

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Fl

Vorlagen-Nr. 0664/2004-2009

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

14.09.2006 öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

BebauungsplanNr. 117 N in Niederkassel
hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja
Haushaltsstelle:

Wenn nein
Deckungsvorschlag:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 05.06.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 N in Niederkassel beschlossen. Folgende Entwicklung von Planverfahren und inhaltlicher Planung ist festzustellen:

1. Lage des Plangebietes B-Plan Nr. 117 N und räumlicher Geltungsbereich

Mit Bezug auf die Einleitung des Verfahrens zur Festlegung des Bauhof-Areals als förmliches Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB, ohne Ausschluss des § 144 und des Dritten Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ des BauGB, und des damit gegebenen Erfordernisses, zur Durchführung der Sanierung eine verbindlichen Bauleitplanung für diesen Bereich aufzustellen, sind Gebietserweiterung gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss erforderlich. Folgende Abgrenzung wird bei heutigem Planungsstand vorgeschlagen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 117 N liegt im Zentrum des Stadtteils Niederkassel der Stadt Niederkassel. Es wird im Norden durch die Nießengasse, im Osten durch die Hauptstraße, im Süden durch die Pastor-Grimm-Straße und im Westen durch die Rathausstraße begrenzt. Um die Erschließung des Blockinneren zu gewährleisten, werden Nießengasse und Pastor-Grimm-Straße Bestandteil des Geltungsbereichs. Entlang der Hauptstraße nördlich der Nießengasse erfährt es eine Erweiterung.

Das Plangebiet wird gebildet durch die Flurstücke 7, 8, 11, 12/1, 14,15,16,17, 19, 71, 72,73, 74, 76, 116, 140, 186, 188, 190,191, 193, 194, 196 (teilweise), 197, 198 (teilweise), 201, 202, 203, 204, 205, 213, 214, 215, 216, 217, 218, Flur 8, Gemarkung Niederkassel und die Flurstücke 65 (teilweise), 17, 150, 151 (teilweise), 193, 450, 445, 446, 447, Flur 9, Gemarkung Niederkassel.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Bestehendes Planungsrecht und Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

2.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist das Plangebiet im Karree südlich der Nießengasse als Wohnbaufläche dargestellt.

2.1.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 117 N wird auf der Grundlage der Ergebnisse des Stadtmarketing- und Entwicklungskonzepts Niederkassel sowie auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie „Stadtquartier

Nießengasse in Niederkassel“ zur Entwicklung des Bauhofareals Niederkassel, Fortschreibung März 2005 erarbeitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 117 N überdeckt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 40 N, Teilbereich B, der Stadt Niederkassel. Auf Grund veränderter städtebaulicher Zielsetzungen gemäß der genannten Konzepte hat der Rat der Stadt Niederkassel für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 N am 05.06.2003 beschlossen.

2.2 Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 05.06.2003 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

3. Bestandssituation

3.1 **Bebauungs- und Nutzungsstruktur / Städtebauliche Prägung**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Baugrundstücke sind derzeit heterogen genutzt. Die Wohngebäude im Westen mit Einzelhaus im Süden, einer Baulücke und anschließenden Reihenhäusern grenzen nach Norden an den Neubau für Seniorenwohnen an (durch den B-Plan 117 N überdeckter Vorhabenbezogener Bebauungsplan 118 N). Im Mittelbereich befindet sich derzeit der städtische Bauhof als Nachnutzung einer landwirtschaftlichen Hofanlage. Entlang der Hauptstraße besteht eine offene zweigeschossige Geschäfts- und Wohnbebauung. Das direkte Umfeld ist geprägt durch die dreigeschossige Anlage des Altenwohnheimes westlich der Rathausstraße, ein- bis dreigeschossige Wohngebäude nördlich der Nießengasse und im Süden sowie eine zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshausbebauung an der Hauptstraße im Osten und Norden.

