



STADT NIEDERKASSEL
Stadtteil Niederkassel

Begründung zum Bebauungsplan 21 N

5. Änderung

im Auftrag der
Stadt Niederkassel

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüngsdorfer Straße 17
5300 Bonn 2

im März 1992

1. Lage im Stadtteil/Begrenzung

Das zu ändernde Teilgebiet des seit dem 11.10.1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 21 N liegt im östlichen Teil des Ortskernes von Niederkassel.

Das Änderungsgebiet wird begrenzt

- im Norden: durch die Südgrenze der Raiffeisen- bzw. Südgrenze der Flurstücke 230 und 231 der Flur 9, Gemarkung Niederkassel.
- im Osten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen des von der Rosenstraße erschlossenen Baugebietes, somit durch die Flurstücke 206, 204, 202, 200, 198, 196 und 506 der Flur 9, Gemarkung Niederkassel
- im Süden: durch die Nordgrenze der Spicher Straße (L 269) bzw. die Südgrenze des Flurstücks 236 der Flur 9, Gemarkung Niederkassel
- im Westen: durch die Ostgrenze der Hauptstraße (L 269) bzw. durch die Westgrenze des Flurstücks 235 der Flur 9, Gemarkung Niederkassel.

Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 1,85 ha in der Gemarkung Niederkassel, Flur 9.

2. Topographie

Es handelt sich um ein ebenes Gelände; der Höhenunterschied liegt unter 1,0 m.

3. Planungsbindungen

Das zu ändernde Teilgebiet des Bebauungsplanes 21 N ist gem. Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 8 (3) BauGB zu ändern.

3.1 Umliegende bauliche Nutzungen

Nördlich des Änderungsgebietes auf der Nordseite der Raiffeisenstraße, ist die Bebauung zumindest teilweise entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan realisiert. Das Gleiche gilt für die dem Änderungsgebiet gegenüberliegende Westseite der Hauptstraße. Südlich der Spicher Straße schließt sich der Bebauungsplan 69 N an, der hier neben dem Grundstück für die evangelische Kirche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit II-geschossiger Bebauung ausweist. An die Ostseite des Änderungsgebietes grenzen die rückwärtigen Grundstücksteile der von der Rosenstraße erschlossenen I-II-geschossigen Wohnbebauung an.

3.2 Innere bauliche Nutzung

Die heutige Bebauung ist in annähernd geschlossener Bauweise fast ausschließlich der Hauptstraße zugeordnet; die Nutzung im Erdgeschoß dient dem Einzelhandel. Lediglich im Ostteil des Änderungsgebietes sind zwei Neubauten in II- bzw. III-geschossiger Bauweise entstanden.

Nördlich der Spicher Straße befindet sich ein I-geschossiger Gebäudekomplex auf einem ehemals für einen Gartenbaubetrieb dienenden Grundstück.

4. Gründe für die Änderung/Planungsziele

Das seit ca. 15 Jahren rechtsverbindliche Teilgebiet des Bebauungsplanes 21 N ließ sich auch durch Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahrens in dieser Form nicht realisieren. Die annähernd 20 Jahre alten Planungsvorstellungen über den Ausbau eines Stadtzentrums mit hoher Dichte, hoher Ausnutzung und hoher Geschossigkeit können heute nicht mehr als tragfähig angesehen werden, zumal die betroffenen Eigentümer weder die großzügig geplante Erschließung noch Art und Maß der festgesetzten Nutzung für angemessen halten.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der bisherigen baulichen Entwicklung und der im Zusammenhang mit der Umlegung geäußerten Absichten der Grundstückseigentümer ergeben sich folgende Planungsziele:

- o Erhaltung der Randbebauung entlang der Hauptstraße in II- bzw. III-geschossiger Bauweise als Kerngebiet (MK) mit Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblich genutzten Flächen im Erdgeschoß durch tlw. I-geschossige rückwärtige Anbauten (überwiegend bereits vorhanden). Insofern wird die Art der Nutzung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 21 N v. 11.10.1974 nicht geändert.
- o Weitgehende Erhaltung gestalterischer Elemente der Bebauung an der Hauptstraße - traufständige Satteldächer.
- o Auf den heute unbebauten Grundstücken östlich der Randbebauung an der Hauptstraße Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in II-geschossiger Bauweise.
- o Die bereits vorhandene, kerntypische Nutzung insbesondere in den Erdgeschossen soll erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Der kleine Ortskern ist aus einem ehemaligen Dorf entstanden und enthält noch Wohnnutzung. Daher sind im Bebauungsplan Wohnungen als allgemein zulässig festgestellt worden.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen bzw. geplanten Randbebauung erfolgt von den das Baugebiet umgebenden Straßen (Hauptstraße, Spicher Straße, Raiffeisenstraße).

