



13.10.2020

Stadt Niederkassel
Bauaufsicht, Planung, Umwelt
Rathausstr.19
53859 Niederkassel



Betr.: Stellungnahme zur Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan 160 M vom 16.09.-16.10.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit melde ich Bedenken zum Entwurf des o.g Bebauungsplan an.

Als Mieter der Praxisräume im Erdgeschoss (Ergotherapiezentrum) des Hauses Oberstraße 7 in Niederkassel Mondorf bin ich unmittelbar von dieser Planung betroffen. Unsere Arbeit, Therapien mit Menschen mit unterschiedlichsten Krankheitsbildern, setzt grundsätzlich ein hohes Maß an Ruhe im Ablauf der Therapiestunden voraus.

Das geplante Vorhaben wird alleine schon in der Vorbereitungsphase, wie natürlich auch in der Bauphase u.a. erhebliche Immissionen mit sich bringen und unser Arbeiten im erhöhten Maße negativ beeinträchtigen, wenn nicht sogar unmöglich machen. Patienten fühlen sich gestört, orientieren sich anderweitig und damit ist meine Existenz und die meiner Mitarbeiter gefährdet. Da das Vorhaben 3-seitig an das Flurstück 164 angrenzt, sind starke Einschränkungen in jeglicher Hinsicht nicht auszuschließen.

Dem Erläuterungsbericht ist zu entnehmen das Altengerechtes Wohnen, eine Sozialstation, Arztpraxen und öffentlicher geförderter Wohnraum entstehen soll.

Grundsätzlich sehe ich das positiv, aber die geplante Innenerschließung (beider Varianten) überschreitet jedes Maß an baulicher Nutzung in der vorhandenen Umgebung und passt sich nicht in das gegebene Ortsbild ein.

Weder an Höhe noch an Verdichtung. Leider kann man keine Wohneinheiten dem Bericht entnehmen. Legt man die qm-Zahlen aus den beiden Planungsvarianten zugrunde, ergibt sich allerdings eine Anzahl an Wohneinheiten die städtebaulich solch eine Nachverdichtung nicht vertretbar machen. Setzt man die Höhenangaben der Nachbargebäude zugrunde unterschreitet die Planung nur eine Firsthöhe und auch das nur marginal. Bei allen anderen Gebäuden gibt es Höhendifferenzen von ca. 1,1- 4,0m, was beträchtlich und viel zu hoch ist.

Die derzeitige Verkehrssituation in diesem Bereich ist jetzt schon katastrophal. Durchgangsverkehr zum Stadtteil Troisdorf-Bergheim, Anlieger für die unmittelbaren Bereiche wie Bank, diverse Geschäfte, Kirche, Erholungssuchende, Parken im Kreuzungsbereich, all dies behindert sehr stark den Verkehr. Der private Stellplatz unserer Praxis wird immer wieder von Jedermann benutzt, unter dem Vorwand „nur ganz kurz parken zu wollen“.

In ihrem Erläuterungsbericht gehen sie davon aus, dass sich die Immissionen deutlich verbessern. Das rückwärtige Gelände wird derzeit nur von einer Firma genutzt ohne Publikumsverkehr. Die geplanten Nutzungen erhöhen jedes Aufkommen von Personen und Fahrzeugen um ein vielfaches. Alleine Mitarbeiter, Patienten der Arztpraxen, der Sozialstation, Besucher von Angehörigen benötigen einen deutlich höheren Anteil an Stellplätzen als die Planung vorgibt.

Hier wird eine Nachverdichtung im Innenbereich geplant, die die vorhandene Bebauung auch im weiteren Umfeld nicht hergeben.

In Stichworten hier noch einmal meine Bedenken:

- Die geplante Höhe der baulichen Anlage
- Die geplante Geschossigkeit von III+I Staffelgeschoss
- Fehlende Angabe der Anzahl der Wohneinheiten für
 - Altersgerechtes Wohnen
 - Geförderten Wohnraum
- Parkplatzsituation
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen
 - Enge Verkehrsflächen
 - Einseitiges Parken
- Grenzbebauung
- Starke Immissionen

Ich bitte um Berücksichtigung meiner Stellungnahme und Bedenken

Mit freundlichen Grüßen

Eing. FB8
15.10.20

2

Niederkassel, 11.10.2020

Bauvorhaben „Oberdorfstraße 11, Niederkassel-Mondorf“

Sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses der Stadt Niederkassel,
sehr geehrte Frau Manheller,

wie wir den Bekanntmachungen der Stadt Niederkassel in den Medien entnommen haben, plant ein Investor auf dem Grundstück der ehemaligen Karp Maschinenbau GmbH in der Oberdorfstraße 11 ein Bauvorhaben mit ca. 40 Wohneinheiten. Außerdem ist eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen geplant. Im Rahmen der ersten Phase der Bürgerbeteiligung würden wir gerne einige Einwände und Vorschläge bezüglich dieses Bauvorhabens äußern, die wir untenstehend aufgelistet haben.

