

Stadt Niederkassel

Bebauungsplan Nr. 146 M „Schengfeld“

Begründung

1. Ausgangssituation

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Mondorf. Es ist im Norden durch die geplante, verlängerte Wittelsbacher Straße, (zurzeit als „Trampelpfad“ sichtbar) und im Osten von der Rheidter Straße (L269) gefasst.

Im Westen angrenzend wurde 2016/2017 eine Kindertagesstätte errichtet, südlich gelegen befinden sich zwei Wohngebäude mit städtischen Sozialwohnungen. Diese Wohngebäude sind über einen Stichweg von der südlich gelegenen Eifelstraße aus erschlossen. Über diesen Stichweg sind auch die angelegten notwendigen Stellplätze für die bestehenden Nutzungen im südlichen Bereich anfahrbar.

Entlang der Rheidter Straße (L269) hat sich auf dem sogenannten Schutzstreifen zur Landesstraße hin ein dicht bewachsener Gehölzstreifen entwickelt. Dieser setzt sich aus Laubbäumen in schwachem bis mittleren Baumholzstadium (Ahorn, Birke, Robinie) und Strauchaufwuchs zusammen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teilbereich der Parzelle 373, Flur 6, Gemarkung Mondorf.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Niederkassel beabsichtigt auf dem stadteigenen Grundstück im südlichen Bereich eine Wohnnutzung auszuweisen. Hierdurch soll die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bzw. gefördertem Wohnungsbau nach den Vorstellungen und den künftigen Planungen der Stadt gewährleistet werden.

Ziel der Planung ist es, die Errichtung zweier Wohngebäude in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen nach gegenwärtigen Anforderung zu ermöglichen, um dem Wohnungsmarkt bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stellen werden können.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist auf einer zu gestaltenden öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen.

Zudem ist zwischen der geplanten Wohnbebauung und der öffentlichen Grünfläche die Herstellung einer Stellplatzanlage geplant. Sie dient der Aufnahme des durch die Planung künftig zu erwartenden ruhenden Verkehrs.

Eine Stichstraße, abgehend von der Wittelsbacher Straße dient der inneren Erschließung des Plangebietes. Eine Verbindung für den allgemeinen KFZ-Verkehr zur Eifelstraße ist nicht vorgesehen.

1.3 Grundlage des Verfahrens und Beschlusslage

Der Bebauungsplan 146 M wird als Bauleitplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die hierfür vorgegebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2ha wird nicht erreicht und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke von Natura – 2000 – Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzustellen. Die Begründung beinhaltet daher keinen Umweltbericht. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist insoweit nicht erforderlich, als die Eingriffe nach § 13a(4) BauGB im Sinne des § 1(3) Satz 6, BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten.

Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des §44 Bundesschutzgesetz zu beachten. Hierfür wurde im April 2017 eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, deren Ergebnisse in der vorliegenden Planung berücksichtigt sind. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach der fachrechtlichen Vorgabe des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

Gemäß den Vorgaben des Regionalplans Bonn/Rhein-Sieg (2009) liegt der Geltungsbereich des B-Planes 146 M innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Nach der digitalen Karte des Überschwemmungsgebietes des Rheins im Regierungsbezirk Köln (Stand 09.10.2012) der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes, jedoch, entsprechend des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln (s. Seite 79, textliche Darstellung) im Bereich des Extremhochwassers (HQ 1000, siehe Plan HQ Extrem- 2.Rhein A 00 GK ... BO 99). Die Hochwassergefahrenkarte Rhein zeigt für das Plangebiet teils eine Wassertiefe von 1-2m und teils von 2-4m an.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Bekanntmachung am 24.05.1974) der Stadt Niederkassel stellt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeindebedarf, Zweckbestimmung Schule, dar. Dieser Flächenbedarf ist an diesem Standort nicht mehr gegeben. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan im Wege der Benachrichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

2.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Für das Plangebiet wurde am 05.04.1973 der Bebauungsplan Nr. 13 M/RH genehmigt und mit Bekanntmachung vom 11.05.1973 rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeindebedarf mit Zweckbestimmung Schule fest. Überbaubare Flächen sind nicht dargestellt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Wittelsbacher Straße, für Fußgänger und Radfahrer auch über die Eifelstraße.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 1 Niederkassel des Rhein-Sieg-Kreis. Für das Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Festsetzungen getroffen.

3. **Bestand**

Bei dem Bebauungsplanbereich handelt es sich um eine integrierte Lage im besiedelten Bereich Mondorf/Rheidt, umgeben von Wohnbebauung, einer Realschule und mehreren Kindertagesstätten. Im Plangebiet ist jedoch zurzeit keine Bebauung vorhanden.

Der Planbereich stellt sich als Brachfläche mit einem Bewuchs aus Gräsern und Hochstauden dar. Im südlichen Bereich ist die Vegetation durch Bautätigkeiten, zwischenzeitliche Aufschüttungen und das Befahren mit Privat- und Baufahrzeugen beeinträchtigt. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich Kleingartenbereiche sowie Gehölze, die zu einem breiten, entlang der Rheidter Straße verlaufenden Gehölzstreifen gehören. Dieser setzt sich vor allem aus Laubbäumen im schwachen bis mittlere Baumholzstadium (Ahorn, Birke, Robinie) und Strauchaufwuchs zusammen.

