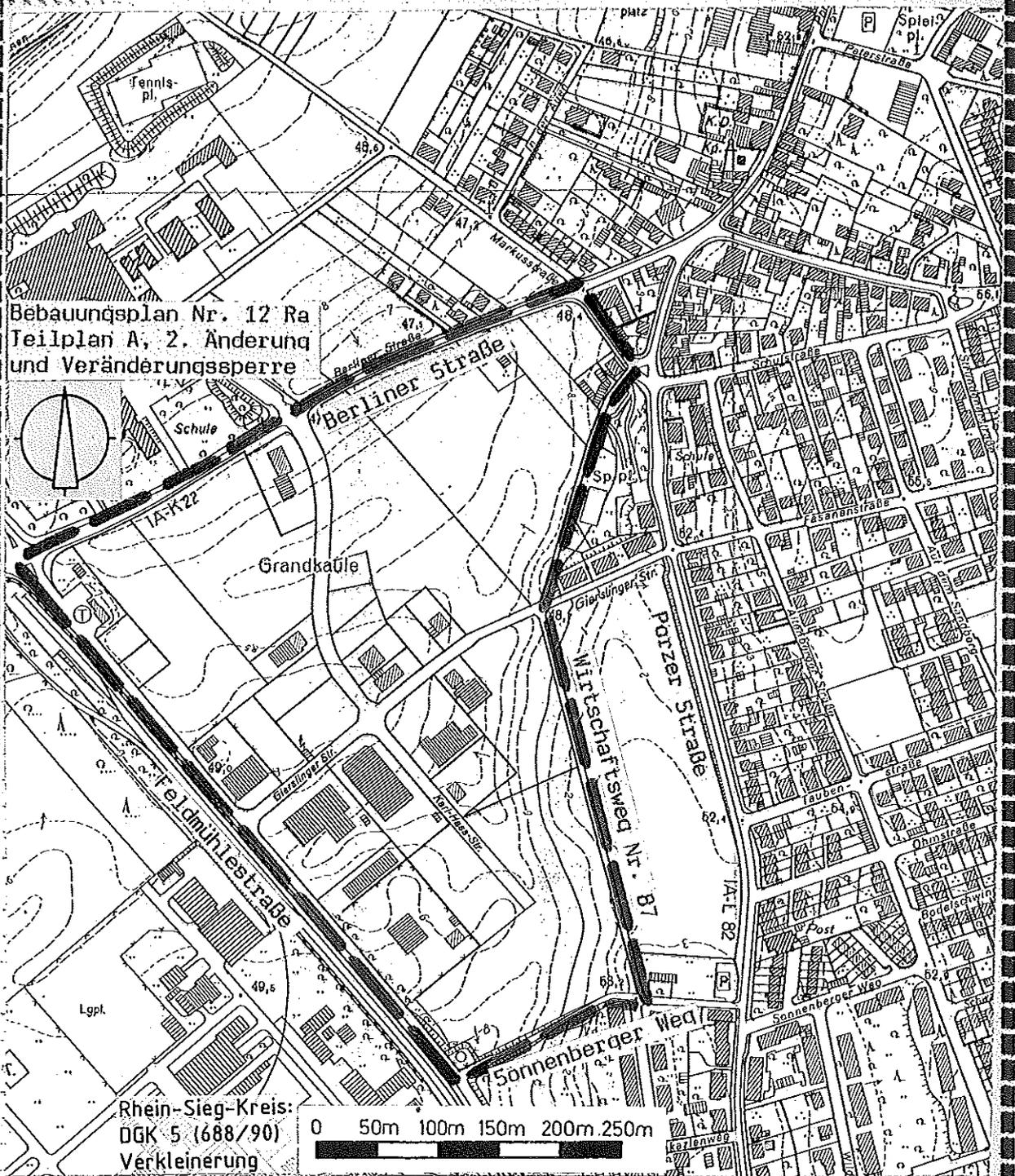


ÜBERSICHTSPLAN ZUM

Bebauungsplan Nr. 12 Ra, Teilplan A, 2. Änderung

Im Bereich Feldmühlestraße, Berliner Straße, Markusstraße, Wirtschaftsweg Nr. 87 und Sonnenberger Weg im Stadtteil Ranzel



