



12

ENTWURFS - BEGRÜNDUNG

gem. § 3 (2) BauGB

Zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 M

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 23.11.1988 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 M im Bereich der Grundstücke Flur 7, Parzellen Nr. 442, 472, 795 und 794 zu ändern. Der Inhalt der Änderung entspricht der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplans.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 17.04.1989. Darüber hinaus wurde in der Zeit vom 17.04.1989 bis 17.05.1989 Raum zu weiteren Anregungen und Erörterungen gegeben. Anregungen oder Bedenken wurden gegen die beabsichtigte Änderung nicht vorgebracht.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Mondorf, zwischen den Straßen "Hummerich" und "Auf dem Acker". Es umfaßt die Grundstücke Flur 7, Nr. 442, 472, 795 und 794.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 M berücksichtigt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2 Gemeindliche vorbereitende Planungen, Planung Dritter

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel, bekanntgemacht am 24.05.1974, stellt für das Änderungsgebiet Wohnbauflächen W (0,8) dar. Die Festsetzungen des Änderungsplans stimmen mit dieser Darstellung überein.

4. Städtebauliche Zielsetzung

4.1 Angaben zum Plangebiet

Der Ortsteil Mondorf wird in diesem Bereich durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Schule mit einer Turnhalle.

4.2 Änderungsanlaß

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 34 M weist für das Änderungsgebiet eine Erschließung aus, die den heutigen Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Sie ist außerdem nicht gesichert, da unter den Beteiligten über diese Art der Zuwegungen keine Einigkeit zu erzielen war. In städtebaulicher Hinsicht fehlen die Voraussetzungen für eine räumliche Gliederung des in sich geschlossenen Wohngebiets.

Den Schulkindern würde ein als notwendig erwiesener und in der Örtlichkeit als Wiesenpfad genutzter Schulweg verloren gehen. Damit wäre den Kindern jenseits der Straße "Hummerich" der direkte Zugang zur Schule und zur Turnhalle verwehrt; sie müßten stattdessen den Weg über die L 269 nehmen.

4.3 Planungsziel

Eine durchgängige Wegeverbindung zwischen den beiden Querstraßen "Hummerich" und "Auf dem Acker" soll eine aufgelockerte und gegliederte Wohnbebauung erschließen. Um diesen Bereich vor nicht wohnspezifischer Nutzung und vor möglichem Durchgangsverkehr zu schützen, ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigt zu gestalten. Das soll mit einer Kombination aus Aufpflasterungen, Baumtoren, Fahrbahnverengungen und einer Verswenkung im Platzbereich erreicht werden.

Mit dieser gestalteten Erschließung wird gleichzeitig eine gefahrlose Nutzung als Schulweg sichergestellt.

Die platzartige Fläche in der Mitte des Gebiets dient gleichermaßen der Kommunikation der Anwohner wie dem Fußgänger und dem rücksichtsvollen Fahrverkehr. Hier soll der städtebaulich einprägsame Raum des Quartiers sein, in dem man sich trifft und wo Straßen- und Kinderfeste stattfinden können. Die zwei befahrbaren Fußwege dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Zur räumlichen Gliederung und als Torsituation am Anfang und Ende des mittigen Erschließungsweges sind ökologisch notwendige Baumpflanzungen notwendig.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Anlagen gesichert. Für das Gebiet der 11. Änderung werden keine netzverändernde Maßnahmen erforderlich.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz des Wasserwerks der Stadt Niederkassel.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden in das Kanalnetz der Ortskanalisation eingeleitet.

Niederkassel, den 01.06.1989

Lambert Nöbel
Architekt
Markt, Oberrhein 1P
5216 Niederkassel
Tel. 02203/4002

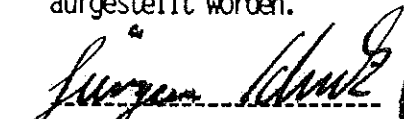


BEBAUUNGSPLAN

Nr. 34 M 11. 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 14. September 1989 aufgestellt worden.


Bürgermeister



Niederkassel, den 16. 10. 1989


Ratsmitglied

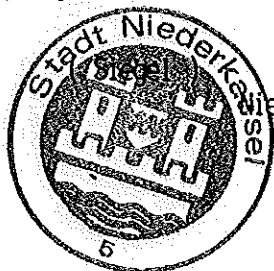
Dieser Plan hat gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom 13. 11. 89 bis 15. 12. 89 einschließlich mit Begründung öffentlich ausgelegen.



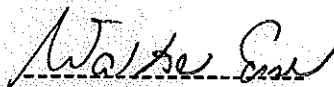
Niederkassel, den 19. 12. 1989

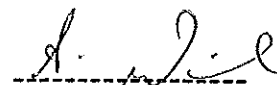

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S 2253) vom Rat am 19. 2. 1990 als Satzung beschlossen worden, die Begründung hat mit vorgelegen.



Niederkassel, den 19. 3. 1990


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 28. 3. 90 wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Köln, den 28. 3. 90

(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 6. 4. 1990 erfolgt

Niederkassel, den 10. 4. 1990

(Siegel)

Stadtdirektor

Bürgermeister