

Anlage 1



Bebauungsplan Nr. 67 Rh, 2. Änderung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Oberstraße, Am Hasberg (Gewerbebetrieb Wiemer) im Stadtteil Rheidt

An der Laach

RHEIDT

RHEIDT

Am Hasberg

Oberstraße

M 1:2500

Flur 15

Flur 12

Fl. 15

Flur 14

Flur 14

Flur 14

Flur 16

RHEIDT

Am Berbegarten

Flur 11

Flur 10

RHEIDT

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 Rh 2. Änderung

1. Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 Rh (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

Für das Plangebiet besteht Planungsrecht gem. des am 13.06.1989 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 67 Rh.

Dieser setzt für den betreffenden Bereich ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 und ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einer maximal zulässigen II-geschossigen Bebauung fest.

Es handelt sich hierbei um die Fläche des Gewerbebetriebes „Autohaus Wiemer“.

Durch die Aufgabe des Betriebes „Autohaus Wiemer“ hat der Rat der Stadt Niederkassel auf Antrag der neuen Eigentümer das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2006 beschlossen.

Auf der Grundlage des Stadtmarketingkonzeptes sollen Einzelhandel und nicht störende gewerbliche Nutzungen im Bereich des nördlichen Teiles der Oberstraße (Marktstraße bis zur Höhe Pastor-Ibach-Straße) umgesetzt werden. Daher soll im Änderungsbereich die Art der Nutzung als Mischgebiet (MI) in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen kann wegen des erhöhten Störungsgrades, der knapp dimensionierten Verkehrsflächen (Am Hasberg) und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes nicht Rechnung getragen werden. Daher soll die Art der Nutzung auch deswegen von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Durch die Änderungen sollen auch die überbaubaren Grundstücksflächen an die geplante Bebauung angepasst und im Bereich der Straße „Am Hasberg“ ein Wendehammer vorgesehen werden.

2. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der Oberstraße und Am Hasberg im Stadtteil Rheidt, Gemarkung Rheidt, Flur 15. Der genaue Umgriff des Plangebietes ist aus dem Planblatt (Rechtsplan im M 1 : 250) ersichtlich.

3. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Flurstück Nr. 312 beinhaltet den größten Teil des Änderungsbereiches. Auf dem Grundstück befindet sich der Betrieb Autohaus Wiemer.

Außerdem sind im Änderungsbereich zwei Mehrfamilienhäuser entlang der Oberstraße vorhanden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht dem Charakter der angrenzenden Gebiete. Die in allgemeinen Wohngebieten als Ausnahmen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wurden wegen des erhöhten Störungsgrades, der

knapp dimensionierten Verkehrsflächen und wegen der relativ schlechten Erreichbarkeit innerhalb des Gebietes ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse richtet sich nach der vorhandenen umliegenden Bebauung.

Für das Gebiet weist der Bebauungsplan entlang der Oberstraße eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 aus.

Für den Innenbereich weist der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 aus.

Neben der Geschossigkeit wird zusätzlich die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung der Firsthöhe entspricht den Gegebenheiten des baulichen Umfeldes und soll die Fortentwicklung der Dachlandschaft im Plangebiet mitprägen.

Durch die Festsetzung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß in Verbindung mit der fertigen Straßendecke soll eine gewisse Einheitlichkeit bei den Sockelhöhen und Erdgeschossen der Einfamilienhäuser erreicht werden.

Außerdem soll so Einfluß auf die Gestaltung des Straßenraumes genommen und vermieden werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen durch sehr unterschiedliche Sockelhöhen erfolgen.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Zur Auflockerung und Anpassung an vorhandener Bebauung ist im Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Doppel- und Einzelhäusern ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Den zulässigen Bautiefen im Bebauungsplan liegen übliche Gebäudetiefen im Wohnungsbau zugrunde.

4.4 Verkehrsflächen/Erschließung

Der Änderungsbereich ist direkt über die vorhandene Straße „Am Hasberg“ an die Oberstraße, die als Sammelstraße das Baugebiet mit dem übergeordneten Verkehrsnetz verbindet, angebunden.

4.5 Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nur im Bereich der seitlichen Abstandflächen zulässig, als bis zur hinteren Baugrenze und auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen.

Die Festsetzung wird begründet mit dem Schutz der rückwärtigen Freiflächen vor Schall- und Luftimmissionen und aus dem Gebot des § 1 a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

4.6 Ver- und Entsorgung

Da die Bebauung im Bebauungsplanbereich Nr. 67 Rh fast umgesetzt ist, ist in der Straße Am Hasberg ein Mischwassersammler vorhanden. Aufgrund des vorhandenen Baurechtes durch den Bebauungsplan Nr. 67 Rh ist der Mischwasserkanal in der Straße Am Hasberg so berechnet, dass er das Regen- und Schmutzwasser aufnehmen und der zentralen Kläranlage der Stadt Niederkassel zugeleitet werden kann.

Die Anbindung an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Niederkassel ist in der Straße Am Hasberg ohne Probleme möglich und sichert den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

5. Umweltauswirkungen der Planungen:

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung und von dem Umweltbericht im vereinfachten Verfahren abgesehen. Eine Überwachung von möglichen Umweltauswirkungen ist somit auch nicht vorzusehen.

6. Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz:

Durch die vereinfachte Änderung entsteht kein zusätzlicher planerischer Eingriff, so dass ein Ausgleich nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich ist.

7. Altgrabungen und Bodenschutz

An der Oberstraße 88/90 befindet sich das ca. 2.000 m² große Betriebsgelände des Ford-Vertragshändlers Wiemer.

Das vorhandene Betriebsgelände soll einer standortgerechten Nutzung für Wohngebäude zugeführt werden.

Während des laufenden Betriebes wurde daher das Ingenieurbüro Spitzlei und Jossen vom Eigentümer beauftragt, als Grundlage für die weitere Planung eine umweltgeologische Untersuchung des Grundstücks durchzuführen, um eventuell erforderliche Risiken erkennen bzw. um gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen frühzeitig planen zu können.

Insgesamt wurden an neun Bodenproben der Kohlenwasserstoffindex sowie aus neun Bodenproben der Aromatengehalt bestimmt. Die Auswahl der Bodenproben erfolgte nach organoleptischen Kriterien. Bei vier Proben, die aus Bohrungen am Abscheider stammten, wurden zusätzlich organische Halogenverbindungen (EOX wegen Lösungsmittelverdacht bestimmt. Die Ergebnisse der Analytik sind in den Bohrprofilen der Anlage 5 des Gutachtens dargestellt.

Die Analysenberichte der Bodenplatten sind in Anlage 7 des Gutachtens dargestellt.

Hier die zusammenfassende Bewertung des Gutachtens.

„ Für die Bewertung der vorliegenden Verunreinigung wurden die Orientierungswerte der Zielebene 2 der rheinland-pfälzischen ALEX 02-Liste herangezogen. Danach halten wir eine Sanierung der festgestellten Mineral- Kohlenwasserstoffschäden im vorliegenden Fall für angemessen. Mit relativ einfachen Erdarbeiten können die

Kohlenwasserstoffschäden bis zu einem Sanierungswert von 300mg/kg KW mit begrenztem Aufwand durchgeführt werden.

Es bestehen dann keine Bedenken für die wohnliche Nutzung des Betriebsgeländes. Gesundes Leben ist aus umweltgeologischer Sicht gewährleistet“.

Das umweltgeologische Gutachten vom Januar 2006, das vom Ingenieurbüro Spitzlei und Jossen erstellt ist, ist der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

8. Überschwemmungsgefährdete Gebiete (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Der Änderungsbereich ist in den digitalen Karten der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW zum Erlass der Staatskanzlei vom 19.06.2002 (vorbeugenden Hochwasserschutz in der Gebietsentwicklungsplanung) sowie in der Überschwemmungsgebietskarte Rhein vom 13.07.1998 als potentiell Überflutungsgebiet dargestellt.

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird diese Gebiet vermerkt, um das Risikobewusstsein zu schärfen und eine angepasste Gestaltung und Nutzung von Gebäuden zu initiieren.

Es ist Aufgabe zukünftiger Bauherren, im Plangebiet Vorsorge zur Minimierung möglicher Schäden zu treffen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauONW

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen, um die geplante Neubebauung in das Landschaftsbild zu integrieren und ein harmonisches Erscheinungsbild der Straßenräume zu gewährleisten.

- a. Die positive Festsetzung der Dachformen ist erforderlich, um den Planbereich von ortsuntypischen Formen freizuhalten und sich an die vorhandene Bebauung anzugleichen.
- b. Die im Plan festgesetzten Dachneigungen und die Firsthöhen berücksichtigen den ortstypischen Bestand und lassen daneben ausreichend Spielraum für die Einzelgestaltung. Die Festsetzung der höchstzulässigen Firsthöhe führt, zusammen mit den Festsetzungen über die der zulässigen Vollgeschosse und die Höhen der Erdgeschoßfußböden, zu einer harmonischen Ortsbildgestaltung und verhindert die Dominierung der jeweiligen Nachbarbebauung.

Die Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte sollen das harmonische Einfügen in die Dachflächen bewirken.

Niederkassel, den 04.01.2007

Der Bürgermeister

FB 8 Planungsamt

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 67 Rh 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen in der jeweils zur Offenlage gültigen Fassung:

| | |
|---------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung |
| PlanzVO | Planzeichenverordnung |
| BauO NW | Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen |

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen um nicht mehr als 20% überschritten werden. Dabei werden Flächen für Stellplätze, Terrassen und Zufahrten auf die Überschreitung der Grundflächenzahl dann nicht angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig ausgeführt werden (z.B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen) (gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO).

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO bestimmt. Baugrenzen dürfen durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Vordächer, Erker, Treppen, Balkone etc. 1,50 m überschritten werden. Die Gebäude sind gemäß § 22 (2) BauNVO in offener Bauweise auszuführen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandflächen und auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze, vor der vorderen (straßenseitigen) Baugrenze nicht zulässig.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,36 m über der Straßenkrone der angrenzenden Straße im Vollausbau mittig der Straßenfront des Gebäudes betragen.

6. Überschwemmungsgefährdete Gebiete gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Der Änderungsbereich ist in den digitalen Karten der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW zum Erlass der Staatskanzlei vom 19.06.2002 (vorbeugenden Hochwasserschutz in der Gebietsentwicklungsplanung) sowie in der Überschwemmungsgebietskarte Rhein vom 13.07.1998 als potentielles Überflutungsgebiet dargestellt.

Es ist die Aufgabe zukünftiger Bauherren, im Plangebiet Vorsorge zur Minimierung möglicher Schäden zu treffen. Zur Vermeidung einer Gewässergefährdung ist sicherzustellen, dass im Bereich des Bebauungsplanes die Lagerung von wassergefährdeten Stoffen, bzw. der Betrieb entsprechender Anlagen so vorzunehmen ist, dass im Hochwasserfall keine Gefährdung eintreten kann.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dächer

1.1 Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45 ° zulässig.

1.2 Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn

- deren Längen an einer Dachseite nicht mehr als zwei Drittel der Länge dieser Dachseite betragen
- diese nicht im oberen Drittel der Dachfläche liegen,
- deren Abstände zur Giebelseite mindestens 1,5 m betragen.

2. Einfriedungen

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung grenzständige Abschirmwände bis zu einer Tiefe von 4,0 m im Anschluss an den Baukörper zulässig. Deren Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten, gemessen vom tiefer liegenden Grundstücks- bzw. Terrassenbereich.

Hinweise:

1. Es wird auf die mögliche Hochwassergefährdung bzw. aufsteigendes Grundwasser (Qualmwasser) im Plangebiet hingewiesen.
2. In Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises wird der ehemalige Gewerbestandort (Autohaus Wiemer) als Altstandort, mit sanierter Fläche, ohne Überwachung nachrichtlich weitergeführt.

Niederkassel, den 04.01.2007

Der Bürgermeister
FB 8 Planungsamt

Im Auftrag

Satzung

Der Rat der Stadt Niederkassel hat aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes zur weiteren Stärkung der Bürgerbeteiligung in den Kommunen vom 28.03.2000 (GV NW S. 245) in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 67 Rh., 2. Änderung, bestehend aus

- Planzeichnung
- Textlichen Festsetzungen und Begründung vom 04.01.2007 in der Fassung des Beschlusses des Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschusses vom 31.01.2007

einschließlich der Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Veröffentlichung

Mit der Bekanntmachung, die gemäß § 10 Abs. 3 BauGB an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.