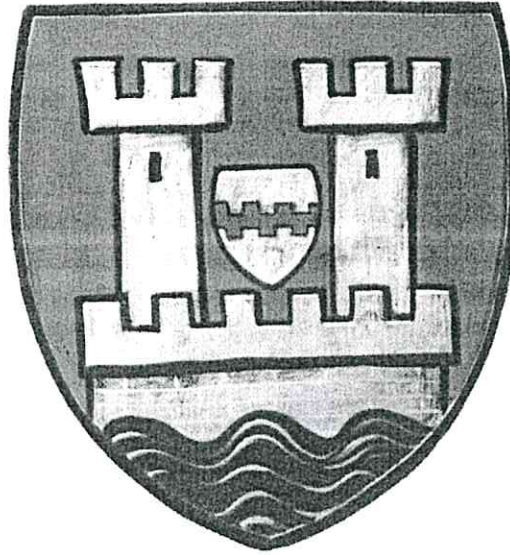


STADT NIEDERKASSEL



Bebauungsplan Nr. 152 Rh

Begründung
02.11.2017

**Begründung nach § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch
zum Bebauungsplan Nr. 152 Rh
Oldenburgische Straße in Niederkassel-Rheidt**

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Rheidt zwischen der Oldenburgischen Straße im Norden, der Wohnbebauung an der Bonner Straße im Osten, der Brandenburgischen Straße im Süden und dem Rhein im Westen.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen, auf der Grundlage eines städtebaulichen Planungskonzeptes des Architekturbüros Markus Kuth aus Troisdorf, im Plangebiet vier Mehrfamilienhäuser zu errichten, die über eine Gemeinschaftstiefgarage miteinander verbunden sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung aus dem Jahr 1984 steht dem vorgeschlagenen städtebaulichen Planungskonzept an dieser Stelle entgegen, daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziel der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 Rh soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt bis zu 24 Wohnungen geschaffen werden. Diese Zielsetzung steht in Übereinstimmung mit dem Ziel der Stadt Niederkassel durch die Ermöglichung der städtebaulichen Nachverdichtung dem aktuellen Wohnraumbedarf gerecht zu werden.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 Rh „Oldenburgische Straße in Niederkassel-Rheidt“ in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Nachverdichtung eines bebauten innerstädtischen Bereichs, d.h. um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Plangebietsgröße von

circa 6.290 m² weniger als 20.000 m² betragen und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dabei wurden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten.

Da die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorlagen, wurde der Bebauungsplan Nr. 152 Rh im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei könnten die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) war ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange wurden in die Abwägung eingestellt.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.05. bis 08.06.2017. Aus den abgegebenen Stellungnahmen ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nummer 2 BauGB wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Planungskonzeptes in der Zeit vom 22.05. bis 6.6.2017 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind vier Stellungnahmen eingegangen. Die im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen brachten im Wesentlichen Bedenken gegen die städtebauliche Nachverdichtung und die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms und der Kfz-bedingten Luftschadstoffe sowie eine potentielle Minderung der Wohnqualität vor. Angeregt wurden der weitest gehende Erhalt des Baumbestandes, die Beibehaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung, die Änderung des Erschließungskonzeptes bzw. die Verbreiterung der Oldenburgischen Straße.

Aus den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 02.10.2017 bis 02.11.2017 erfolgte, ergab sich kein Änderungsbedarf für die Planung.

Die Offenlage gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wurde am 23.09.2017 durch die Stadt Niederkassel öffentlich bekannt gemacht und vom 02.10. bis zum 02.11.2017 durchgeführt. Im Zeitraum der Offenlage waren 2 Stellungnahmen eingegangen, aus denen sich kein Änderungsbedarf für die Planung ergab.

Teilweise wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Bedenken aufrecht erhalten; am städtebaulichen Planungskonzept wurde ohne Änderungen festgehalten.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Rheidt unmittelbar am Rheindeich, südlich des Ortszentrums Rheidt.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Oldenburgischen Straße im Norden, der Wohnbebauung an der Bonner Straße im Osten, der Brandenburgischen Straße im Süden und dem Rheindeich im Westen. Die Oldenburgische Straße und Brandenburgische Straße wurden in das Plangebiet einbezogen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 52 (teilweise), 330, 331, 332, 389 (teilweise) 589, 590 der Gemarkung Rheidt, Flur 10 und das Flurstück 377 der Gemarkung Rheidt, Flur 14.

