

Begründung zum Bebauungsplan 133 N

1. Anlass für die Bebauungsaufstellung

Entlang der Weidenstraße sind auf der südlichen Seite mit einer Bautiefe derzeit Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung ist gesichert. Eine bauliche Nutzung der südlich angrenzenden Fläche arrondiert die Bebauung am Übergang des Stadtteils Niederkassel-Ort zur freien Feldflur. Diese bauliche Nutzung bedingt jedoch eine Erschließung von der Weidenstraße aus und löst daher für eine mögliche Bebauung an der Weidenstraße ein Planerfordernis aus. Das Gebiet des Bebauungsplanes 133 N bietet die Chance, die Ortseingangssituation des zentralen Ortsteils von Niederkassel neu zu gestalten. Im Zusammenhang mit einer qualitativ hochwertigen möglichst offenen Bebauung dient dem die dort vorgesehene Kindertagesstätte mit ihrer aufgabenbedingt attraktiven und großzügigen Außenbereichsgestaltung.

2. Verfahren

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 14.02.2012 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 133 N einzuleiten. Die Bürger sind am 14.11.2012 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a BauGB müssen folgende Voraussetzungen vorliegen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten
3. durch den Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen
4. es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-, Flora-, Habitat- und Vogelschutzgebieten gegeben sein

Das Planvorhaben erfüllt die Punkte 1, 2, 3 und 4.

3. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Niederkassel-Ort. Es wird abgegrenzt im Norden durch die Weidenstraße, im Westen durch die ehemalige L 269 (Hauptstraße), im Osten durch die Kleinbahntrasse und im Süden durch die Verlängerung der Straße Mariengrund.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

4.1. Landesplanung

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan für die Stadt Niederkassel sieht für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ vor. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist lediglich die ehemalige Anbauverbotszone entlang der früherer Landesstraße. Diese Anbauverbotszone ist nach Herabstufung der ehemaligen Landesstraße L 269 in Folge des Baus der L 269n zur Gemeindestraße gegenstandslos geworden.

4.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Nr. 1 des Rhein-Sieg-Kreises.

4.4. Geltendes Planungsrecht (BP)

Für das Plangebiet gibt es keine verbindliche Bauleitplanung

5. Vorhandene Gesamtsituation

Das Plangebiet umfasst ca. 1,65 ha. Es liegt in ebener Lage bei ca. 56 m über NN. Die Fläche wurde bis Herbst 2012 landwirtschaftlich genutzt. Am Ostrand

des Plangebietes befindet sich eine Kleinbahntrasse, die durch den Plan gesichert wird. Am Südrand des Plangebietes liegt unter der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche die Kraftstofffernleitung Würselen-Altenrath.

6. Ziel und Zweck der Aufstellung

Entsprechend dem unter Ziffer 1 beschriebenen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Bebauung des Stadtteils Niederkassel-Ort nach Süden abgerundet werden. Dabei soll im südlichen Bereich des Plangebietes der Bau einer Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht werden. Gleichzeitig soll der Bestand der Kleinbahntrasse gesichert werden.

7. Erschließung

7.1. Allgemein

Das Plangebiet kann sowohl durch den Individualverkehr (IV) als auch durch den ÖPNV erschlossen werden. Auf der Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zur Weidenstraße befindet sich eine Haltestelle der RSVG, die von den Buslinien SB55, 501, 503 und 550 angefahren wird.

7.2. Äußere Anbindung

Für den IV dient die Hauptstraße und die davon abzweigende Weidenstraße als Erschließung.

Da die Weidenstraße durch das neue Plangebiet stärker belastet werden wird, wird die Bahnkreuzung im Zuge der Erschließungsarbeiten mit einer Bahnsicherungsanlage versehen.

7.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die von der Weidenstraße in südliche Richtung abzweigt. Gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) ist die Entwurfssituation „Wohnweg“ Grundlage der Straßenplanung.

8. Entsorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Abfall

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über einen Anschluss an die in der Weidenstraße vorhandene Vorflut mit Zuleitung über das

vorhandene städtische Kanalnetz zur Kläranlage der Stadt Niederkassel. Das Regenwasser der Oberfläche der Planstraße wird in Rinnen gesammelt und zu zwei Versickerungsbecken im Plangebiet abgeleitet. Das Oberflächenwasser von den privaten Flächen wird dezentral auf dem jeweiligen Grundstück versickert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG (Anschluss- und Benutzungszwang). Ausreichende Wendemöglichkeiten für die Müllfahrzeuge sind vorgesehen.

9. Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 133 N wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB abgesehen.

Unberührt bleibt die Notwendigkeit, aufgrund von § 44 BNatSchG eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Plangebiet durchführen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag erstellt. Die in diesem Fachbeitrag aufgezeigte Vermeidungsmaßnahme im engeren Sinne ist als Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der planungsrelevanten Vogelarten und der sonstigen Vogelarten zu erwarten. Andere planungsrelevante Arten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden.

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich um typische Braunerde (stark lehmiger Sand und sandiger Lehm aus Hochflutablagerung über Kies und Sand aus Terrassenablagerung). Dieser Boden erfüllt keine der besonders bedeutsamen Bodenteilfunktionen (Archiv der Naturgeschichte, Extremstandort als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere sowie Regulations- und Pufferfunktion in Wasser- und Stoffhaushalt). Gleichwohl ist es auch ein Ziel der Festsetzungen im Bebauungsplan, die Bodenversiegelung zu minimieren. Dieses Ziel wird, wie in der Flächenbilanz (vgl. Ziffer 12) dargestellt, erreicht. Unabhängig davon, dass der Boden im Plangebiet keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist, wird auf die Vorgabe des § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens hingewiesen.

10. Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

10.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Charakter der angrenzenden Gebiete. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, weil sie den Charakter des

qualitativ hochwertigen Wohngebietes stören würden. Für solche Nutzungen stehen im übrigen in den eigentlichen Ortskernen und entlang der leistungsfähigeren Durchgangsstraßen ausreichend Flächen zur Verfügung.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der BauNVO. Um eine unerwünschte Versiegelung der Grundstücke durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zu verhindern, wird die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl über das in § 19 BauNVO genannte Maß hinaus beschränkt.

10.3. Höhe der baulichen Anlagen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet oberhalb der zulässigen Vollgeschosse in nicht erwünschtem Umfang weitere Aufenthaltsräume entstehen, werden Firsthöhen festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass unerwünschte Höhenentwicklungen bei den Gebäuden unterbleiben, die ein insgesamt harmonische städtebauliches Gesamtbild stören würden. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung, nach der die Fußbodenoberkante mindestens 10 cm, maximal jedoch 38 cm über dem angrenzenden Rand der erschließenden Verkehrsfläche liegen muss/darf. Diese Festsetzung macht gegebenenfalls Auffüllungen oberhalb des gewachsenen Bodens erforderlich.

10.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung auf zwei Vollgeschosse entlang der Weidenstraße und auf ein Vollgeschoss im Inneren des Plangebietes soll –zusammen mit den Festsetzungen für die Firsthöhen- sicherstellen, dass sich das Plangebiet auch optisch in die Ortsrandlage gut einfügt.

10.5. Anzahl der Wohneinheiten

Die beabsichtigte aufgelockerte Bebauung am Ortsrand macht eine Einschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude erforderlich. Wegen der erfahrungsgemäß bei Einzelhäusern größeren Grundstücke können bei diesen Gebäuden zwei Wohnungen zugelassen werden, wogegen bei Doppelhaushälften mit erfahrungsgemäß kleineren Grundstücke auch wegen des ansonsten unerwünscht hohen Stellplatzbedarfs auf diesen Grundstücken nur eine Wohnung zugelassen wird.

10.6. Bauweise

Die offene Bauweise soll den lockeren Charakter der Bebauung am Ortsrand unterstützen. Die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser“ soll dieses städtebauliche Ziel sichern helfen. Reihenhäuser würden dieser Zielsetzung widersprechen.

