

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

Vorlagen-Nr. 1804/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

11.09.2018

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplanes Nr. 3L - 8. Änderung für den Bereich
Stifterstraße/Uferstraße im Ortsteil Lülsdorf

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Die h + m Wohnbau GmbH & Co.oHG aus Troisdorf hatte mit Schreiben vom 02.11.2017 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 3 L für den in der Anlage 1 dargestellten Teilbereich gestellt.

Diesem Antrag folgend, beschloss der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 12.12.2017 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 L. Der Beschluss wurde allerdings unter dem Vorbehalt gefasst, dass der städtebauliche Entwurf (vorgestellt in der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 16.11.2017) überarbeitet würde. Hintergrund war die Forderung des Ausschusses, 2 Stellplätze pro Wohneinheit auszuweisen sowie die Erschließung über nur einen Wohnweg zu überdenken.

Der daraufhin überarbeitete städtebauliche Entwurf stellte zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage sowie 6 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus dar. Er wurde dem Ausschuss in seiner Sitzung am 25.01.2018 durch das beauftragte Stadtplanungsbüro präsentiert und fand im Wesentlichen die Zustimmung des Ausschusses. Bei der Detailplanung stellte sich heraus, dass die vorgestellten Entwürfe nicht umsetzbar waren.

Zwischenzeitlich sind der Investor und die Verwaltung zu der Überzeugung gelangt, dass die Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern in dem geplanten Umfang mit der umliegenden Bebauung nicht zu vereinbaren ist.

Dementsprechend besteht der nun vorgelegte Entwurf, angepasst an die umliegende Bebauung, aus 10 zweigeschossigen Doppelhaushälften und einem Dreiparteien-Reihenhaus. Die Grundstücksgrößen der Doppelhaushälften liegen - unter Anrechnung des an anderer Stelle nachgewiesenen zweiten Stellplatzes - ausnahmslos bei 250m² einschließlich der geforderten Stellplätze. Das Reihenmittelhaus verfügt aus technischen Gründen über eine reduzierte Fläche von über 200 m².

Jede der dargestellten Hauseinheiten verfügt über 2 Stellplätze bzw. die Möglichkeit zur Errichtung zweier Carports oder Garagen.

Erreichbar ist die Bebauung über eine Stickerschließung von 5,00 Metern Breite sowie zwei 1,50 Meter breite Fußwege.

Diese neue Planvariante soll nun durch die Ausschussmitglieder beraten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss der Stadt Niederkassel beauftragt die Verwaltung auf der Grundlage des vorgestellten städtebaulichen Entwurfes das Verfahren weiterzuführen.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Variante Doppelhäuser