Die Fläche des Plangebietes beträgt circa 6.290 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut; die im Übrigen unbebaute Wiesenfläche am Rheindeich liegt innerhalb eines homogenen Wohngebietes, das sich seit den 1970er Jahren entwickelt hat. Das Wohngebiet, das sich zwischen Rheindeich und Bonner Straße erstreckt, ist geprägt von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach und Hausgärten in einer zwei- bzw. dreizeiligen Bebauungsstruktur parallel zum Rhein.

Die Höhe des Plangebietes bewegt sich zwischen 49,9 m und 51,0 m über Normalnull (NN).

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl über die Brandenburgische Straße als auch über die Oldenburgische Straße an das örtliche und über die Bonner Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr – das Busliniennetz – bestehen über die Haltestelle „An der Enggasse“ (Linien 163, 164, 501, 550) in einer Entfernung von circa 300 m. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut.

3.4 Naturraum

Das Plangebiet weist kaum Baumbestand auf. Am Nord- und Westrand des Plangebietes befinden sich einzelne junge Bäume und Ziersträucher. Das Plangebiet ist vorwiegend mit Zierrasen bewachsen. Auf den Flurstücken 330 (bereits mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem Gartenhaus bebaut) und 331 befinden sich größere Bäume (Zeder, zwei Trauerweiden, Rotbuchen u.a.).

3.5 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist durch Schallimmissionen aus dem Schifffahrtsverkehr auf dem Rhein vorbelastet.

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins.

4 Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die vorliegende Planung befindet sich mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (W) dar. Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ist aus dem FNP entwickelt.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 Rh 1. förmliche Änderung vom 04.06.1984, der „Reines Wohngebiet“ (WR) und eine Bebauung mit Doppel- und Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten (Doppelhäuser maximal 4 Wohneinheiten) in offener Bauweise festsetzt. Als Maß der baulichen Nutzung sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Als Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Zudem ist die Anpflanzung von zwei Bäumen je Teilgrundstück festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes ist zudem eine Verkehrsfläche festgesetzt, die die Oldenburgische Straße mit der Brandenburgischen Straße verbindet.

4.4 Landschaftsplan

Der seit dem 30.6.2017 rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 1 für das Stadtgebiet Niederkassel trifft für das Plangebiet als Innenbereich keine Aussagen.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kuth sieht eine bauliche Neuordnung vor. Geplant ist eine architektonisch einheitliche, moderne Wohnanlage. Vier freistehende zweigeschossige Wohnhäuser mit Staffelgeschoss bilden durch ihre Anordnung ein in sich geschlossenes Ensemble. Geplant sind bis zu 6 barrierefreie Wohnungen je Wohngebäude. Das auf diesem Grund-

stück bestehende Wohnhaus wurde städtebaulich in die Wohnanlage integriert. Der Deichschutzstreifen bleibt unberührt.

Durch die versetzte, zweizeilige Anordnung der Baukörper entsteht ein begrünter Innenbereich mit einer Spielfläche für Kleinkinder sowie 3 bis 4 Besucher-Stellplätze. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein öffentlich zugänglicher Fußweg verlaufen, der eine Verbindung zwischen der Oldenburgischen Straße im Norden und der Brandenburgischen Straße im Süden herstellt. Ausschließlich der internen Erschließung soll ein Fußweg parallel zu den beiden westlichen Wohngebäuden dienen. Das Freiflächenkonzept sieht Hausgärten vor, die einzelnen Wohnungen zugeordnet werden sollen.

Die vier Baukörper sind durch eine Gemeinschaftstiefgarage verbunden, die ihre Zufahrt von der Oldenburgischen Straße erhalten soll. In der geplanten Tiefgarage sollen ca. 30–32 Stellplätze entstehen und oberirdisch weitere 12–13 Stellplätze für Besucher (bzw. die Bewohner der Wohnanlage) – dezentral sowohl an der Oldenburgischen Straße, an der Brandenburgischen Straße und östlich des Spielplatzes. Insgesamt sollen bis zu 45 Stellplätze geschaffen werden – ausschließlich auf dem privaten Baugrundstück.