3.2 **Infrastruktur**

Erschließung

Die Einzelgrundstücke des Baublock-Außenbereichs sind durch die umgebenden Straßen erschlossen. Der Blockinnenbereich ist sowohl über die nördlich gelegene Nießengasse als auch die Pastor-Grimm-Straße im Süden erschlossen. In Verbindung mit der östlich an die Nießengasse und die Pastor-Grimm-Straße anschließenden Hauptstraße ist das Plangebiet an das örtliche sowie das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Parkplätze. Ein rückwärtiger Teilbereich der westlichen Reihenhausanlage wird als private Stellplatzfläche mit Garagen genutzt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird durch die Rhenag sowie Rheinenergie AG und RWE sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die in der Rathausstraße vorhandene Mischwasserkanalisation.

3.3 Grünstrukturen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind offen bebaut und weisen teilweise Hausgartenbereiche auf. Der Zentralbereich Bauhof ist überwiegend versiegelt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept der Machbarkeitsstudie werden im Südbereich Gartengrundstücksteile durch Überbauung in Anspruch genommen.

4. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Bisheriger Planungsverlauf

Der Rat der Stadt Niederkassel hat am 2. Juli 2002 das Stadtmarketing- und Entwicklungskonzept Niederkassel als Grundlage für die weitere Stadtentwicklung beschlossen. Teil dieses Konzeptes ist das städtebauliche Gesamtkonzept für den Ortskern Niederkassel, das im Rahmen mehrerer Veranstaltungen öffentlich diskutiert wurde. Am 05.06.2003 erfolgte die förmliche Festlegung gemäß § 142 (1) BauGB des Sanierungsgebietes „Ortskern Niederkassel“ mit dem Ziel, städtebaulichen Missständen, die die Entwicklung des Ortskerns aktuell hemmen, zu begegnen.

Teil des Sanierungsgebietes ist das Karree südlich der Nießengasse, begrenzt durch die Nießengasse im Norden, die Hauptstraße im Osten, die Pastor- Grimm- Straße im Süden und die Rathausstraße im Westen, dessen Entwicklung ein hoher Stellenwert beigemessen wird, da es sich hierbei um eines der letzten großen Flächenpotenziale zur Stärkung und Attraktivierung des Zentrums handelt. Der im Jahre 1983 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 40 N, Teilbereich B soll durch den Bebauungsplan 117 N ersetzt werden, für den der Rat der Stadt Niederkassel am 05.06.2003 die Aufstellung beschlossen hat.

Die Entwicklung des Bauhofareals in Niederkassel ist eingebunden in die städtebauliche Förderung „Stadterneuerung – Untersuchungsgebiet Innenstadt, Brachflächenentwicklung“ vom August 2004 für das Sanierungsgebiet „Ortskern Niederkassel“. Der Förderungsumfang entwickelt sich mit der stufenweisen Einbeziehung der im Sanierungsgebiet Ortskern Niederkassel enthaltenen „Bausteine“. Der erste „Förderungsbaustein“, räumlich definiert durch die in die Förderung einbezogenen Grundstücke, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 117 N. Hierfür liegen die städtebaulichen Planungsziele mit der Machbarkeitsstudie Stadtquartier Nießengasse in Niederkassel (Bauhofareal), Dezember 2004 / Fortschreibung März 2005, umfassend und detailliert vor.

In der Weiterverfolgung dieser Planung sind Grundstücke, die für das Planungskonzept von untergeordneter Bedeutung sind, herausgenommen worden. Ergänzend werden planungsrelevante Grundstücke an der Pastor-Grimm-Straße, der Nießengasse und an der Hauptstraße (nördlich außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs) in die Förderung einbezogen. Die Planungsziele der Machbarkeitsstudie 2004/05 bleiben unberührt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Karree um den heutigen Bauhof der Stadt zwischen der Nießengasse, der Rathausstraße, der Pastor-Grimm-Straße und der Hauptstraße ist ein Schwerpunkt für die Stadterneuerung der Innenstadt Niederkassel. Es ist Bestandteil eines Rundlaufs, der zur Stärkung und Attraktivierung des Ortskerns die zentralen (Entwicklungs-) Bereiche beidseits der umgestalteten und deutlich aufgewerteten Hauptstraße miteinander verknüpft. Die Nutzungen und Funktionen innerhalb des Karrees entsprechen zurzeit nur eingeschränkt der Zentrumslage. Brachliegende bzw. mindergenutzte Grundstücke und für das Zentrum unverträgliche Nutzungen wie der städtische Bauhof prägen es in negativer Weise. Sie stellen aber zugleich auch eine Chance zur Entwicklung eines urbanen Quartiers zur Stärkung des Ortskerns dar. Zusammen mit angrenzenden, teilweise brachliegenden privaten Grundstücken stehen mit dem Bauhofareal in zentraler Lage rund 6.000 m² zur Etablierung zentrumsstärkender Nutzungen zur Verfügung.

Im Bebauungskonzept zum B-Plan 117 N entwickelt sich die Kernnutzung entlang einer Nord-Süd verlaufenden Fußgängerachse (für KFZ lediglich zur Andienung der Geschäfte befahrbar), auf die an einer Platzerweiterung als Teil des Zentrumsrundlaufs der Zugang von der Hauptstraße stößt. Im südlichen Teil des Gebietes wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes, der in erster Linie der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dient, favorisiert. Nach derzeitiger Einschätzung wird seine Realisierung erhebliches Engagement erfordern. Als wichtiger Impuls für die Ansiedlung von gemischten Nutzungen im Quartier kommt ihm eine besondere Bedeutung zu, die dieses Engagement rechtfertigt.

Das neue Quartier wird grundsätzlich vom KFZ-Verkehr freigehalten und muss lediglich zur Anlieferung der geplanten Geschäfte befahren werden. Für Kunden stehen im südlichen Bereich rund 17 oberirdische Parkplätze zur Verfügung, sind diese besetzt, ist eine direkte Einfahrt in die Tiefgarage möglich. In der Gegenüberstellung der Ziele einer hochwertigen Entwicklung des Quartiers und deren Bedeutung für die Innenstadt mit den vermeintlichen „Nachteilen“ einer Tiefgarage kann eindeutig zugunsten einer dichten Bebauung mit der Tiefgarage entschieden werden. Die Kombination der oberirdischen Parkplätze und der Tiefgarage als „Überlauf“ lässt eine gute Akzeptanz durch die Bevölkerung erwarten. Die für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze werden ebenfalls in der Tiefgarage angelegt.

Der durch den Kundenparkplatz und die Tiefgarage erzeugte Verkehr wird von der Hauptstraße kommend über die Pastor-Grimm-Straße abgewickelt. Auf diese ist bezüglich ihrer Funktion als Schulweg ein besonderes Augenmerk zu legen. Der durch die Verkehrsbelastung des neuen Quartiers betroffene Abschnitt der Pastor-Grimm-Straße wird von Schülern genutzt, die die Schule aus dem östlichen Teil der Gemeinde erreichen wollen, d. h. über die Hauptstraße kommen. Mit dem Umbau der Hauptstraße und der Umgehungsstraße für den Ortskern Niederkassel wird in der Summe der Schulweg nach derzeitiger Einschätzung nicht „gefährlicher“ sondern eher sicherer und der Verkehr weniger werden.

5. Auswirkungen und Ergebnis der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist Teil der B-Plan-Begründung. Die dort beschriebenen Auswirkungen werden, soweit erforderlich, in die in der Begründung niedergelegte Abwägung zum Satzungsbeschluss eingestellt. Zum jetzigen Planungs- und Verfahrensstand ist noch keine Umweltprüfung durchgeführt worden.

Empfehlung zum weiteren Verfahren

Ein erneuter Aufstellungsbeschluss aufgrund geänderter Geltungsbereichsgrenzen soll zu einem späteren Zeitpunkt nach endgültiger Klärung der erforderlichen Gebietsabgrenzung erfolgen. Hierzu dienen die nächsten Verfahrensschritte mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Scoping-Termin zur Prüfung der Umwelterheblichkeit durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Bebauungsvorschlag