10.7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind uneingeschränkt innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit werden die rückwärtigen Freiflächen von Immissionen freigehalten. Zur Vermeidung unerwünschter Versiegelungen und zur Wohnung eines geordneten Orts- und Straßenbildes werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO im Vorgarten ausgeschlossen.

10.8. Baugrenzen

Die Baufenster sind so gestaltet, dass im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine variable Stellung der Gebäude möglich ist.

10.9. Verkehrsflächen

Die Dimension der Straßenflächen entspricht dem Verkehrsbedarf. Wendemöglichkeiten insbesondere für Müllfahrzeuge sind ausreichend dimensioniert.

Die Planstraße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr und als Zuwegung zur Kindertagesstätte; sie soll als Mischfläche ausgebaut werden.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86

Abs. 1 BauO NW

11.1. Dachneigung, Dacheindeckung

Um den Bauherren im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Planes eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu belassen, sind im Planbereich sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig. Um den Dachraum nutzen zu können, sind Dachgauben zulässig. Deren Zulässigkeit ist allerdings auf bestimmte Teile der Dächer beschränkt, um die Proportionen der Gebäude nicht nachteilig zu beeinflussen und auch Dachlandschaften erlebbar zu erhalten. Um Doppelhäuser als städtebauliche Einheit zu gestalten, ist es erforderlich, dass

Material und Farbe der Dacheindeckung und die Dachneigungen zwischen den Doppelhaushälfte abgestimmt wird.

11.2. Einfriedungen

Im Bereich der Wohngärten sind nichttransparente Einfriedungen grundsätzlich nicht erwünscht. Im Falle von Doppelhäusern soll dem Schutzbedürfnis der Bewohner dadurch Rechnung getragen werden, dass grenzständige Abschirmwände zugelassen werden. Die Schallschutzwand entlang der Hauptstraße soll die Wohngärten und die Kindertagesstätte schützen. Sie wird in einheitlicher Gestaltung im Zuge der Erschließung des Gebietes errichtet. Die Errichtung der Schallschutzwand wird durch einen Erschließungsvertrag gesichert; die Wand einschließlich der Standfläche wird der Stadt Niederkassel zu Eigentum übertragen.

11.3. Einrichtungen der Solartechnik

Der Einsatz regenerativer Energien wird unterstützt. Daher werden Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen generell zugelassen, auch wenn dadurch gegen Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und/oder der Firsthöhe verstoßen wird. Es wird bewusst darauf verzichtet, Firstrichtungen festzusetzen. Damit besteht die Möglichkeit, die Gebäude so auszurichten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet ist.

12. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 16.500 m². Davon entfallen ca. 2.000 m² auf die Kleinbahntrasse, ca. 2.150 m² auf Flächen für die Landwirtschaft, 1.950 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers und ca. 4.450 m² auf die Kindertagesstätte mit einem Gebäudeanteil von ca. 1.300 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ einschließlich des möglichen Zuschlags gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die für die Wohnnutzung vorgesehenen bebauten Flächen maximal 3.060 m² betragen. Für Garten- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit der Wohnnutzung verbleiben damit 2.830 m².

13. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Das Plangebiet steht im wesentlichen im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH. Diese Gesellschaft beabsichtigt den Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Niederkassel. Im Rahmen dieses Erschließungsvertrages werden sowohl die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen (Abtretung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers an die Stadt), als auch die Herstellung der

Erschließungsanlagen geregelt. Der Erschließungsträger übernimmt auch den Anteil der Gemeinde am beitragsfähigen Aufwand, so dass im Haushalt der Stadt Niederkassel keine Mittel für die Maßnahme bereitzustellen sind.

14. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Artenschutz-Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 133 N vom 31.05.2012, Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung – Diplom-Geograph Elmar Schmidt, Bonn
- Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 16.08.2012
- Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan 133 N der Stadt Niederkassel, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, vom 19.03.2013

Niederkassel, im Dezember 2012