Zugunsten der inneren Erschließung des Plangebietes wurde der Straßenraum entlang des Grundstückes an der Oldenburgischen Straße auf insgesamt 7,0 m erweitert.

Die Dachflächen der Wohngebäude und die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sollen extensiv begrünt werden.

6 Planungsinhalte

Den vorgenannten Planungszielen folgend bestehen die Grundzüge der Planung insbesondere in der Bestimmung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltung wohnbezogener Grün- und Freiflächen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, das heißt gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO sollen Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig sein. Die Art der baulichen Nutzung befindet sich in Übereinstimmung mit dem bisherigen Planungsrecht und der planungsrechtlichen Situation der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Plangebiet einer ausschließlichen Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll. Die vorgenannten wohnverträglichen Gewerbenutzungen würden zu unerwünschten zusätzlichen Ziel- und Quellfahrten im Quartier führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Reine Wohngebiete.

Zahl der Vollgeschosse

Die zukünftige Bebauung soll wie die vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Die Festsetzung steht der Realisierung eines Staffelgeschosses nicht entgegen.

Gebäudehöhen

Für die Wohnbebauung wurden maximale Gebäudehöhen über Normal- Null (NN) festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglicht. Diese Höhenfestsetzung entspricht einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 10,0 m. Diese Gebäudehöhen waren bereits durch Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an dieser Stelle erreichbar.

Für das geplante Eingangsbauwerk der Tiefgaragenzufahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze wurde eine entsprechend geringere maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Technische Dachaufbauten

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von baulichen und technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungsanlagen, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik. Diese Anlagen sollen grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wurde festgesetzt, dass durch technische Dachaufbauten die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NN bis zu einer Höhe von 1,0 m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen dabei zusätzlich um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind die Aufzugsüberfahrten, die durch die Zurückstaffelung der obersten Geschosse auf dieser Höhenebene näher an die Gebäudeaußenkante des zurückgestaffelten Geschosses rücken können.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Planungskonzept wurden Festsetzungen zur räumlichen Anordnung der einzelnen Baukörper und der Bauweise getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. In der Gestalt der Baugrenzen spiegelt sich die Anordnung der Baukörper wider. Die planungsrechtlich bisher gesicherte Wohnstraße zwischen Oldenburgischer Straße und Brandenburgischer Straße wurde durch eine weitere parallel zum Rhein und zur Bestandsbebauung verlaufende Bebauungszeile ersetzt. Die westliche überbaubare Grundstücksfläche erstreckt sich als 16 m breiter Streifen von der Oldenburgischen Straße zur Brandenburgischen Straße und nimmt in Übereinstimmung mit den Festsetzungen des seit dem 04.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Belegung des Siedlungsbildes Vor- und Rücksprünge hinsichtlich der Positionierung der Wohngebäude innerhalb der zeilenförmigen Bebauung auf. Um eine Freifläche innerhalb der östlichen Wohnbauzeile zu sichern, wurde eine überbaubare Grundstücksfläche nördlich und eine weitere südlich der vorgesehenen Freifläche festgesetzt.

Es wurde textlich festgesetzt, dass Außenwände von Staffelgeschossen der Wohngebäude (3. Geschoss als Nicht-Vollgeschoss) allseitig mindestens 1,0 m von der darunter liegenden Geschosse zurücktreten müssen. Diese Regelung wurde getroffen, um durch das Zurücktreten des Baukörpers die visuelle Wirkung des Staffelgeschosses zu gewährleisten. Es soll der optische Eindruck einer durchgehenden 3-geschossigen Bebauung vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen ausschließlich innerhalb der Schutzzone III der Deichschutzverordnung für den Regierungsbezirk Köln.