Maßstab 1 : 5 000



STADT NIEDERKASSEL

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 Ra, 2. Änderung, Teilplan A

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

### I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird gemäß § 9 (7) BauGB folgendermaßen begrenzt:

im Norden: Südgrenze der Berliner Straße

im Osten: Westgrenze der Markusstraße  
Nordwestgrenze der Wegeparzelle Flurstück 49,  
Flur 17,  
sowie der Wegeparzelle Flurstück 87, Flur 17,  
beide Gemarkung Lülsdorf (Stadtteil Ranzel)

im Süden: Nordgrenze der Parzelle 96 sowie Südgrenze der  
Wegeparzelle 95, beide Flur 17, Gemarkung Lül-  
sdorf (Stadtteil Rranzel)

im Westen: Ostgrenze der Feldmühle-Straße

### II. Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 12 Ra ist seit dem 13.13.1974 rechtskräftig. Die Rechtskraft der 1. Änderung, die ein Teilgebiet des Bebauungsplanes umfaßte, erfolgte am 20.11.1979.

Zwischenzeitlich haben sich die Ziele der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Art der Nutzung und der Erschließung, wesentlich geändert.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat daher in seiner Sitzung am 27.02.1985 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Weiterhin hat der Rat in seiner Sitzung am 15. Juli 1989 beschlossen, das Plangebiet in die Teile A und B zu unterteilen. Das Plangebiet des Teilplanes A umfaßt somit wiederum nur eine Teilfläche des ursprünglichen Planbereichs.

### III. Gegenwärtiger Zustand und Planungsziel

Erhebliche Teilflächen des Plangebiets sind entsprechend der vorgesehenen Planung hinsichtlich Erschließung und Bebauung bereits realisiert.

Da nach den vorliegenden Anträgen von Gewerbebetrieben auf Ansiedlungsmöglichkeit der Bedarf bei weitem nicht gedeckt ist, wird es erforderlich, auch die bis jetzt als Sondergebiet (SO, Ladenzentrum) im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche mit in das Gewerbegebiet einzubeziehen. Die Ausweisung Sondergebiet soll nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Niederkassel entfallen; die Ansiedlung eines neuen Ladenzentrums an dieser Stelle wird nicht mehr verfolgt.

Ein wesentliches Moment der planerischen Zielsetzung besteht darin, eine möglichst großzügige Ein- und Durchgrünung des Gebietes durchzusetzen. Damit sollen eine in diesen Gebieten anzutreffende übermäßige Versiegelung des Bodens vermindert und Probleme, die sich aus einem erhöhten Staubgehalt der Luft und der Temperaturentwicklung ergeben, verringert werden.

Im Zusammenhang mit der bisherigen Veräußerung von Baugrundstücken für gewerbliche Einrichtungen hat die Stadt privatrechtliche Vereinbarungen getroffen, die das Maß und die Art von Begrünungsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken regeln. Diese Regelungen werden nunmehr vom Grundsatz her im Bebauungsplan festgesetzt.

getreten sind bzw. eintreten werden.

- 1.5 Die Unzulässigkeit von Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes ist durch die Absicht der Vermeidung negativer städtebaulich-gestalterischer und negativer verkehrlicher Auswirkungen im Kreuzungsbereich der Berliner Straße mit der Markusstraße sowie mit der ausreichenden Versorgung durch derartige Einrichtungen im nächsten Umkreis begründet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vielfältigen Nutzungsansprüche an die baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes wird das Maß der baulichen Nutzung allein durch die Grundflächenzahl GRZ und die max. Gebäudehöhe bestimmt.

## 3. Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise innerhalb der Gewerbegebiete resultiert aus der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung. Auch hinsichtlich der noch unbebauten Grundstücke ist es Ziel der Stadt, eine kleinteilige Gewerbeansiedlung zu realisieren.

## 4. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen in den Abmessungen des bereits vorhandenen Ausbaus fest.

Ebenso entspricht die nicht festgesetzte Gliederung der Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege, Straßenbegleitgrün) dem Ausbau.

## 5. Grünflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beschränkt sich auf die den öffentli-

chen Verkehrsflächen zugeordneten Randbereiche. Daher verbleibt im Innenbereich eine relativ große unüberbaubare Grundstücksfläche, die als private Grünfläche festgesetzt ist.