Die innere Erschließung des übrigen Neubaugebietes wird durch die Weiterführung der Poststraße nach Süden gewährleistet, an die wiederum ein Stichweg in L-Form angebunden ist. Dieser Stichweg dient der Zufahrt zu den Stellplätzen bzw. Garagen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf öffentlichen Flächen (Besucherverkehr) werden im Straßenraum der verlängerten Poststraße 24 Stellplätze ausgewiesen.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Höhenlage der baulichen Anlagen entspricht der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der in seinen Randbereichen.

5. Technische Infrastruktur

Die Versorgung der Baugebiete mit Wasser, Strom und Gas ist vorhanden bzw. kann im Rahmen weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen problemlos durchgeführt werden.

Die Entwässerung erfolgt über das städtische Kanalnetz an die Sammelkläranlage.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die gesetzliche Umlegung ist durch Umlegungsbeschluß vom 19.02.1981 gem. § 47 BauGB, zuletzt geändert durch Beschluß vom 26.06.1984 gem. § 52 BauGB bereits eingeleitet.

7. Dremmel, Dachneigungen und Dachaufbauten

Diese Festsetzungen entsprechen der bereits vorhandenen Bebauung. Sie bestimmen weitgehend das heutige Erscheinungsbild des Ortsteiles Niederkassel. Neubauten sollen sich in die umgebende Bebauung einfügen.

8. Einfriedigungen

Die in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzten Einfriedigungen im Vorgartenbereich in Form lebender Hecken sollen zum Charakter einer ländlichen Besiedlung beitragen. Sie übernehmen gleichzeitig auch ökologische Funktionen (Staubbindung, Wärmeminderung, Bereicherung der Fauna).

9. Pflanzbindungen

Die für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sowie die festgesetzte Baumpflanzung auf Stellplatzanlagen dienen neben ästhetischen Gesichtspunkten im wesentlichen dem ökologischen Ausgleich - Vermeidung von Überhitzung durch befestigte Flächen, Staubbindung, Schutz und Bereicherung der Fauna (insbesondere Vogelwelt).

STADT NIEDERKASSEL

STADTTEIL NIEDERKASSEL

BEBAUUNGSPLAN 21 N / 5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG ZUR 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Entwässerung

Im Kanalleitplan ist ein Abwasserkanal in der seinerzeit geplanten verlängerten Poststraße bis zur Spicher Straße hin vorgesehen. Nachträglich hat sich herausgestellt, daß durch die geplante Abbindung der Poststraße diese Entwässerungsmaßnahme nicht realisierbar ist.

Zur Sicherung der Erschließung ist daher ein Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den Flurstücken Nr. 235 und Nr. 237, Flur 9, Gemarkung Niederkassel, einzutragen.

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüngsdorfer Straße 17
5300 Bonn 2

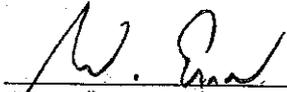
20.07.1992:

Bebauungsplan Nr. 21 N, 5. Änderung

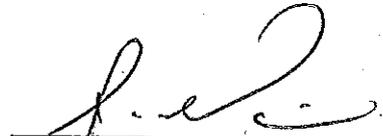
Stadt Niederkassel

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 08.09.1988 aufgestellt worden.

Niederkassel, den 24.11.92

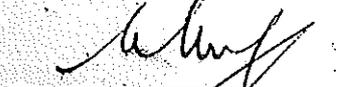

Bürgermeister




Ratsmitglied

Dieser Plan hat gem. § 3 Abs. 2 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom 19.10.1992 bis 23.11.1992 einschließlich Begründung erneut öffentlich ausgelegen.

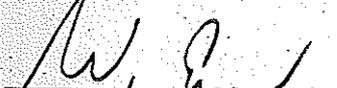
Niederkassel, den 09.12.92


Stadtdirektor

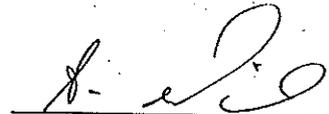


Dieser Plan ist gem. § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom Rat am 23.09.1993 als Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegen.

Niederkassel, den 16.10.1993


Bürgermeister




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 20.1.94 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den 20.1.94

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:





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