

Stadt Niederkassel

Rhein-Sieg-Kreis
Regierungsbezirk Köln

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 N im Bereich der Straßen Mariengrund, Elisabethstraße, Viktoriaweg und der Feldgemarkung im Ortsteil Niederkassel

im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551), sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272).

2.0 Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 48 N ist seit dem 12.05.1981 rechtskräftig. Ein großer Bereich ist im Jahre 2004 durch ein Änderungsverfahren geändert worden. Im Bebauungsplan Nr. 48 N ist für den Änderungsbereich eine Planstraße mit einer Ausbaubreite von 8,50 bzw. 10,50 m festgesetzt. Diese überdimensionierte Erschließung ist aus heutiger Sicht städtebaulich und ökologisch überholt. Darüber hinaus kann die im B-plan geplante Anbindung an den Viktoriaweg nicht erfolgen. Außerdem ist der im B-plan Nr. 48 N geplante Wendehammer funktionslos, da diese Verkehrsplanung für ein anderes städtebauliches Konzept geplant worden ist. Die festgesetzte Art der Bebauung ist im B-plan Nr. 48 N als offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen vorgesehen. Durch diese Festsetzung besteht die Möglichkeit, Mehrfamilienhäuser zu bauen, die sich nicht in die bereits vorhandene Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäuser einfügen würden. Die Reduzierung der inneren Erschließungsanlage sowie die Neuordnung der überbaubaren Flächen begründet das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes.

Geplant ist eine zweizeilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entlang der geplanten Erschließungsanlage. Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist eine Fortführung der vorhandenen Bebauung in Struktur, Bebauungsdichte und Hausform. Eine geschlossene Bebauung soll ausgeschlossen werden, da sie der Eigenart des unmittelbar angrenzenden B-Plangebietes (B-plan Nr. 113 N) widerspricht. Städtebauliches Ziel ist eine Abstufung der Wohndichte in dem geplanten Wohngebiet.

Die neu geplanten Gebäude werden als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um diesem Ziel gerecht zu werden und dem Übergang zur freien Landschaft im südlichen Teil zu entsprechen. Die ausgewiesenen Bauflächen sowie textlichen Vorgaben werden darauf abgestimmt.

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sollen die neuen Baukörper in ihrer horizontalen und vertikalen Ausrichtung den Gebäuden des vorhandenen Baugebietes angeglichen werden.

Im Plangebiet soll vorwiegend eine eingeschossige Bebauung mit einer Firsthöhenbeschränkung realisiert werden. Die Eingeschossigkeit begründet sich dadurch, dass hier im Übergang zur Landschaft und mit den freistehenden Einzelhäusern entsprechende Grundstücksgrößen Berücksichtigung finden. Hierdurch entsteht ein abgestimmtes Bild der Gebäude- und Dachlandschaft in Form und Höhe.

Es werden Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt, um einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegen zu wirken. Bei einer Doppelhausbebauung wird die Mindestgröße je Haushälfte auf 250 m² und bei freistehenden Gebäuden auf 400 m² begrenzt. Diese Festsetzung kommt einer ausreichend großen Freiflächengestaltung zugute, die auch eine Versickerung von Regenwasser nach Landeswassergesetz auf den eigenen Grundstückspartellen zulässt.

