

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

22 RA

GEMEINDE NIEDERKASSEL

Begründung

Bebauungsplan Nr. 22 Ra "Altenberger Straße"
Gemeinde Niederkassel

Der Rat der Gemeinde Niederkassel beschloß gemäß § 2 (1) BBauG die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenberger Straße".

Die Bebauung des Plangebietes sollte eine bauliche Abrundung des Ortsteiles Lülisdorf-Ranzel darstellen und gleichzeitig einen gewissen Ausgleich und Ersatz für die in Ortsmitte wegen der gewerbeaufsichtlicherseits geforderten Schutz- und Grünzonen des Werkes der Dynamit-Nobel AG für Wohnzwecke nicht verfügbaren Flächen bilden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren lief das Verfahren zum Erlaß einer Schutzzonenverordnung für einen Trink- und Gebrauchswasserbrunnen der Dynamit-Nobel AG. Diese Planung wurde bei der Erarbeitung des verbindlichen Bauleitplanes außer Acht gelassen, da ein städtebaulich geschlossenes Ortsgefüge geschaffen und damit ein lang gehegter Wunsch der Gemeinde erfüllt werden sollte. Der Brunnen sollte außerhalb des arrondierten Ortsteiles in der land-/forstwirtschaftlichen Fläche abgesenkt werden.

Die Genehmigung der Schutzzonen, die sich beträchtlich über das Plangebiet ausbreiten, hatte die Nichtgenehmigung des Bebauungsplanes zur Folge.

Die Gemeinde beschloß den Bebauungsplan weiter zu verfolgen und die Bauflächen zu reduzieren, d.h. die Fläche, die nach der Schutzzonenverordnung jetzt auf die Schutzzonen I und II entfallen, aus dem Bebauungsgebiet herauszunehmen.

Die Neuplanung wurde in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederkassel vorgenommen.

Auch diesem Bebauungsplan mit reduziertem Baugebiet aufgrund wasserwirtschaftlicher Belange blieb die Genehmigung nun aufgrund gewerbeaufsichtlicher und gesundheitlicher Belange wegen Verstoßes gegen § 1 (4) und (5) des Bundesbaugesetzes vom 23.06.1960 versagt.

Die Gemeinde Niederkassel beschloß daraufhin, um die dringend benötigten Flächen als Wohnsiedlungsbereich entsprechend der Aussage im Gebietsentwicklungsplan der Landesplanungsgemeinschaft Rheinland, Teilabschnitt kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis nutzen zu können, die Festsetzung des reinen Wohngebietes durch die Festlegung von allgemeinem Wohngebiet abzulösen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfaßt ca. 11 ha zur Zeit fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzter Fläche in nahezu ebenem Gelände.

Im Plangebiet können - nach Reduzierung des Baugebietes gegenüber dem ursprünglichen Entwurf - bei einem Ansatz von 50 E/ha Baugebiet ca. 300 Einwohner angesiedelt werden.

Das ursprünglich entwickelte Planungskonzept bildete die Grundlage der weiteren Planung. Die Anbindungen des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 22 "Altenberger Straße" an das überörtliche Straßennetz - die K 22, die L 82 und die das Plangebiet zukünftig im Südosten tangierende L 269, bleiben erhalten.

Die Erschließung des inneren Bereiches erfolgt zum Teil über Wirtschaftswege, die zu Anliegerstraßen ausgebaut werden müssen, und zum Teil über neu zu trassierende Wohnstraßen. Die Bebauung der Wohnbereiche ist in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise geplant. Eine großzügige Kinderspielfläche wird, teilweise von Wohnbebauung gerahmt, inmitten des Plangebietes angelegt.

Maßnahmen zur Bodenordnung werden, sofern eine Einigung auf freiwilliger Basis nicht zustande kommt, durch die Gemeinde angeordnet:

Umlegung gemäß	§§ 45 bis 75 BBauG,
Grenzregelung gemäß	§§ 80 bis 84 BBauG,
Enteignung gemäß	§§ 85 bis 123 BBauG.

Die auf die Gemeinde entfallenden Erschließungskosten werden mit den Kosten für die Anlage des Spielplatzes auf 570.000,- DM geschätzt und sollen aus allgemeinen Deckungsmitteln der Gemeinde bzw. Krediten finanziert werden.

Rhein-Sieg-Kreis
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
Im Auftrag