

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. **Anlaß und Ziel**
Die Bauleitplanung soll eine städtebaulich – funktionale Entwicklung des Innenbereichs gewährleisten.
Der Rat der Stadt Niederkassel beschloss am 29.10.1990 in seiner Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes 78 M. Teilplan A
 2. **Abgrenzung**
Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Mondorf und wird von den Straßen „Langgasse“ und „Thelengasse“ tangiert. Die Grundstücke Gemarkung Mondorf, Flur 6 Flurst.Nr. 377,455,457,458,482-484,923-925,968,1020-1030, befinden sich innerhalb des Planungsgebietes.
 3. **Bestandsbeschreibung**
Die Flächen im Innenbereich des Bebauungsplanes werden als private Wohngärten genutzt.
Die umgebende Bebauung stellt sich als eine I – II-geschossige, offene Wohnbebauung dar., wobei die einzelnen Grundstücksgrößen großzügige Zuschnitte, besonders in ihrer Tiefe, aufweisen.
Eine Gemeinschaftsgaragenanlage mit privater Zufahrt von der Straße „Thelengasse“ befindet sich im südlichen Bereich der inneren Wohngärten.
 4. **Übergeordnete Planung**
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Niederkassel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Die Wasserschutzverordnung der Stadt Niederkassel vom Dez. 1983 setzt die Fläche als Wasserschutzzone III B fest.
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
5. **Art der baulichen Nutzung**
Entlang der Straße „Langgasse“ ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.
Hierbei wird die vorhandene Struktur bzw. die städtebauliche Entwicklung entlang der Straße „Langgasse“ im Hinblick auf ihre Bedeutung als innerörtliche Hauptstraße berücksichtigt.
Im übrigen Teil des Baugebietes wird durch die Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ der gewachsenen Entwicklung der umliegenden Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

6. **Maß der baulichen Nutzung**

In Ergänzung und Anpassung an die vorhandene straßenseitige Bebauung entlang der Straße „Langgasse“ wird eine max. – II-geschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe festgesetzt.

Im Innenbereich wird das bauliche Maß auf eine I-Geschossigkeit mit entsprechend reduzierter Firsthöhe begrenzt, so daß sich die künftig Bebauung maßvoll und mit Rücksicht auf die vorhandenen Wohngärten entwickeln kann.

Zudem dient die Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude der städtebaulich angestrebten Begrenzung der Siedlungsdichte. Die Verkehrsfläche für die innere Erschließung ist entsprechend dimensioniert.

Zur Auflockerung und Durchgrünung des Gebietes ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

7. **Verkehrsflächen / Erschließung**

Das Baugebiet ist durch die innerörtliche Hauptverkehrsstraße „Langgasse“ sowie der Anliegerstraße „Thelengasse“ erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die „Biggestraße“ mit Einmündung zur Straße „Thelengasse“. Die Weiterführung der „Biggestraße“ mit künftiger Anbindung an die Straße „Langgasse“ soll Gegenstand des Bebauungsplanes 78 M, Teilplan B sein.

Die innere Planstraße (Biggestraße) ist nach den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen EAE 85/95 als Anliegerweg mit maßgebender Aufenthaltsfunktion und für den Begegnungsfall LKW / PKW mit einer Breite von 5 Metern geplant.

Der spätere Ausbau ist im Mischungsprinzip vorgesehen.

Die geplante Zuwegung auf der Straße „Langgasse“ im Bereich der Bushaltestelle ist mit den Verkehrsbetrieben Rhein-Sieg abzustimmen.

8. **Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports)**

Die Festsetzung der Flächenzuordnung wird begründet mit dem Schutz der wohnungsbezogenen rückwärtigen Freiflächen vor Schall- und Luftimmissionen und aus dem Gebot des § 1 Abs. 5 BauGB, daß mit Grund und Boden sparsam und flächenschonend umgegangen werde soll.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes, hier insbesondere der Blockinnenbereich, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan von den Landschaftsarchitekten Calles/De Brabant erstellt. Die pauschale Berechnung und Bewertung ergibt neben den im Plangebiet darzustellenden Kompensationsmaßnahmen einen entsprechenden Ausgleichswert, der nur außerhalb des Gebiets nachzuweisen ist. Die pauschale Berechnung des Büros wurde von der Verwaltung bewertet und neu gewichtet. Dabei wurden zum einen der Anteil der innerhalb des Gebiets darzustellenden Kompensationsmaßnahmen erhöht und zum anderen die außerhalb des Plangebietes nachzuweisenden Flächen reduziert. Gründe für die Reduzierung sind: Die pauschalierte Eingriffsbewertung unterscheidet die zu bewertenden Flächen nicht in planungsrechtlicher und städtebaulicher Hinsicht. So wird hinsichtlich des Eingriffs nicht berücksichtigt, ob es sich um ein Vorhaben im Außenbereich oder im Innenbereich handelt. Im hier vorliegenden Fall handelt es sich um Flächen innerhalb des Innenbereichs, wobei der berechnete Blockinnenbereich planungsrechtlich als nicht zum Außenbereich im Innenbereich gerechnet werden kann, der eine komplette Kompensation aus städtebaulicher Sicht rechtfertigen würde. Hinzu kommt, dass es sich um für Mondorf typische Flächen innerhalb eines Blockinnenbereichs handelt, die im Grunde zufällig noch nicht bebaut sind. Andere Teile des Straßengevierts liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13M/Rh. Benachbarte Straßengevierte sind bereits seit langem in zweiter Baureihe rechtmäßig gem. § 34 BauGB bebaut bzw. es besteht dort Planrecht zur Bebauung mit weiteren Häusern in zweiter Baureihe.

Der Bebauungsplan 78 M ist bereits seit über zehn Jahren im Verfahren. Die pauschale Berechnung stellt eine unbeabsichtigte Härte dar. Die Verwaltung hat die vorgelegte Berechnung des Kompensationsbedarfs deshalb um 50% reduziert. Die Ausgleichsflächen werden nachgewiesen auf der städtischen Fläche, **Gemarkung Rheidt, Flur 31, Parzelle 20**. Die Privatgärten im Innenbereich sind zur Erhöhung der ökologischen Wertigkeit anteilig mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen und einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen (Anlage landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Vermerk Fachbereich 8 vom 12.04.02 mit Artenliste und Pflanzvorgabe).

10. Ver- und Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung

Die Versorgung – Wasser, Strom, Gas, Telefon usw. – erfolgt durch die Versorgungsträger. Schmutzwasser ist dem Kanalnetz der Stadt Niederkassel zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen ist auf den privaten Grundstücksflächen nach Maßgabe des § 51 a Landeswassergesetz zu beseitigen.

Das Bebauungsgebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Stadtwerke Niederkassel. Laut Schutzzonenverordnung ist bei schwach belastetem Wasser (dies trifft bei dieser Straße zu) das Versickern über die Fläche, Mulde und Mulde-Rigole erlaubt (mit entsprechender Genehmigung durch UWB). Dies deckt sich auch mit dem Rundschreiben des Staatlichen Umweltamtes Köln vom 02.05.1996 und der Rundverfügung der Bezirksregierung vom 01.09.1994.

Für dieses Gebiet wurde ein hydrologisches Gutachten erstellt. Dieses zeigt auf, daß eine 3,00-4,00 m dicke Lehmschicht ab Oberkante Gelände ansteht, deren Durchlässigkeitsbeiwerte bei weitem unterhalb der empfohlenen Werte der ATV liegen und somit komplett für eine Versickerung entfernt werden müßte. Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß eine

Mulden, Mulden-Rigolen Versickerung im öffentlichen Bereich aufgrund der vorgegebenen Flächen nicht durchführbar ist (wenn Flächen neben der öffentlichen Parzelle erworben werden könnten, wäre eine Versickerung, wenn auch unter hohem Kostenaufwand, möglich) und auch nur unter hohem Kostenaufwand herzustellen wäre. Es wird darauf hingewiesen, daß auch für die geplante Bebauung erhebliche Probleme bei der Herstellung von Versickerungsanlagen bestehen. Wie in der Anlage dargestellt, ist es für zwei Häuser bei Einhaltung der geforderten Grenzabstände nicht möglich eine Versickerung einzurichten. Auch wird darauf hingewiesen, daß natürlich

auch für die Eigentümer ein hoher Aufwand für die ordnungsgemäße Versickerung entstehen würde. Der Bebauungsplan liegt kanaltechnisch in einem Bereich, der ohne Probleme abwassertechnisch in das Netz aufgenommen werden kann.

11. **Dachneigung, Dachgauben, Dacheindeckung**

Die Regelung der Dachform bzw. Dachneigung gewährleistet für die Hauptbaukörper einen ausgedehnten Gestaltungsspielraum. Es sollen bewußt auch von dem vorherrschenden Satteldach abweichende Dachformen zulässig sein. Hierdurch ist eine gestalterische Vielfalt im Plangebiet gegeben.

12. **Oberflächenversiegelung / Bepflanzung**

Die Festsetzung zur Gestaltung der sogenannten Vorgartenbereiche wurde getroffen, um das auf den öffentlichen Straßenraum wirksame Erscheinungsbild optisch positiv im Sinne der Ortsbildpflege bzw. -gestaltung zu ordnen. Die Verlegung von Rasengittersteinen oder die Aufstellung von Pflanzenkübeln entsprechen nicht dem Sinne der Festlegung.

Datum

MÄRZ 2002

Unterschrift