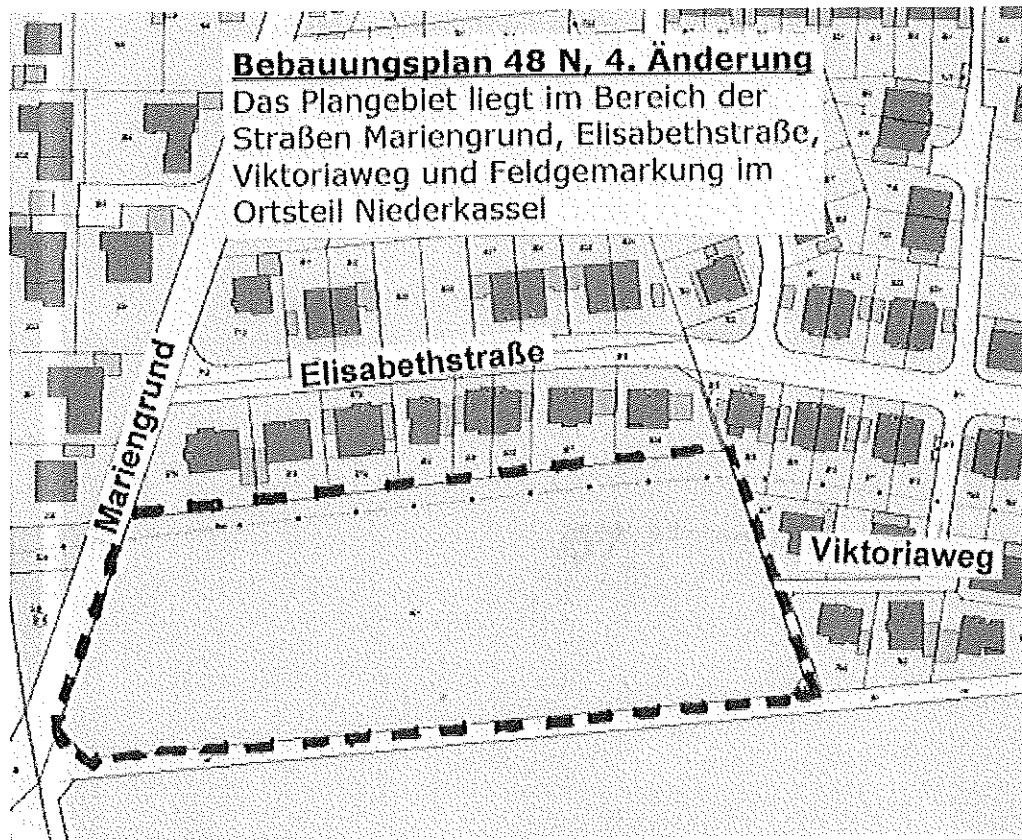
Eine übermäßige Verdichtung des Baugebietes soll durch Festsetzung der Wohneinheiten pro Gebäude verhindert werden. Dies begründet sich daraus, dass das Verkehrsaufkommen im Plangebiet sowie der abfließende Verkehr über die bestehende Erschließungsanlage begrenzt werden soll. Die Begrenzung der Wohneinheiten dient gleichermaßen zum Schutz und zur Erhaltung der Gebietsstruktur im Übergang zum Bestand.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Plangebiet hat der Rat der Stadt Niederkassel in seiner Sitzung am 02.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 N gemäß § 13a BauGB beschlossen.

3.0 Geltungsbereich und Verfahren

3.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederkassel der Stadt Niederkassel und umfasst das Flurstück 401, Gemarkung Niederkassel, Flur 5. Der Änderungsbereich liegt im Bereich der Straßen Mariengrund, Elisabethstraße und der Feldgemarkung. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 N

3.2 Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB durchgeführt:

1. durch die Änderung und die Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt,
2. es sind keine Anlagen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, geplant.
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

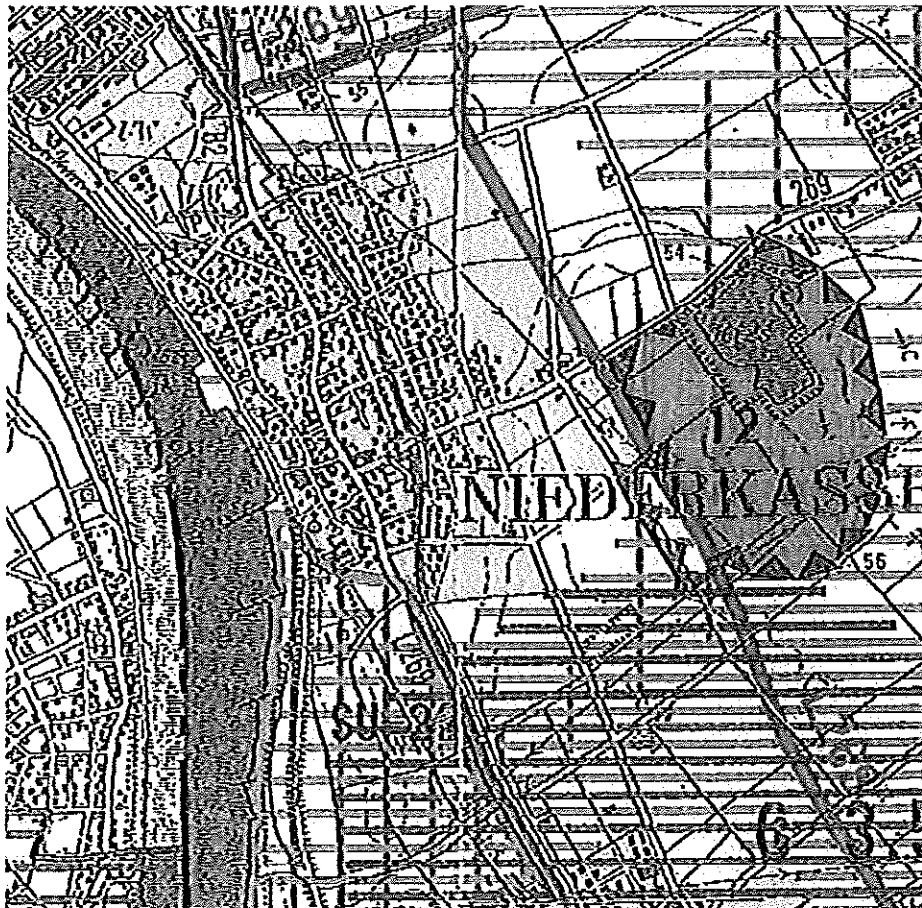
Das Verfahren erfüllt die Punkte 1,2 und 3 und kann gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

4.0 Vorgaben und Bindungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg-Kreis als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Danach ist Fläche für Wohnen zulässig.



Auszug aus dem Regionalplan Regierungsbezirk Köln

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Daher ist die geplante Nutzung (WR) im Änderungsbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 48 N 2 ist seit 12.05.1981 rechtskräftig. Dieser setzt für den Änderungsbereich die innere Erschließung mit 8,50 m bzw. 10,50 m und eines Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 fest. Zulässig ist eine Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen.

4.4 Landschaftsplan

Das Gebiet liegt inmitten von Siedlungsflächen und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 1 Niederkassel, Rhein-Sieg-Kreis. Für das Gebiet werden keine naturschutzfachlichen Festsetzungen getroffen.

5.0 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bebauung nördlich und südlich der geplanten Erschließungsanlage wird entsprechend der vorliegenden Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Ausbaubereite der Planstraße im Innenbereich wird von 10,50 m auf 6,0 m reduziert.

Im gesamten Änderungsbereich wird die im Bebauungsplan Nr. 113 N zum Feldflur festgesetzte Geschößzahl mit eins übernommen.

6.0 Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Entsprechend dem Ursprungsplan werden die Bauflächen im Änderungsbereich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit und kleinteiligen Bebauung und Immissionsbeeinträchtigung gemäß §1 Abs. 5 BauNVO für das Plangebiet ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im angrenzenden Umfeld des Plangebietes und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Geschosse sowie der zulässigen Sockel- und Firsthöhe bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 begründet sich aus BauNVO. Bei 1-geschossigen Gebäuden wird auf die GFZ verzichtet, da durch die textlichen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt ist.

6.2.1 Anzahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper steuern zu können, wurde mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung im Umfeld und der Gebietsentwicklung die Anzahl der Vollgeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen. Die festgesetzte Geschossigkeit ist aufgrund der Umgebung und der städtebaulichen Einbindung angemessen.

Die geplanten Häuser werden mit 1 Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

6.2.3 Sockel- und Firsthöhen

Durch diese Festsetzungen soll die Kubatur der Baukörper hinreichend definiert werden. Das gestalterische Bild des Wohngebietes erfährt hierdurch verbindliche Grundstrukturen unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete.

Die max. zulässige Sockelhöhe für die geplanten Wohnhäuser wird auf 0,40 m über Bezugspunkt (OK Fertigfußboden EG) festgesetzt.

Die max. zulässige Firsthöhe wird bei der südlichen Bebauung entlang des Feldflures mit 8,50 m und im nördlichen Teil des Baugebietes mit 9,0 m über Bezugspunkt (OK Fertigfußboden EG) festgesetzt.

6.3 Höhe bauliche Anlagen .

Die Höhenfestsetzungen (Sockelhöhe) werden getroffen, um eine maßvolle Höhenentwicklung, insbesondere zur bestehenden Bebauung zu erreichen.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die offene Bauweise eingeschränkt mit E (Einzelhaus) und D (Doppelhaus) festgesetzt, um die aufgelockerte, städtebauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und fortzusetzen. Es sind sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig. Die Bauflächen wurden hierauf abgestimmt.

Abweichend von den Regelungen zur offenen Bauweise wird die Baukörperlänge auf 20,0 m begrenzt, um unmaßstäbliche Gebäude in dem auf Einzel- und Doppelhäuser ausgelegten Baugebiet zu verhindern.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Zum Schutz vor unerwünschten Immissionen werden die wohnungsnahen rückwärtigen Freiflächen in ihrer Nutzung für den ruhenden Verkehr ausgenommen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung und zur Wahrung eines geordneten Orts- und Straßenbildes werden die Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebenanlagen (Gartenlauben) entlang der erschließenden Straße (Vorgarten) eingeschränkt.

Zur Sicherung des Verkehrsflusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, ist vor jeder Garage ein Stellplatz mit einer Länge von min. 5,00 m anzulegen.

Im Bereich der privaten Grundstücke sind für Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und andere befestigte Flächen wasserdurchlässige Materialien, wie z. B. Rasengittersteine, openporiges Pflaster, Schotter zu verwenden, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden.

Nebenanlagen i.S. des §14 Abs. 1 BauNVO sind in Vorgärten, mit Ausnahme von Abfallbehälterstandplätzen, unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird die Versiegelung im Vorgartenbereich begrenzt.

7.0 Infrastruktur

7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV- Haltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Hauptstraße und an der Spicher Straße.

7.2 Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße Mariengrund an die Kölner Straße und die Hauptstraße angeschlossen. Sie dienen als Hauptanbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz. Die Dimensionierung und Ausführung der geplanten Erschließungsfläche ist dem Wohngebiet, unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte, angemessen und entsprechen anhand der in Kraft getretenen Richtlinie (RASt 2006) auszuführen. Die Erschließung ist so geplant, dass entsprechend den Forderungen der Rhein-Sieg- Kreis- Abfallwirtschaftsges. mbH (RSAG), eine uneingeschränkte Befahrbarkeit für das Entsorgungsfahrzeug (Müllfahrzeug) möglich ist. Eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage nach Vorgaben ist berücksichtigt.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Schmutzwasser

Im Plangebiet anfallendes Schmutzwasser wird an die Hauptkanäle in den vorbei führenden Straßen angeschlossen. Das Gesamtgebiet ist im General-Entwässerungsplan der Stadt Niederkassel berücksichtigt, und das Kanalnetz ist für die Aufnahme der zu erwartenden Abwässer ausreichend dimensioniert und geeignet.

7.3.2 Niederschlagswasser

Durch den § 51a Landeswassergesetz wird eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung und Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort oder zur ortsnahe Einleitung in Gewässer eingeführt. Die Ergebnisse des Boden- und Baugrundgutachtens des Ing.-Büros Dr. Gärtner und Partner GbR bestätigt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der günstigen Bodenverhältnisse möglich ist. Zur Aufnahme des Regenwassers aus den Straßenflächen werden gesonderte öffentlichen Flächen für den öffentlichen Bereich ausgewiesen. Zudem steht eine Ersatzfläche im westlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der geplanten Straße gelegen, zur Verfügung.

Der Schutzstreifen der Fernleitung wird für das Leitungsrecht (öffentlich) belastet.

Die tiefbautechnische Planung und planungsrechtlichen Festsetzungen werden hierauf abgestimmt.

Zur Versickerung von Regenwasser auf den Hausgrundstücken werden, unter Berücksichtigung von Mindestabständen von Gebäuden, Mulden-Rigolen und ggfls. Sickerschächten, jedoch im Einklang mit den wasserrechtlichen Vorschriften, empfohlen.

Das Gutachten ist Anlage der Begründung.

8.0 Umweltbelange

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 N wird gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Für die Durchführung des Verfahrens gelten die Vorschriften nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend. Von einer formalen Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird demzufolge abgesehen. Es liegt jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalles vor, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind und damit keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Dennoch werden im Folgenden die relevanten Umweltthemen dargestellt:

8.1 Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Überplanung im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 N führt jedoch zum Verlust von Freiflächen. Dies führt zur Prüfung artenschutzrechtlicher Konflikte gemäß den Ausführungen des Bundesnaturschutzgesetzes, die das Vorhaben auslösen könnte.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt das Untersuchungsgebiet die auftretenden Wirkfaktoren und die Betroffenheit aller artenschutzrechtlich relevanten Arten.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 2 (Störungsverbot) und Nr. 4 BNatSchG (Zugriffsverbot) liegen nicht vor.

Auf die artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Calles De Brabant, Landschaftsarchitekten Köln vom 08.07.2013 wird hingewiesen.

Da durch den B-plan Nr. 48 N bereits Eingriffe zulässig waren, ist ein Ausgleich nur für erweiterte Bauflächennutzung bzw. zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft beizubringen.

Die zu versiegelnden Flächen reduzieren sich deutlich zum B-plan Nr. 48 N. Somit ist eine höhere Biotopwertigkeit für den neuen Änderungsbereich aufgrund des höheren Anteils an Gartenflächen gegeben.

Die artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Begründung.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs. 1 Bau O NRW

Aus städtebaulicher Sicht ist es zur Sicherung eines im Interesse der Allgemeinheit liegenden guten Ortsbildes notwendig, dass der Bebauungsplan auch Festsetzungen in gestalterischer Hinsicht trifft. Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 86 (1) Bau O NRW beziehen sich auf Faktoren, die das Bild einer Ortslage wesentlich prägen im Sinne eines harmonischen Gesamteindrucks. Hierzu gehören z. B. die Gestaltung der Gebäude und der Garagen, die Sockelhöhen der Häuser, die Dachgestaltung, die Art und die Höhe der Einfriedigungen.

Bestimmungen zur Vermeidung von Gefahrenpunkten sind ebenfalls von Bedeutung, z. B. bezüglich der Sichtwinkel und des Abstandes der Garagen von den Straßenbegrenzungslinien.

10. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten erstellt bzw. ausgewertet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 48 N 4. Änderung von 08.07.2013, Calles De Brabant, Landschaftsarchitekten Köln
- Geohydrologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vom 20.08.2013 GFP Dr. Gärtner und Partner GbR

Aufgestellt: 22.07.2013

**Stadt Niederkassel
Der Bürgermeister
Fachbereich 8**