Terrassen und Balkone

Ergänzend wurde festgesetzt, dass Terrassen bis zu 4,0 m über maximal zwei Drittel der Länge der Südwest-Fassaden und Balkone bis zu 2,5 m über maximal zwei Drittel der Länge der Südwest-Fassaden die Baugrenze überschreiten dürfen. Mit dieser Festsetzung wurden die vorgenannten Nutzungen außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist hierdurch nicht zu befürchten.

Bauweise

In Übereinstimmung mit der offenen Bauweise der vorhandenen Bebauung der näheren Umgebung des Plangebietes wurde offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Verbunden mit der Festsetzung, wonach innerhalb der Wohngebäude nur maximal 6 Wohnungen (pro Einzelhaus) zulässig sind, soll die weitgehende Umsetzung des Architektenentwurfes gewährleistet werden.

6.4 Erschließung

6.4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich sowohl an die Brandenburgische Straße, als auch an die Oldenburgische Straße angebunden – Teilstücke beider Straßen

sind in das Plangebiet einbezogen. Der überwiegende Teil der vorgesehenen Stellplätze im Plangebiet wird über die Oldenburgische Straße angefahren werden, da im städtebaulichen Planungskonzept die Ein- und Ausfahrt der Gemeinschaftstiefgarage mit 30 bis 32 Stellplätzen der Oldenburgischen Straße zugeordnet wurde.

Vom öffentlichen Personennahverkehr wird das Plangebiet durch die Bushaltestelle „An der Enggasse“ in einer Entfernung von circa 300 m gut erschlossen.

Für eine Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung (städtebauliche Nachverdichtung) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine verkehrsplanerische Stellungnahme (Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Köln, 20.07.2017) erstellt.

Ausgangssituation – verkehrsberuhigte Erschließung

Die Brandenburgische Straße und die Oldenburgische Straße sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen und aufgrund ihrer Querschnittsgestaltung mit circa 4,5 m Fahrgassenbreite, ihrer Funktion als Erschließungsstraße sowie der ausschließlichen Bebauung mit Wohnhäusern gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) als Wohnweg einzuordnen. Ein Wohnweg ist für die Aufnahme einer Verkehrsstärke bis zu 150 Kfz/h ausgelegt.

Die Bonner Straße ist ebenfalls als Tempo-30-Zone ausgewiesen und mit ihrer Fahrbahnbreite von circa 5,5 m (teilweise mit einseitigem Längsparken), ihrer Funktion als Erschließungsstraße und der vorherrschenden Wohnbebauung nach RAST 06 als Wohnstraße einzuordnen. Die aufnehmbare Verkehrsstärke einer Wohnstraße ist mit unter 400 Kfz/h zu beziffern.

Einmündung Oldenburgische Straße/Bonner Straße/

Gegenstand der verkehrsplanerischen Stellungnahme war die Überprüfung der Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Knotenpunkt Bonner Straße/Oldenburgische Straße. Zur Beurteilung der Verkehrsqualität wurden dynamische Schleppkurvennachweise durchgeführt. Aus den Prüfergebnissen geht hervor, dass alle Abbiegebeziehungen und Begegnungsfälle mit dem berücksichtigten Sicherheitsabstand von 50 cm möglich sind. Aufgrund der geringen Querschnittsbreite der Oldenburgischen Straße von circa 4,5 m überlagern sich teilweise die Schleppkurven der Fahrzeuge, die in die Oldenburgische Straße einbiegen wollen, und der Fahrzeuge, die aus der Oldenburgischen Straße abbiegen. Dies hat zur Folge, dass in die Oldenburgische Straße einbiegende Fahrzeuge (von Norden oder Süden kommend) zunächst kurz anhalten müssen, bis ausfahrende Fahrzeuge abgebogen sind. Durch das kurze Anhalten ist ein konfliktfreies Einbiegen möglich. Damit von Süden kommende Fahrzeuge die Oldenburgische Straße einsehen können, ist eine möglichst knotenpunktnahe Warteposition einzunehmen.

Insgesamt ist die teilweise Überlagerung der Schleppkurven aufgrund der niedrigen Verkehrsstärken auf der Bonner Straße und der Oldenburgischen Straße und der entsprechend geringen Begegnungswahrscheinlichkeiten als unkritisch

zu bewerten. Der Anliegerverkehr ist bereits durch die Einrichtung der Tempo-30-Zone und der „Rechts-vor-Links-Regelung“ verlangsamt – dies trägt zur Erhöhung der Straßenverkehrssicherheit bei. Die Bonner Straße als Wohnstraße und die Oldenburgische Straße als Wohnweg sind funktionsgerecht gestaltet. Aufgrund der städtebaulichen Nachverdichtung sind keine wesentlichen nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

Aus verkehrsplanerischer Sicht sollte das Parken auf der Fahrbahn der Bonner Straße im Einmündungsbereich der Oldenburgischen Straße ausgeschlossen werden – gegebenenfalls durch ordnungsbehördliche Maßnahmen.

6.4.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt von der Oldenburgischen Straße unmittelbar an der nordöstlichen Plangeietsgrenze, die über eine Rampe zu einer Gemeinschaftstiefgarage führt. Die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage mit bis zu 32 Stellplätzen kann sowohl aus Richtung Osten – das heißt für Fahrzeuge, die auf direktem Wege von der Bonner Straße kommen – als auch aus Richtung Westen angefahren werden.

Das städtebauliche Planungskonzept, das der Bebauungsplanaufstellung zugrunde liegt, berücksichtigt hinsichtlich einer vorteilhafteren städtebaulichen und verkehrlichen Gestaltung die Verbreiterung des derzeit bestehenden Querschnitts der Oldenburgischen Straße von 4,5 m auf 7,0 m – im Bereich der vorgesehenen Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage. Damit schafft die Querschnittsverbreiterung der Oldenburgischen Straße zusätzliche Aufstellfläche und Wartemöglichkeit bei Begegnungsverkehren.

Zudem ist vorgesehen, die Rampe der Tiefgaragenzufahrt zweistreifig umzusetzen. Die Verbreiterung soll einen möglichen Rückstau bei gleichzeitigem Ein- und Ausfahren in die Tiefgarage durch die Gewährleistung des „Zweirichtungsverkehrs“ ausschließen. Die Maßnahme zielt darauf, negative Auswirkungen auf Verkehrsbewegungen auf der Oldenburgischen Straße zu vermeiden und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dieser Straße nicht zu beeinträchtigen.

Zweistreifige Tiefgaragenzufahrt

Vor dem Hintergrund, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Oldenburgischen Straße nicht erheblich zu beeinträchtigen, wurde die Befahrbarkeit der zweistreifigen Tiefgaragenrampe mittels Schleppkurvennachweis für die Ein- und Ausfahrtbeziehungen Richtung Osten und Westen geprüft (Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, Köln, 20.07.2017).

Aus der Überprüfung geht hervor, dass sowohl die Einfahrten in die geplante Tiefgarage als auch die Ausfahrten aus beiden/in beide Fahrtrichtungen mit jeweils ausreichender Qualität möglich ist. Die Überlagerung der Schleppkurven bei zugleich ein- und ausfahrenden Fahrzeugen erfordert ein kurzes Warten eines der Verkehrsteilnehmer. Für diesen Begegnungsfall ist ein Warten von Fahrzeugen sowohl auf dem Grundstück vor der Tiefgaragenrampe als auch im Bereich der neuen platzartigen Aufweitung der Oldenburgischen Straße möglich.

Infolge der Planung wird insbesondere aufgrund der sehr geringen Verkehrsstärke der Oldenburgischen Straße die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dieser Straße nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die funktionsgerechte Nutzung und Befahrbarkeit der Oldenburgischen Straße ist bei Realisierung der Planung mit ausreichender Qualität gewährleistet und steht im Einklang mit der vorhandenen Straßengestaltung zur Verkehrsberuhigung mit dem Ziel, die Fahrgeschwindigkeit deutlich zu reduzieren und die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes – Oldenburgische Straße und Brandenburgische Straße – wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 10 Rh vom 04.06.1984 übernommen – und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gesichert. Die Abgrenzung der Oldenburgischen Straße berücksichtigt hinsichtlich einer vorteilhafteren städtebaulichen und verkehrlichen Gestaltung die Verbreiterung des derzeit bestehenden Querschnitts der Oldenburgischen Straße von 4,5 m auf 7,0 m – im Bereich der vorgesehenen Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage. Mit dem Bebauungsplan wird zu Lasten einer Teilfläche des Flurstücks 590 der Gemarkung Rheidt, Flur 10 die Straßenbegrenzungslinie der Oldenburgischen Straße neu bestimmt.