Eine inneren Erschließung des Blockbereichs soll zugunsten einer höheren Wohnqualität dieses durch die angrenzenden Nutzungen belasteten Gebietes vermieden werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der inneren Privaten Grünfläche.

#### 6. Flächen mit Pflanzbindung

Die parallel südlich der Berliner Straße festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen dienen sowohl der städtebaulich-gestalterischen Gliederung als auch der stadtklimatischen Verbesserung innerhalb des Ortsteils. Dabei ist insbesondere das auf der Nordseite der Berliner Straße gelegene Schulzentrum in die Betrachtung einbezogen worden.

Um die Nutzung der betroffenen Grundstücke nicht unverhältnismäßig einzuschränken, können die Flächen mit Pflanzbindung auf die sonstigen Pflanzbindungen, die mit einem prozentualen Anteil von nicht zu versiegelnden Flächen verbunden sind, angerechnet werden.

#### 7. Höhenlage baulicher Anlagen

Die eingeschränkten Höhenlagen der Fußboden-Oberkanten ergeben sich auch der bereits bestehenden Bebauung.

Im übrigen bezieht sich die maximale Höhenfestsetzung der Gebäude in den Gewerbegebieten (s. Pkt. 2) auf die Höhenlage der Ergeschoß-Fußböden, so daß damit eine Verbindung beider Bezugsgrößen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich ist.

### V. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer

Die Festsetzung der verschiedenen Dachformen innerhalb der Gewerbegebiete entspricht der bestehenden Bebauung und dem hier notwendigen Gestaltungsspielraum.

2. Oberflächenversiegelung und Pflanzbindung

Die von der Stadt verfolgten Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes sind unter Pkt. III bereits ausgeführt.

3. Allgemeine Festsetzungen

Technologischer Fortschritt bei der Energiegewinnung durch Solarenergie verringert sowohl die Immissionen der einzelnen Haushalte wie auch die Kraftwerke. Soweit sie nicht verunstaltend wirken, sollen Solaranlagen deshalb zulässig sein.

Mülltonnen, welche nicht innerhalb der Gebäude untergebracht werden können, haben eine negative Auswirkung auf die Gestaltung des Straßenraums. Sie müssen durch geeignete Maßnahmen, d. h. durch einen zurückhaltenden Sichtschutz abgeschirmt werden.

**BEBAUUNGSPLAN**

Nr. 12 Ra  
2. Änderung

Stadt Niederkassel

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) durch Beschluß des Rates vom 27.02.1985 aufgestellt worden. (siehe Bldm-Entw. (Plan 90)) Niederkassel, den 04.12.1990

geb. Esser  
Bürgermeister



geb. Weiler  
Ratsmitglied

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom 20.12.1990 bis 31.01.1991 einschließlich mit Begründung öffentlich ausgelegt und in der Zeit vom 13.01.92 bis 17.02.92 erneut öffentlich ausgelegt. Niederkassel, den 25.1.92



*[Signature]*  
Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom Rat am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegen.

( Siegel )

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) beim Regierungspräsidenten angezeigt worden. Mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den \_\_\_\_\_

( Siegel )

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage: \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) ist am \_\_\_\_\_ erfolgt

( Siegel )

\_\_\_\_\_  
Stadtdirektor

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Stadt Niederkassel

Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) durch Beschluß des Rates vom 27.02.1985 aufgestellt worden.

Niederkassel, den 04.12.90

gc2. Esser  
Bürgermeister



gez. Weiler  
Ratsmitglied

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom 25.01.1993 bis 05.03.1993 einschließlich mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Niederkassel, den 20. April 93

[Signature]  
Stadtdirektor



Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom Rat am 28.09.1993 als Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegen.

Niederkassel, den 18.10.93

[Signature]  
Bürgermeister



[Signature]  
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) beim Regierungspräsidenten angezeigt worden. Mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den \_\_\_\_\_

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung gem. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

Stadt Niederkassel

Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI I S 2253) durch Beschluß des Rates vom 27.02.1985 aufgestellt worden.

Niederkassel, den 04.12.1990

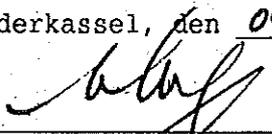
gez. Esser  
Bürgermeister



gez. Weiler  
Ratsmitglied

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI I S 2253) vom 19.07.1993 bis 20.08.1993 einschließlich mit Begründung erneut öffentlich aus-  
gelegen.

