

Sitzungsvorlage

(Amt - Aktenzeichen)

FB 8 - Manheller

Vorlagen-Nr. 0379/2020-2025

Zur Sitzung

Planungs- und Verkehrsausschuss

01.09.2021

öffentlich

Vorberatung

Rat der Stadt Niederkassel

29.09.2021

öffentlich

Entscheidung

Beratungs-
gegenstand

Bebauungsplan 163 L für den Bereich zwischen Ebner-Eschenbachweg, Goethestraße, Stahlenstraße und Kirchstraße im Stadtteil Lülsdorf; Aufstellungsbeschluss

Haushaltsmittel
vorhanden

- ja
 nein
 entfällt

Wenn ja

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Wenn nein

Deckungsvorschlag:

Kostenstelle:

Kostenträger:

Sachkonto:

Stellungnahme Kämmerer:

Sachverhalt:

Der vorliegende Beschluss dient der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Lülsdorf im Bereich zwischen Ebner-Eschenbachweg, Goethestraße, Stahlenstraße und Kirchstraße. Das künftige Plangebiet grenzt an den Bereich des Bebauungsplanes 119 L (vgl. **Anlage**).



Im Jahr 2004 erlangte der Bebauungsplan 119L Rechtskraft, wodurch Baurecht geschaffen wurde für die Wohnbebauung am Ebner-Eschenbachweg. Schon damals verfolgte die Stadt Niederkassel das Ziel, die verbleibenden Freiflächen zwischen Ebner-Eschenbachweg, Goethestraße, Stahlenstraße und Kirchstraße langfristig entwickeln zu wollen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 119L zumindest eine Option der Erschließung über den Ebner-Eschenbachweg in Form eines Stichweges freigehalten.

Nun bemüht sich einer der Grundstückseigentümer im Plangebiet nach Ablehnung seiner Bauvoranfrage für eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem Klageweg um ein Urteil zugunsten seines Bauvorhabens auf dem rückwärtigen Grundstück.

Die Verwaltung sieht jedoch in mehrfacher Hinsicht ein Planerfordernis für den gesamten Blockinnenbereich:

- In erster Linie wird das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine behutsame Nachverdichtung verfolgt. In diesem Zusammenhang ist es gerade aus dem klimatischen Blickwinkel unerlässlich, den Versiegelungsgrad mit Hilfe einer durchdachten städtebaulichen Gliederung so zu fassen, dass reduzierte Wohnbau- und Erschließungsflächen sowie passende Pflanz- und Kompensationsfestsetzungen ein für Mensch und Umwelt positives Umfeld entstehen lassen.
- Es gilt jedoch auch, den Bauwunsch der Grundstückseigentümer und das öffentliche Interesse so in Einklang zu bringen, dass der Charakter des Stadtteils erhalten bleibt.
- Zu guter Letzt stellt das Entwicklungskonzept der Stadt Wesseling gewisse Störfallradien dar, die die Verwaltung zwingen, sich im Falle eines Bauwunsches mit der Seveso-III-Problematik auseinanderzusetzen. Hier lässt es sich nicht vermeiden, das Gefahrenpotential für potentielle Bauherren in Form entsprechender Gutachten untersuchen zu lassen, um daraus resultierend beispielsweise bauordnungsrechtliche Vorgaben zu entwickeln, die eine Bebauung unter bestimmten Voraussetzungen gestatten.

Um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu folgen und alternativ zu einer Flächenversiegelung im Außenbereich eher eine integrierte Fläche zu entwickeln, regt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB (Baugesetzbuch) mit anschließendem Umlegungsverfahren nach §§ 45 – 79 BauGB an.

Hier sollen nun zunächst

- der Aufstellungsbeschluss gefasst und
- der Auftrag an die Verwaltung zur Vorbereitung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erteilt werden.

Beschlussvorschlag Planungs- und Verkehrsausschuss:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussvorschlag Rat:

Der Rat der Stadt Niederkassel

1. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes 163 L im Stadtteil Lülsdorf. Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen Ebner-Eschenbachweg, Goethestraße, Stahlenstraße und Kirchstraße und
2. beauftragt die Verwaltung, eine Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu erarbeiten.

Anlage:

Übersichtsplan