- Durch die geplante Anzahl der Wohnungen ist mit einem **erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen in der Oberdorfstraße und den Zubringerstraßen** zu rechnen. Der Verkehrsfluss in der Provinzialstraße ist bereits jetzt nicht nur zu Stoßzeiten in Höhe der Fahrenapotheke bis zum Rheinufer und in der Oberdorfstraße aufgrund der engen Gegebenheiten stark eingeschränkt. Ein Zuwachs an Verkehr, wie er durch die hohe Anzahl an Bewohner des neuen Komplexes zu erwarten ist, würde das Verkehrssystem in Mondorf in noch viel höherem Maße zum Erliegen bringen. Daher würden wir, und zahlreiche Dorfbewohner, mit denen wir ins Gespräch gekommen sind, uns eine Verringerung der Wohneinheiten bzw. eine Forcierung moderner Verkehrskonzepte (z.B. Carsharing) wünschen.
- Die **Höhe sowie der vorgesehene Stil** der geplanten Wohneinheiten passt nicht zum historischen Ortskern von Mondorf und dem urtümlichen Gassencharakter der Oberdorfstraße.
- Direkt gegenüber liegt mit der Bücherei das älteste Gebäude Mondorfs. Hier entstünde durch die aktuell vorliegenden Planungen für das Bauvorhaben ein nicht zu behebender **architektonischer Bruch**. Das harmonische Bild würde zerstört und der riesige Baukomplex die Prägung der Straße stören. Hier wären **Klinkerelemente und Giebeldächer** passender, wie sie im Rest der Oberdorfstraße vorherrschen.
- Das neue Gebäude würde die Nachbarhäuser in **unverhältnismäßiger Weise überragen** und wäre somit nicht der Bauumgebung auf dieser Seite der Straße angepasst.
- Zumindest die Gebäudeteile, die direkt an der Oberdorfstraße liegen, sollten in der Höhe reduziert werden. So würde sich das Gebäude besser in das Gesamtbild der umliegenden

- Gebäude anpassen und außerdem der Blick in die dahinterliegenden Gebäudeteile ermöglicht.
- Durch die geplante Höhe des Gebäudes würde sich bei uns als direkte Nachbarn das Gefühl des **Eingekesseltsein** ergeben. Es entsünde außerdem eine erhebliche Verschattung unserer Gartenfläche.
 - Der **Abstand** des geplanten Bauwerks zu unserem Grundstück Oberdorfstraße 13 ist mit 3 bzw. 5m zwar normgerecht, uns als direkten Nachbarn ist aber die Störung der **Privatsphäre** aufgrund der hohen Anzahl an geplanten Wohnungen nicht zuzumuten. Hier bedarf es wenigstens eines angemessenen **Sichtschutzes** z.B. in Form von immergrünen Bäumen. Wünschenswerter wären keine Fenster in Richtung des Grundstücks der Oberdorfstr. 13.
 - Die **Versiegelung** der gesamten Fläche ist angesichts der Klimaveränderung nicht sinnvoll. Hier wäre eine üppige Begrünung im Sinne einer Klimaneutralität bzw. Klimaschutz anzustreben. Die geplante Dachbegrünung kann eine Baum- oder Strauchbepflanzung nicht völlig ersetzen.
 - Da im Niederkasseler Süden bereits jetzt aufgrund des demografischen Wandels ein hoher Bedarf an **Pflegeplätzen** vorhanden ist und dieser noch steigt, wäre eine Einrichtung für **Senioren** mehr als sinnvoll.
 - Wir präferieren die **Variante 2** der Bebauung, wie sie im Entwurf vorgesehen ist. So ist eine Sichtachse auf die neuen Gebäude möglich.

Wir bedanken uns bereits im Voraus für die Kenntnisnahme und evt. Berücksichtigung unserer Vorschläge. Gerne stehen wir für persönliche Gespräche über unsere Vorschläge zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen