Entsprechend wird empfohlen, den Gehölzbestand als Vorrangfläche zu sichern.

b) Hochwasserrisiko

Es wird angeregt, auf hochwasserangepasstes Bauen bzw. die Pflicht zur Eigenversorgung gemäß §5 (2) WHG hinzuweisen, da das Plangebiet bei Extremhochwasser des Rheins überschwemmt werden könnte.

c) Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Es erfolgt der Hinweis, dass Flächen für die Anlage zur Niederschlagsentwässerung auszuweisen sind, das Niederschlagswasser befahrbarer Flächen über die belebte Bodenzone zu entwässern ist und für Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis des Rhein-Sieg-Kreises zu beantragen ist.

d) Erneuerbare Energien

Es wird angeregt, den Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen und auf die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu achten.

Stellungnahme Stadt Niederkassel:

a) Natur-, Landschafts- und Artenschutz

Der genannte Gehölzstreifen im Osten des Plangebietes befindet sich in städtischem Eigentum und ist zudem durch die Baumschutzsatzung der Stadt Niederkassel geschützt. Eine Rodung wird nicht erfolgen.

b) Hochwasserrisiko

Die überbaubaren Flächen im Plangebiet sind in städtischem Eigentum und somit die Stadt selbst als Bauherr verantwortlich für eine angepasste Bauweise. Entsprechend ist ein solcher Hinweis nicht erforderlich.

c) Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung

Der Empfehlung wird seitens der Stadt Niederkassel gefolgt.

d) Erneuerbare Energien

Der Empfehlung wird seitens der Stadt Niederkassel gefolgt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel gibt den Anregungen des Rhein-Sieg-Kreises insofern statt, dass

- a) der Hinweis zur Kenntnis genommen wird,
- b) der Hinweis zur Kenntnis genommen wird,
- c) der Hinweis zur Kenntnis genommen wird,
- d) der Hinweis zur Kenntnis genommen wird.

c) Teilung des Plangebietes

Im Rahmen der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 16.11.2016 wurde nach der Diskussion der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung die Entscheidung gefällt, nach Durchführung der Offenlage zunächst nur einen Teil des Bebauungsplanes zur Rechtskraft zu führen. Dies dient dem Ziel, erstmal nur den geplanten Spielplatz umzusetzen und die wegemäßige Verbindung herzustellen. Hierfür ist es erforderlich, den Bebauungsplan vor dem Satzungsbeschluss wie im Übersichtsplan dargestellt in die beiden Teilpläne A und B zu teilen.

d) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag an den Rat:

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt:

1. das Plangebiet des Bebauungsplanes 146 M im Bereich südlich der Wittelsbacher Straße/Im Schengfeld im Ortsteil Mondorf gemäß beigefügtem Übersichtsplan in die beiden Teilbereiche A und B aufzuteilen,
2. den Bebauungsplan 146 M – Teilplan A - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Rechtsplan
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Stellungnahmen Öffentlichkeit
6. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
7. Satzung