



Stadt Niederkassel

Stadtteil Rheidt Bebauungsplan Nr. 130Rh Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 130 Rh

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Nordwestlich des Wohnstandorts Rheidt befinden sich einige private Flächen, die für eine bauliche Nutzung erschlossen werden können.

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht. Bauvorhaben innerhalb einer Bautiefe können heute nach § 34 Baugesetzbuch (Zusammenhang des bebauten Ortsteiles) beurteilt werden. Die Erschließung des inneren Bereiches erfordert jedoch einen verbindlichen Bauleitplan zur Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben sowie deren Erschließung soll daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ermöglicht werden. Das Areal bietet die Gelegenheit, innerhalb des gewachsenen Ortsteils neuen Wohnraum zu schaffen.

1.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan ist im Sinne des Gesetzes der Stärkung der Innenentwicklung, so dass der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt wird.

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2, Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren gilt die Besonderheit, dass aufgrund des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig gelten. Ein Ausgleich ist demnach nicht mehr erforderlich.

1.3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Rheidt. Die Flächen werden gärtnerisch genutzt.

Im Südosten wird das Plangebiet von der Strasse „Unterstraße“ tangiert. Im Westen angrenzend befindet sich die Domstraße. Nordöstlich des Plangebietes beginnt die freie Feldflur.

1.4 Planungsvorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen dar.

Eine ehemals geplante Erschließung über den nördlich angrenzenden Feldweg konnte nicht aufrecht gehalten werden.

1.5 Schutzausweisung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzonenausweisung der Wassergewinnungsanlage der Stadt Niederkassel und hier in der Schutzzone III A.

Nach der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW liegt das Plangebiet innerhalb der nachrichtlichen Darstellung des, bei einem „100 jährlichen Ereignis“ hochwassergefährdeten Bereiches.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen und somit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 Niederkassel, Rhein-Sieg-Kreis.

1.6 Verkehrliche Anbindung

Die geplante innere Erschließung mündet östlich des Plangebietes auf die Unterstraße, welche als Wohnsammelstraße die Verbindung zur überörtlichen Verbindungsstraße, Deutzerstraße herstellt.

Haltestellen des ÖPNV's befinden sich an der Deutzerstraße (ca. 500 m entfernt) und innerörtlich an der Marktstraße (ca. 700 m entfernt).

1.7 Niederschlagsbewirtschaftung

Für die geplante Niederschlagsversickerung ist von der Ingenieurgesellschaft Spitzlei & Jossen ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt worden.

Das Plangebiet liegt in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet, das durch einen Rheindeich geschützt ist. Es sind folgende Daten für die höchsten Hochwassermarken anzunehmen

100-jähriges Hochwasser > 51.50m über NN

200-jähriges Hochwasser > 52.01m über NN

Das Baugebiet weist eine mittlere Höhe von etwa 50m über NN auf.

Für die Versickerung des auf privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist die Versickerung über einen Mulden-Rigolen-Element ausführbar. Aufgrund der Vorgabe, dass die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen muss, ist das Anlegen einer Mulde erforderlich. Die Einbindung, in die gut durchlässigen Schichten, das heißt die Kiese und Sande, kann dann über eine Rigole erfolgen. Die Kennwerte für die

Dimensionierung der Versickerungsanlage, wie im Hydrogeologischen Gutachten angegeben, sind zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Planung von Kellern und anderen unterirdischen Einrichtungen ist vom Bauantragssteller zu klären, bzw. zu überprüfen, ob für Extrem-Hochwasserereignisse eine wasserdichte und auftriebssichere bauliche Ausführung notwendig ist.

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche wird von einer erhöhten stofflichen Belastung im Vergleich des auf den Dachflächen der Wohnhäuser anfallenden Niederschlagswassers ausgegangen.

Unter Berücksichtigung, dass das Baugebiet relativ nah an die Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Niederkassel grenzt und für eine zentrale Versickerung Vorbehandlungsmaßnahmen nach ATV-DVWK-M 153 erforderlich wären, kann das auf den Strassenflächen anfallende Niederschlagswasser den Kanälen zugeleitet werden.

1.8 Grünordnerische Belange

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzfachliche Kurzeinschätzung (Bearbeitung: Dip.-Geogr. Elmar Schmidt, Stand 01.12.2010) erstellt. Aus fachgutachtlicher Sicht ist bei konsequenter Umsetzung und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten und keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten.

Die in der artenschutzfachlichen Kurzeinschätzung beschriebenen Hinweise sind zu beachten und in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Niederkassel umzusetzen.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung. Die reine Wohnnutzung soll im Plangebiet überwiegen, andere wohnverträgliche Nutzungen jedoch nicht ausgeschlossen sein.

Das gilt jedoch nicht für die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die den Charakter des qualitativ hochwertigen Wohngebietes, nicht zuletzt wegen ihres Flächenbedarfs stören würden. Für solche Nutzungen stehen im eigentlichen Ortskern und entlang der leistungsfähigen innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen ausreichend Flächen zur Verfügung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung der Grundflächenzahl und der Geschossfläche wurde die Obergrenze der in der Baunutzungsordnung dargestellten Obergrenze zu Grunde gelegt.

Die Gebäudehöhe sowie die Geschossigkeit berücksichtigt die in der Umgebung maßgebliche vorhandene Bebauung.

Die Ausweisung der Mindestgröße von Baugrundstücken und die Beschränkung der Zahl der Wohnung soll einer zu starken baulichen Verdichtung entgegenwirken und der aufgelockerten Charakteristik der umgebenden Bebauung Rechnung tragen.

2.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind uneingeschränkt innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen werden sie nur in den seitlichen Abstandsflächen zugelassen. Damit wurden die Wohngärten von Immissionen freigehalten. Zur Gestaltung und Begrünung des Straßenraumes ist die Versiegelung der Vorgartenbereiche eingeschränkt.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Abs.1 BauONW

3.1 Dachneigung, Dachaufbauten

Die umgebende Bebauung wurde überwiegend in traditioneller Bauweise errichtet, dass heißt, die Gebäude sind mit geneigten Dächern ausgebildet. Damit sich die künftige Bebauung gestalterisch in den Bestand einfügt ist eine Dachneigung von 15 Grad bis 45 Grad festgesetzt worden und die Ausbildung von Dachgaupen gestalterisch vorgegeben worden.

3.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Höhe der Einfriedungen wegen des angestrebten offenen Charakter des Wohngebietes und zur Sicherung der verkehrlichen Situation, auch bei Ein- und Ausfahrten der privaten Grundstücke, auf 1 m Höhe beschränkt.

Im Bereich der Wohngärten ist im Einzelfall die Höhe der Einfriedung hinsichtlich etwaiger verkehrlicher Behinderungen zu überprüfen.

Stand: Jan. 2011