Das Plangebiet ist bisher verkehrlich nicht erschlossen, wird jedoch im Nordwesten begrenzt durch die Wittelsbacher Straße.

Die infrastrukturelle Versorgung des Plangebietes wird sowohl im Hinblick auf die Lebensmittelversorgung, als auch auf die Versorgung mit Ärzten, Kindergärten und Schulen meist sogar in fußläufiger Entfernung gewährleistet.

4. **Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplanentwurf soll die Realisierung einer Wohnbebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ermöglichen. Da die Stadt Niederkassel Eigentümerin der Fläche ist, besteht die Möglichkeit, unter Anwendung des geförderten Wohnungsbaues die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum, der unterschiedlichen Ansprüchen und Lebensformen gerecht wird, realisieren zu können.

Des Weiteren ist im nördlichen Bereich des Plangebietes die Herstellung einer öffentlichen Spielplatzanlage vorgesehen. Die ausgewiesene Stellplatzanlage dient der Aufnahme des ruhenden Verkehrs für die vorgenannten Nutzungen.

Die Erschließung der Wohngebäude, des Kinderspielplatzes und der bestehenden Kindertagesstätte erfolgt, abgehend von der Wittelsbacher Straße über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit. Ein Durchgangsverkehr zur Eifelstraße für den motorisierten IV-Verkehr ist nicht vorgesehen und wird mittels einer Abpollerung unterbunden.

5. **Planinhalt und Festsetzungen**

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Planungszielen der Stadt Niederkassel wird ein Teil des Plangebietes im vorliegenden Entwurf als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Neben dem Wohnen sind die nicht störenden Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO zulässig. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Zulässigkeit von nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) wird unter Berücksichtigung des Bebauungsplankonzeptes in dieser Lage kein geeigneter Standort vorgesehen.

Die geplante Spielplatzfläche ist entsprechend der Zielgruppe bezüglich der Ausstattung mit Spiel- und Sportgeräten herzurichten. Die festgesetzte Bepflanzung soll auch zu einer parkähnlichen Aufenthaltsqualität in der öffentlichen Grünfläche beitragen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festlegung von Höhen der Gebäude soll eine räumlich verträgliche Ausbildung des öffentlichen Raums sowie eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper sicherstellen. Entsprechend wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,00 m und bei geneigten Dächern die Traufhöhe auf maximal 7,00 m begrenzt.

Um eine ortsgerechte Einbindung sicherzustellen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird gemäß der angestrebten städtebaulichen Konzeption eine offene Bauweise festgesetzt, bei der zwei Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Hierdurch wird sichergestellt, dass ausreichende Abstände mit der Bebauung zur Straße eingehalten werden.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um die Unterbringung potentieller Gartengeräte sowie anderer Gerätschaften zu gewährleisten, dürfen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in WA-Gebiet begehbare Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Gartenhäuser errichtet werden. Deren Größe ist jedoch begrenzt.

Zur Sicherung des Stellplatzbedarfs der geplanten Wohnbebauung ist es erforderlich, im Bebauungsplan entsprechende Flächen in ausreichender Größe festzusetzen. Auch aus stadtgestalterischen Gründen ist jedoch eine Auflockerung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen vorgesehen.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.5.1 Dächer

Obwohl die Gebäudehöhen durch entsprechende Festsetzungen begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung. Um eine bessere Flächenausnutzung potentieller Dachgeschosse zu ermöglichen, wurden abgesehen von den ortsüblichen Satteldächern auch Flachdächer für Staffelgeschosse festgesetzt.

Um das Umfeld vor störenden Spiegelungen zu schützen, wurden Dacheindeckungen mit reflektierenden Oberflächen ausgeschlossen. Lediglich die Nutzung der Dachflächen für regenerative Energien wird ausnahmsweise zugelassen.

Zulässig ist darüber hinaus aus ökologischen Gründen Dachbegrünungen.

5.5.2 Vorgärten

Um die Flächenversiegelung zu minimieren, ergeht die Festsetzung einer gärtnerischen Gestaltung der Vorgartenflächen.

5.5.3 Einfriedungen

Einem allgemeinen Sicherheitsbedürfnis entsprechend werden Zaunanlage in bestimmter Höhe nach Möglichkeit in Kombination mit standortgerechten, einheimischen Hecken (z.B. Feldahorn, Hainbuche), festgesetzt, welche wiederum die Wahrnehmbarkeit der Zaunanlage reduzieren sollen.

5.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Die im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche dient der Erschließung im Plangebiet. Ihre Dimensionierung erlaubt die Anlage einer Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge.

5.7 Versorgungsleitungen

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

5.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf den nordöstlich gelegenen bis zu 20,0 m breiten Gehölzstreifen, dessen Erhalt durch die Festsetzungen gesichert wird.

Darüber hinaus wird auch der geplante Spielplatz im Sinne der Biotopvielfalt eine arten- und strukturreichen Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Rasen erhalten, um den spielenden Kindern ein möglichst naturnahes Umfeld zu bieten.

In der Fläche des allgemeinen Wohngebietes ist zum Ausgleich der Flächenversiegelung je 400 m² unbebauter Fläche ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der Bereich der Stellplatzanlage ist durch Pflanzung eines heimischen Laubbaumes pro 5 Stellplätze mit entsprechendem Pflanzbeet aufzulockern.

Sämtliche Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Wohnbebauung bzw. Errichtung des Kinderspielplatzes fertig zu stellen, damit ein zeitnahe Anwuchs der Pflanzen und damit eine schnelle Einbindung der Fläche in die umgebenden Freiflächen erfolgt. Zudem sind alle Pflanzungen dauerhaft zu erhalten bzw. durch Nachpflanzung zu ergänzen oder zu ersetzen.

6. **Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Archäologische Funde
- Kampfmittel
- Bodenschutz und Altlasten
- Wasserrechtliche Erlaubnis
- Tierschutz
- Fachgutachten

7. Umweltbelange / Beurteilung der Schutzgüter

7.1 Bestandssituation

Bei dem rund 0,8 ha großen Plangebiet handelt es sich um eine derzeit größtenteils ungenutzte Wiesenfläche in integrierter Lage.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Beurteilung der Schutzgüter erfolgt. Nichtsdestotrotz erfolgt im Weiteren eine Beurteilung der Schutzgüter.

7.2 Beurteilung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die geplanten Wohnbaugrundstücke tragen zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei und stärken die Innenentwicklung. Entsprechend ist nicht mit negativen Auswirkungen auf den Menschen zu rechnen. Ebenso ist ein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit auszuschließen, da die öffentliche Grünfläche durch die Anlage eines Spielplatzes und der zugehörigen Bepflanzung eher zum Verweilen einlädt und somit einen Gewinn an Erholungsraum darstellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz –Fachinformationssystem- NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder innerhalb eines Natura – 2000- Gebietes noch innerhalb eines kartierten schutzwürdigen Biotops.

Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. einem Kilometer die FFH-Rheinfischschutzzone zwischen Bad Honnef und Emmerich (DE-4405-301). Im Osten in einer Entfernung von ca. 1.3 km wurden im Landschaftsplanentwurf 1 die Naturschutzgebiete „Kiesgrube“ Fuchskaul und „Mondorfer See“ festgesetzt, im Westen in einer Entfernung von ca. 1.0km liegt das Landschaftsschutzgebiet „Rheidter Werth“ (4SG – 5107-001).

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete durch die Planung und Realisierung der Vorhaben in der Ortslage Mondorf kann ausgeschlossen werden.

Zudem zeichnet sich das Vorhabengebiet nicht durch Vorkommen von pauschal geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG aus. Es wurden auch keine seltenen oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Gebiet nachgewiesen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht bietet der Vorhabensbereich allerhöchstens einzelnen planungsrelevanten Tierarten einen Nahrungsraum. Der Gehölzstreifen an der L 269 am nordöstlichen Rand des Plangebietes hat eine mögliche Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse und sollte daher in Gänze erhalten werden. Mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Gebiet nicht zu rechnen. Möglich ist eine Brutansiedlung mit verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten. Daher sollten Inanspruchnahme der Vegetation nicht in der Brutzeit der wildlebenden Vogelarten durchgeführt werden. Sonstige artenschutzrechtliche Konflikte können ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind somit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Boden

Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Die Böden des Plangebietes sind unversiegelt und werden zurzeit extensiv als Wiese genutzt. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW in einem Bereich, dessen Böden als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (regionale Besonderheit) oft mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit, Tiefpflugkulturen, Wölbäcker und andere Archive Kulturgeschichte“ ausgewiesen worden ist. Hier auftretende Böden sind als schutzwürdig eingestuft worden. Der Grad der Schutzwürdigkeit (besonders schutzwürdig, sehr schutzwürdig, schutzwürdig) ist jedoch der untersten Kategorie zuzuordnen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und der festgesetzten Maßnahmen sind im Hinblick auf das Schutzgut Boden kaum Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Zudem befinden sich im Plangebiet auch keine Oberflächengewässer. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Nutzung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Die Änderung der lufthygienischen und der klimatischen Situation ist jedoch als zu vernachlässigend zu bewerten.

Schutzgut Landschaft, und Erholungseignung

Die Neuausweisung überbaubarer Flächen im Plangebiet wird das Landschaftsbild aufgrund der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandenen Baukörper nicht beeinträchtigen. Der Erhalt des breiten Gehölzstreifens im Nordosten und die Anlage des Spielplatzes mit entsprechender Bepflanzung führen eher zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude/Kulturgüter sind nicht vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zurzeit liegen keine Angaben zu Bodendenkmälern vor. Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und unter den Hinweisen im Rahmen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Wechselwirkung der Schutzgüter

Planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind auf Grund der bestehenden Nutzung und der geringen Flächengröße des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind, weshalb auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.