

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Semsarha

Vorlagen-Nr. 2133/2014-2020

Zur Sitzung

Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss

23.05.2019

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

09.07.2019

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 Ra für den Bereich Porzer Straße/Kronenweg im Ortsteil Ranzel gemäß § 13b BauGB

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:
Kostenstelle:
Kostenträger:
Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Niederkasseler Stadtteils Ranzel. Das Plangebiet lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch den Kronenweg,
- im Osten durch die Porzer Straße,
- im Süden durch die bestehende Bebauung im Bereich der Straße „An der Bitze“ und
- im Westen durch die freie Feldflur.

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Übersichtsplan (Anlage 1) entnommen werden.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel GmbH (im weiteren SEG genannt) möchte in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer der Hofanlage an der Porzer Straße den nordwestlichen Ortsrand von Niederkassel- Ranzel durch eine Wohnbebauung arrondieren.

In der Stadt Niederkassel ist ein hoher Bedarf an Eigenheimen und Miet-/Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Dieser Bedarf soll vorrangig durch Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion von bereits baulich genutzten Flächen oder Nachverdichtungen (zum Beispiel in Form von Baulückenschließungen) gedeckt werden. Der Bedarf an Bauland übersteigt aber den Umfang der dafür zur Verfügung stehenden o.g. Flächen. Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar.

Die besondere Lagegunst der Stadt Niederkassel resultiert aus ihrer guten Erreichbarkeit zu den Oberzentren Köln und Bonn als Arbeitsplatzschwerpunkte und den landschaftsorientierten Wohnlagen in Rheinnähe. Außerdem ist die gute infrastrukturelle Ausstattung mit allen hierfür relevanten Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Einkaufen etc.) hervorzuheben.

Vor diesem Hintergrund steht die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen am vorgesehenen Standort

auch im öffentlichen Interesse.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Die Verfahrensgestaltung soll nach dem § 13b BauGB erfolgen. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Ziele der Raumordnung werden daher auch im Rahmen der beabsichtigten Anpassung des Regionalplanes berücksichtigt.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet im Wesentlichen Wohnbauflächen dar. Der FNP soll lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Grundzüge der FNP-Darstellung werden nicht berührt.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit max. zwei Vollgeschossen sowie an der Porzer Straße kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt. In diesen städtebaulichen Maßstab soll sich die Neubebauung einfügen.

Die Hofanlage an der Porzer Straße, momentan bestehend aus Haupthaus und angrenzenden Gebäuden, die als Lagerfläche für landwirtschaftliche Maschinen/Erzeugnisse und Stallungen genutzt wurden, soll modernisiert, teilweise niedergelegt und erweitert werden. Um einen autofreien Innenhof gruppieren sich in 1- bis 2-geschossigen Gebäuden mit Dachausbau ca. 10 Wohnungen, teilweise als Mietfamilienhäuser.

In Absprache mit dem Investor soll die bestehende Fassade in dem Bebauungsplan gesichert werden.

Außerdem werden Baugrundstücke für Ein- und Mehrfamilienhäuser konzipiert. Ab einer Grundstücksgröße von ca. 400 qm können hierauf u. a. freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden. Der spätere Bebauungsplan soll auch Doppelhäuser/Mehrfamilienhäuser als Bauweise mit einer angepassten Parzellierung ermöglichen, um eine flexible Vermarktung zu sichern.

Die Gebäude außerhalb der Hofanlage sollen eine maximale Höhe von zwei Vollgeschossen, teilweise mit ausgebautem Dach, aufweisen.

Die verkehrliche Anbindung der Hofanlage ist unmittelbar von der Porzer Straße aus vorgesehen.

Die Planstraße ist als Mischverkehrsfläche konzipiert. Baumbestecke sollen zu einem verkehrsberuhigten Charakter beitragen. Die Verkehrsflächen werden im weiteren Planverfahren durch eine entsprechende Vorplanung auch höhenmäßig konkretisiert.

Nach Beratung im Umwelt- Verkehrs- und Planungsausschuss sind 2 Varianten für die Erschließung des Plangebietes möglich, diese sind in den Anlagen dargestellt:

Variante 1:

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich vom Kronenweg erfolgen, so dass sich der entstehende Verkehr auf die Porzer Straße orientiert. Zur Straße „In der Auen“ im Süden ist eine fußläufige Verbindung (Geh/Radweg) vorgesehen, die auch durch Einsatzfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr, Rettungswagen als 2. Zufahrt) genutzt werden kann.

Für die Anwohner von „In der Auen“ entstehen damit keine zusätzlichen verkehrlichen Belastungen, insbesondere ist kein „Durchgangsverkehr“ von Zündorf nach Lülsdorf möglich. Sowohl „In der Auen“ als auch das neue Wohngebiet nehmen damit nur den eigenen Quell- und Zielverkehr auf und sind von Fremdverkehren verschont.

Variante 2:

Die Erschließung des Plangebietes soll sowohl vom Kronenweg als auch über „In der Auen“ erfolgen. Der im Neubaugebiet entstehende Verkehr kann somit auf die Porzer Straße und über „In der Auen“ in die Markusstraße abfließen. Das Plangebiet kann zusätzlich auch von der Markusstraße über „In der Auen“ angefahren werden

Für die Anwohner von „In der Auen“ entstehen zusätzliche verkehrliche Belastungen, insbesondere entsteht durch den Lückenschluss eine Umgehung für den Ranzeler Knotenpunkt Berliner Straße – Wahner Straße – Porzer Straße. Der Verkehr von Zündorf nach Lülldorf erhält hiermit eine Abkürzung, „Durchgangsverkehr“ von Zündorf nach Lülldorf wird in das Gebiet geholt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Niederkassel beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 Ra gemäß § 13 b BauGB für den Bereich der als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigefügt ist.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung das weitere Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB als öffentliche Veranstaltung mit den Varianten 1 und 2 durchzuführen sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Variante 1 – Öffnung zu „In der Auen“ für Radfahrer, Fußgänger etc. sowie ggf. Ver- & Entsorgung, Rettungsdienst
3. Variante 2 – Öffnung zu „In der Auen“ für alle Verkehrsteilnehmer