Ruhender Verkehr

Der durch den Wohnungsneubau ausgelöste Stellplatzbedarf wird innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage im Plangebiet nachgewiesen werden. Der Nachweis der Besucherstellplätze soll oberirdisch mit einer dezentralen Anordnung an der Brandenburgischen Straße, an der Oldenburgischen Straße sowie im Bereich der inneren Freifläche erfolgen.

Flächen für Tiefgaragen (TG) und ebenerdige Stellplätze (ST)

Für Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche wurden zeichnerisch Flächen festgesetzt (TG), unter denen Tiefgaragen errichtet werden können. Die oberirdischen Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen ist das städtebauliche Ziel verbunden, eine möglichst hohe wohnbezogene Freiraumqualität zu erzielen.

Deichverteidigungsweg

Die Flächen des bestehenden Deichverteidigungswegs wurden durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Deichverteidigungsweg“ planungsrechtlich gesichert.

6.5 Freiflächen

Durch den in die Tiefgarage verlegten Verkehr sollen die Freiräume der Wohnanlage eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner erhalten. Die Platzfläche

soll als Aufenthaltsbereich gestaltet und mit der Funktion einer Kleinkinderspielfläche kombiniert werden. Im Übrigen werden Hausgärten den jeweiligen Wohnungen des Erdgeschosses zugeordnet. Ausschließlich der internen Erschließung soll ein Fußweg parallel zu den beiden westlichen Wohngebäuden dienen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein öffentlich zugänglicher Fußweg verlaufen.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Gas ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Oldenburgischen Straße und Brandenburgischen Straße gesichert.

Im Plangebiet liegt eine Wasserleitung DN 100 im Bereich der ehemals geplanten Straße. Sollte die Verlegung dieser Wasserleitung erforderlich werden, trägt der Verursacher die Kosten der Verlegung.

Im Plangebiet liegt ebenfalls im Bereich der ehemals geplanten Straße eine Gasleitung. Diese wird in Ihrem Bestand durch die Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert.

6.6.2 Entsorgung

In der Oldenburgischen Straße und im Plangebiet – im Bereich des ehemals geplanten Wohnweges zwischen Oldenburgischer und Brandenburgischer Straße – befindet sich ein Mischwasserkanal, der das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes aufnehmen kann, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers gesichert ist. Eine Verlegung des vorhandenen Abwasserkanals ist nicht vorgesehen. Die Lage des Abwasserkanals wurde einschließlich eines Schutzstreifens von 3,0 m in die Planzeichnung übertragen; die Zugänglichkeit wurde durch die Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Niederkassel.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht grundsätzlich die Pflicht zur Prüfung der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut oder mit Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes stehen wasserrechtliche Vorschriften einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung nicht entgegen; eine Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich in den Deichschutzzonen II und III möglich. Die Möglichkeiten einer Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet wurde geprüft. Das Hydrogeologische Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser (Kühn Geoconsulting, Bonn, Stand 20.09.2017) erbrachte den Nachweis, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert werden kann. Konkrete Regelungen zur Versickerung werden erst auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren getroffen und nicht im Bebauungsplan.

Abfall und Wertstoffe

Aus gestalterischen Gründen ist ein zentrales Unterflursammelsystem der RSAG für Abfallbehälter vorgesehen – anstelle der allgemein nachzuweisenden Müllsammelflächen pro Wohngebäude.

6.6.3 Geh- und Leitungsrechte

Innerhalb der Reinen Wohngebietes wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Leitungsrecht – L

Parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Mischwasserkanal. Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger berücksichtigt einen Schutzstreifen mit einem Abstand von jeweils 1,5 m zur Kanalachse. Ziel der Festsetzung ist die planungsrechtliche Sicherung der Zugänglichkeit des Leitungsträgers auf dem privaten Grundstück.