Niederkassel, den 09.09.93

  
Stadtdirektor



Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 08.12.1986 (BGBI I S 2253) vom Rat am \_\_\_\_\_ als  
Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegen.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

Dieser Plan ist gem. § 11 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung  
vom 08.12.1986 (BGBI I S 2253) beim Regierungspräsidenten ange-  
zeigt worden. Mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ wurde eine Verlet-  
zung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den \_\_\_\_\_

Der Regierungspräsident  
Im Auftrage:

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der  
Auslegung gem. § 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom  
08.12.1986 (BGBI I S 2253) ist am \_\_\_\_\_ erfolgt.

Niederkassel, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ratsmitglied

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 12 Ra "Feldmühlestraße"  
Gemeinde Niederkassel, Ortslage Lülsdorf/Ranzel

- A) Der Rat der Gemeinde Niederkassel beschloß am 5.5.1971 gemäß § 2 Abs. (1) BBauG die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 12 Ra.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Lülsdorf/Ranzel östlich des Industriegebietes Feldmühle zwischen der Feldmühlestraße - Berliner Straße (Kreisstraße Nr. 1) - Deutz-Mondorfer Straße (Landstraße Nr. 82).

Dieser qualifizierte Bebauungsplan soll die gesetzliche Grundlage für die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches bilden. Dabei soll das Gewerbegebiet zusammen mit den Freiflächen, die teilweise auf dem Gebiet des Industrierwerkes liegen, eine Übergangszone zu den angrenzenden Wohnbereichen bilden. Im nördlichen Plangebiet an der Berliner Straße ist eine höhergeschossige Wohnbebauung - bis zu 8 Geschossen - vorgesehen. Damit soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke unter gleichzeitiger Erhaltung größerer Grün- bzw. Freizonen angestrebt werden. Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt an die Feldmühlestraße sowie an die Landstraße 82 und die Kreisstraße Nr. 1.

Für die Gemeinde Niederkassel ist die Planung und Ausführung der Kanalisation in Arbeit. Damit ist die Gewähr für eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer gegeben.

- B) Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Ordnung des Grund und Bodens sollen, wenn eine Regelung auf freiwilliger Basis nicht möglich ist, bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde eingeleitet werden.

- C) Kosten der Maßnahmen

Nach vorsichtiger Schätzung entstehen bei Durchführung der Planung für Straßenbau, Straßenbeleuchtung, Wasserver- und -entsorgung insgesamt ca. 900.000,- DM an Kosten.

Die Gemeinde Niederkassel erhebt gemäß Satzung 90 % der Erschließungskosten. Damit entfallen von den Gesamterschließungskosten 90.000,- DM auf die Gemeinde.



**STADT  
NIEDERKASSEL  
DER STADTDIREKTOR**

Stadt Niederkassel

Stand: Juli 1993

ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
NR. 12 Ra, Teilplan A, 2. Änderung

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Ziffer IV (Planinhalte und planrechtliche Festsetzungen) wird durch Ziffer IV.8 (Zulässigkeit anderer Dachneigungen) ergänzt:

IV.8 Zulässigkeit anderer Dachneigungen

Gerade bei flächenmäßig größeren Bauvorhaben können bei geneigten Dachflächen städtebaulich unschöne Flächen entstehen.

Da durch gängige Rechtsprechung Dachbegrünungen nur sehr eingeschränkt gefordert werden können, soll ausnahmsweise bei Erweiterungen und Anbauten an bestehende Gebäude - insbesondere bei Flachdächern - eine Dachneigung größer/gleich 0 Grad möglich sein.

Gerade bei Erweiterungen könnten sich architektonisch und städtebaulich unerwünschte Stilbrüche ergeben.

2. Ziffer IV.3 (Maß der baulichen Nutzung) wird durch den folgenden Absatz ergänzt:

Die geschlossene Bauweise wird in diesem Bereich festgesetzt, um entlang der natürlichen Hangkante einen weiteren optisch einheitlichen Abschluß zu sichern. Darüber hinaus bietet die geschlossene Bebauung auch einen Lärmschutz des gesamten GE-Gebietes hin zu den festgesetzten Wohngebieten des Ursprungsplanes 12 Ra.