Geh- und Radfahrrecht – GF

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze soll ein öffentlich zugänglicher Fußweg verlaufen, der eine Verbindung zwischen der Oldenburgischen Straße im Norden und der Brandenburgischen Straße im Süden herstellt. Diese Wegeverbindung wurde durch die Festsetzung eines Geh- und Radfahrrechts zugunsten der Allgemeinheit mit einer Querschnittsbreite von 2,0 m gesichert.

7 Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs.2 Nr.1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB konnte auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden.

Da dennoch die Verpflichtung besteht, im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltbelange und den Naturschutz in der Abwägung zu beachten wurde dies durch eine Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter und die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Bauleitplanung berücksichtigt.

(„Beitrag zur Begründung: Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter; Umweltauswirkungen“; Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege; Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 01.08.2017).

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgendem Schluss (Zitat): Die Erfassung und Bewertung der relevanten Schutzgüter zum Bebauungsplan Nr. 152 Rh „Oldenburgische Straße“ in Niederkassel-Rheidt kommt zu dem Ergebnis, dass die Umweltauswirkungen, bei Berücksichtigung aller dargestellten Umweltmaßnahmen, für den Boden im Bereich der Flächenneuversiegelung aufgrund der Nachhaltigkeit als erheblich zu werten ist; für die sonstigen Schutzgüter aber weniger erheblich bzw. nicht erheblich sind.“

7.1 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Bebauungsplan wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

Baumerhalt

Die vorhandenen zwei Bäume im Reinen Wohngebiet unmittelbar an der Oldenburgischen Straße wurden als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind diese jeweils durch einen standortgeeigneten Laubbaum zu ersetzen.

Pflanzmaßnahmen

Zur Umsetzung des Planungsziels, die Gestaltung wohnbezogener Grün- und Freiflächen zu sichern, wurde textlich festgesetzt, dass die Tiefgarage, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut wird, als Vegetationsfläche dauerhaft zu begrünen ist. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

Im Plangebiet sind mindestens 8 mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume sowie 4 kleinkronige Laubbäume im Bereich des Kleinkinderspielplatzes zu pflanzen.

Extensive Dachbegrünung

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes sollen die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude und von Gebäudeteilen (Tiefgaragenzufahrt) extensiv begrünt werden. Die Vegetationstragschicht soll in einer Stärke von mindestens 20 cm einschließlich Filter- und Drainschicht ausgebildet werden.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens waren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes, die ein Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ möglich erscheinen lassen, wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung, Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, 05/2017) für die vorliegende Planung erstellt, ob und in welcher Art und Intensität geschützte/planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Zur Einschätzung von Biotopstrukturen und Habitatpotential wurde am 28.04.2017 eine Begehung durchgeführt.

Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Für die weit überwiegende Mehrheit der planrelevanten Arten war ein Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. konnte ausgeschlossen werden. Bei der Begehung konnten folgende Vogelarten im Plangebiet angetroffen werden – Amsel, Elster, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube. Darunter befinden sich keine planungsrelevanten Arten. Amphibien, Amphibienlaich oder Kaulquappen wurden im vorhandenen Zierteich nicht beobachtet. Als Fledermausquartiere geeignete Strukturen befinden sich nicht in den Gehölzen im Plangebiet, ein potentiell Fledermausquartier könnte hinter der Blechverkleidung der Garage liegen; ein Abbruch ist nicht vorgesehen. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste oder Durchzügler (z.B. Eulen, Greifvögel) sind im Plangebiet nicht auszuschließen; für diese Arten besitzt das Plangebiet nur Bedeutung als Nahrungshabitat.

Für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten (Amsel, Elster, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube) und potentiell vorkommenden Vogelarten (Buchfink) sind im Falle ihres Auftretens Auswirkungen des Bauvorhabens so gering, dass Beeinträchtigungen, die Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG darstellen, nicht zu erwarten sind. Auswirkungen oder artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch den Verlust von derzeit vorhandenen Bäumen als potenziellen Standorten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für die Vogelarten nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigung ist nur kleinflächig und im Planungsumfeld sind ausreichende Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Die Arten sind relativ tolerant gegenüber Störungen; es liegen keine Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Plangebiet vor. Eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung ist nicht notwendig.

Vermeidungsmaßnahmen

Planungsrelevante Arten sind nach derzeitigem Stand von der beabsichtigten Planung nicht betroffen. Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind nicht erforderlich.

In Bezug auf sonstige europäische Vogelarten (Vogelarten die nicht als planungsrelevant eingestuft werden) sind gemäß der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Beim Abbruch von bestehenden Gebäuden sind diese vor Beginn der Abrissarbeiten zu begehen und Kontrollen auf planungsrelevante Arten und sonstige europäische Vogelarten durchzuführen.

Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt, d. h. auch für die in NRW nicht planungsrelevanten Vogelarten, nicht zu erwarten.

7.3 Immissionsschutz – Schifffahrtslärm

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der vorbeifahrenden und stillliegenden Schifffahrt auf dem Rhein vorbelastet. Grundsätzlich kann von der Schifffahrt das gesamte Fahrwasser bis zu den Uferlinien genutzt werden, sofern eine ausreichende Wassertiefe zur Verfügung steht. Gemäß BinnenschiffsunTERSUCHUNGSORDNUNG (BinSchUO) Anhang II Teil II Kapitel 8 § 8.10 beträgt der zulässige Dauerschallpegel 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m von fahrenden Schiffen sowie 65 dB(A) bei gleichem Abstand von liegenden Schiffen. Die mögliche zeitliche Belastung beträgt 24 Stunden.

Ein entsprechender Hinweis auf die Vorbelastung durch Lärmimmissionen der Rheinschifffahrt wurde auf der Planzeichnung aufgenommen.

7.4 Klimaschutz

Der Bebauungsplan Nr. 152 Rh hat die maßvolle städtebauliche Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung zum Ziel. Insofern wurde hinsichtlich einer Baulandentwicklung der Innenentwicklung einer Außenentwicklung der Vorrang gegeben. Dies ist als Beitrag zur weiteren Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und damit auch zum Boden- und Klimaschutz zu bewerten.

Die geplante Bebauung wird gegenüber der Bestandssituation durch die Verminderung der Kaltluftentstehung zu einer Verschlechterung des lokalen Mikroklimas beitragen und einen Wärmeinseleffekt erzeugen. Zur Minderung der Wärmeinseleffekte und zur Beförderung einer Kaltluftproduktion sollen 12 zusätzliche klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt werden.

Zudem sollen als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung die Dachflächen der geplanten Bebauung extensiv begrünt werden. Die extensive Dachbegrünung sowie die Begrünung der Tiefgaragen wirken einer intensiven Aufheizung und mangelnden nächtlichen Abkühlung entgegen und tragen zur leichten Verbesserung des Mikroklimas bei.

Es ist davon auszugehen, dass mit den geplanten kompakten Baukörpern städtebaulich zufriedenstellende bis gute Voraussetzungen für eine hohe wärmeseitige Energieeffizienz geschaffen werden können. Vor dem Hintergrund der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wird planungsrechtlich die Nutzung von Sonnenkollektoren auf den Dachflächen ermöglicht. Im Übrigen ist auf die geltende Energieeinsparverordnung zu verweisen, die energetische Anforderungen an Neubauten bestimmt und die Umsetzung der Ziele der Energie- und Klimaschutzpolitik gewährleistet.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Dachformen wurden Flachdächer festgesetzt, um ein einheitliches Siedlungsbild der geplanten Wohnanlage zu erreichen. Vom Wohngebäudebestand mit Satteldächern wird sich die Wohnanlage durch ihre Dachform absetzen. Insoweit wird städtebaulich entsprechend der ermöglichten Nachverdichtung eine Differenzierung im Siedlungsbild bekräftigt.

Die Art der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum ist für die Freiraumgestaltung eines Wohnquartiers von großer Bedeutung. Um den einheitlichen grünen Charakter zu betonen und einen gestalterischen Zusammenhang für Wohnanlage herzustellen, sollen als Einfriedungen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen oder Hecken aus Laubgehölzen in Kombination mit Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m hergestellt werden.

9 Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geschaffen werden.

Kosten für die Stadt Niederkassel entstehen nicht.

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.



Planverfasser: