

Begründung zum Bebauungsplan 141 L

1. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Entlang der Bachstraße sind auf der östlichen 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 Bebauung im inneren Bereich bedingt eine Erschließung von der Bachstraße aus und löst daher für eine geplante Bebauung in diesem Bereich ein Planererfordernis aus. Bis vor kurzem wurde diese Fläche landwirtschaftlich/gärtnerisch bewirtschaftet.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes 141 L ist auf dieser relativ kleinen Fläche durch die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen eine verträgliche Verdichtung der Siedlungsstruktur zu ermöglichen und einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Stadt Niederkassel zu leisten.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan 141 L kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die hierfür vorgegebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha wird nicht überschritten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht liegt nicht vor. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung). Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit der Planung wird dem Bedarf der potentiellen Einwohner nach modernem und nachhaltigem Wohnen entsprochen.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ein Umweltbericht nicht erstellt.

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen die Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Rat der Stadt Niederkassel hat in seiner Sitzung vom 05.03.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 141 L

einzuweisen. Die Bewohner und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke im Bereich Brahmstraße/Herderstraße/Goethestraße/Bachstraße wurden am 24.10.2013 über die Planungen informiert.

3. Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Niederkassel Lülsdorf und wird durch die Wohnbebauung im Norden an der Brahmstraße, im Osten an der Herderstraße, im Süden an der Goethestraße und im Westen an der Bachstraße begrenzt. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,18 ha. Die Fläche wurde bis Herbst 2015 landwirtschaftlich/gärtnerisch bewirtschaftet. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bebaut. Nur die Fläche südlich des Plangebietes entlang der Bachstraße wird weiterhin als privater Nutzgarten bewirtschaftet.

4. Bisherige planungsrechtliche Situation

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Kreisfreie Stadt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis (2009) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 141 L innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

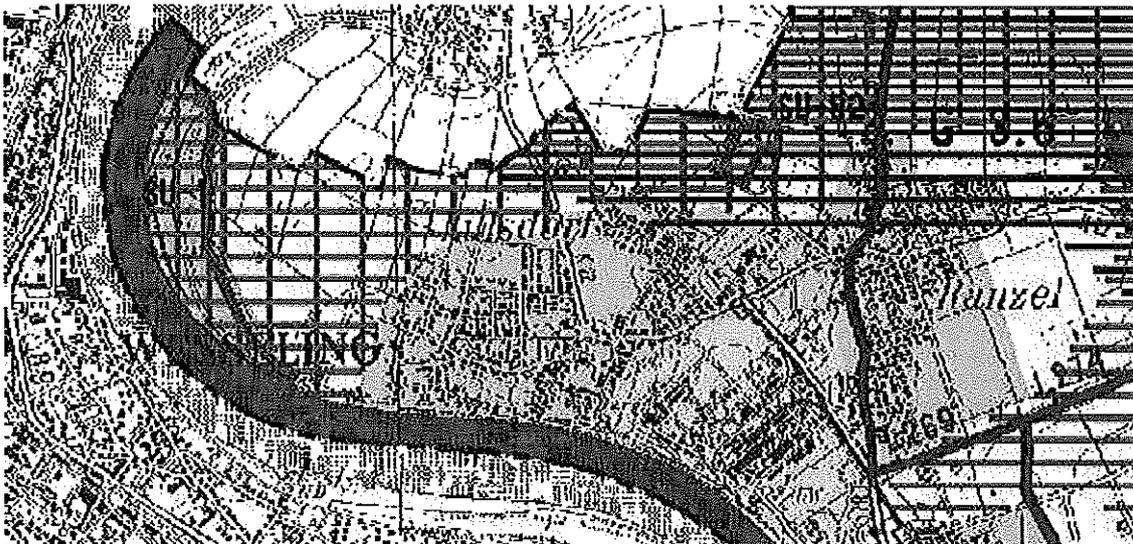


Abb. 1. Regionalplan, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, Ausschnitt Niederkassel-Lülsdorf (Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de, eigene Darstellung)

Der geltende Flächennutzungsplan für die Stadt Niederkassel sieht für das Plangebiet an der Bachstraße eine Wohnbaufläche (W) vor (Bekanntmachung am 24.06.1974).

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

Entlang der Bachstraße sind auf der östlichen 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.

Für das Plangebiet im Innenbereich Brahmstraße/Herderstraße/Goethestraße/Bachstraße gibt es keine verbindliche Bauleitplanung.

5. Ziel und Zweck der Aufstellung

Entsprechend dem unter Ziffer 1 beschriebenen Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf dieser relativ kleinen Fläche durch die Ausweisung von zusätzlicher Baufläche eine verträgliche Verdichtung der Siedlungsstruktur im Stadtteil Lülsdorf ermöglicht werden und ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der gesamten Stadt Niederkassel geleistet werden, da zur Zeit die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Stadt Niederkassel sehr groß ist. Dazu werden Flächen ausgewiesen, die den aktuellen Vorstellungen und Anforderungen entsprechen und für die eine private Erschließung als hinreichend angesehen wird. Die Grundstücke an der Bachstraße weisen eine Größe zwischen 400 m² und 554 m² auf, die eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus und ausreichender Gartenfläche ermöglichen.

6. Erschließung

6.1. Allgemein

Das Plangebiet kann sowohl durch den Individualverkehr als auch durch den ÖPNV erschlossen werden. Auf der Stahlenstraße befindet sich die Haltestelle der RSVG, von der Buse 504 in Richtung Spich und SB 55 in Richtung Bonn Hauptbahnhof abfahren. Zusätzlich befinden sich auf der Langelier Straße / Kirchstraße zwei Haltestellen, die von den Buslinien 501 (164) in Richtungen Siegburg/Köln Porz-Wahn und 504 in Richtung Spich und SB 55 in Richtung Bonn angefahren werden.

6.2. Äußere Anbindung

Für den Individualverkehr dient die Bachstraße als Erschließung.

6.3. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Planstraße, die von der Bachstraße in östliche Richtung abzweigt. Diese Straße wird als privater Weg ausgewiesen.

7. Entsorgung, Abfall, Regenwasserbewirtschaftung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer erfolgt über einen Anschluss an die in der Bachstraße vorhandene Vorflut mit Zuleitung über das vorhandene städtische Kanalnetz zur Kläranlage der Stadt Niederkassel. Das Oberflächenwasser der privaten Verkehrsfläche wird dem öffentlichen Kanalnetz zugeleitet. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird mit Hilfe von (Mulden-)Rigolen-Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen versickert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die RSAG (Anschluss- und Benutzungszwang). Der Mülltonnenstellplatz ist im Eingangsbereich der privaten Verkehrsfläche vorgesehen. Hier erfolgt zu diesem Zweck die Verbreiterung der Verkehrsfläche auf 6 m. Die Mülltonnen dürfen nur für den Tag der Abfuhr auf der dafür vorgesehenen Fläche aufgestellt werden.

8. Belange von Natur und Umweltschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 141 L 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 Abs. 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 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der planungsrelevanten Vogelarten und der sonstigen Vogelarten zu erwarten. Fledermausrelevante Baumhöhlen-quartieren oder Baumhöhlennester wurden in dem Plangebiet nicht festgestellt (Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 141 L in Niederkassel - Lülsdorf, Immo Vollmer vom 14.11.2015).

Das Plangebiet liegt nach dem Naturschutz-Fachinformationssysteme-NRW (LANUV NRW 2013) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen weder innerhalb eines Natura-200-Gebietes noch innerhalb eines kartierten schutzwürdigen Biotops.

Nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,3 km liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 5107- 0033) „LSG-Freiräume um Zündorf, Wahn, Libur, Lind und Langel rechtsrheinisch“. Nordöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km das Biotop für stehende Binnengewässer (GB-5108-0004). Im Westen beginnen in einer Entfernung von ca. 1,1 km die FFH-Rheinfischschutzzone zwischen Bad Honnef und Emmerich (DE-4405-301), das Biotop für geschützte Auwälder und Röhrichte entlang des Rheins (GB-5107-0054) sowie das Naturschutzgebiet „Lülsdorfer Weiden“ (SU-020). Südlich des Plangebietes verläuft das Biotop Rheinprallufer zwischen Lülsdorf und Niederkassel (BK-5108-007). Eine Beeinträchtigung dieser unter Schutz gestellten Gebiete durch das geplante Wohngebiet in Niederkassel Lülsdorf kann ausgeschlossen werden.

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

Nach der digitalen Karte des Überschwemmungsgebietes des Rheins im Regierungsbezirk Köln der Bezirksregierung Köln liegt das Plangebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Die Böden des Plangebietes sind unversiegelt und wurden bis Herbst 2015 landwirtschaftlich bearbeitet. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der schutzwürdigen Böden NRW in einem Bereich, in dem die Böden nicht als schutzwürdig klassifiziert wurden (© Geologischer Dienst NRW). 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.

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

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet entspricht dem Charakter der umgebenden Bebauung.

9.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der maximalen Firsthöhe der baulichen Anlage bestimmt.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 soll eine aufgelockerte Bebauung auf großzügig geschnittenen Grundstücken gesichert werden.

Um eine unerwünschte Versiegelung der Grundstücke durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und andere befestigte Flächen zu verhindern, wird die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der GRZ unter das in § 19 Abs. 3 BauNVO genannte Maß auf maximal 30 Prozent beschränkt.

9.3. Bauweise, Baugrenzen

Die offene Bauweise soll den lockeren Charakter der Bebauung im Bereich der Bachstraße, der Brahmstraße, der Herderstraße und der Goethestraße unterstützen. Die Festsetzung „Einzelhäuser“ soll dieses städtebauliche Ziel sichern helfen.

9.4. Mindestgröße der Grundstücke

Es werden Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt, um einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegen zu wirken und das Verkehrsaufkommen im Innenbereich sowie im Umfeld des Plangebietes zu begrenzen.

9.5. Höhe der baulichen Anlagen

Um zu verhindern, dass im Plangebiet oberhalb des zulässigen Vollgeschosses in nicht erwünschtem Umfang weitere Aufenthaltsräume entstehen, werden Firsthöhen festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass unerwünschte Höhenentwicklungen bei den Gebäuden unterbleiben, die ein insgesamt harmonisches städtebauliches Gesamtbild stören könnten. 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.

9.6. Zahl der Vollgeschosse

Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss zusammen mit den Festsetzungen für die Firsthöhen soll sicherstellen, dass sich das Plangebiet gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügt.

9.7. Anzahl der Wohneinheiten

Die beabsichtigte Verdichtung der Wohnbebauung im inneren Bereich der Bachstraße macht es zur Vermeidung von störendem Verkehr erforderlich, nur eine Wohneinheit in den Einzelhäusern zuzulassen.

9.8. 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 Wahrung eines geordneten Orts- und Straßenbildes werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO im Vorgarten ausgeschlossen.

9.9. Baugrenzen

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

9.10. Verkehrsflächen

Die Dimension der Straßenflächen entspricht dem zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommen. Die Planstraße dient ausschließlich dem Anliegerverkehr; sie soll als Mischfläche ausgebaut werden.

9.11. Steigerung der Energieeffizienz

Entsprechend den Zielen der Planung sollen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nur Wohnhäuser errichtet werden. Die Energieeffizienz dieser Gebäude richtet sich nach den Vorgaben der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung und des Gesetzes zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich. Die Erfüllung dieser Anforderungen kann im Rahmen der Bauleitplanung unterstützt werden. Dazu werden Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen generell zugelassen, auch wenn dadurch gegen Vorgaben hinsichtlich der Dachneigung und/oder der Firsthöhe verstoßen wird. Außerdem wird durch den Verzicht auf die Festsetzung von Firstrichtungen und eine sehr flexible Vorgabe für die zulässigen Dachneigungen ermöglicht, die Gebäude so auszurichten und zu gestalten, dass eine optimale Ausrichtung zur Sonneneinstrahlung gewährleistet wird. Schließlich wird in den textlichen Festsetzungen auf die Möglichkeit zum Einsatz von Wärmepumpen hingewiesen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW

10.1. Dachneigung, Dacheindeckung

Um den Bauherren im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Planes eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu belassen, sind im Planbereich Dächer mit einer Neigung von 15 bis 45° 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.

10.2. Einfriedungen

Im Bereich der Wohngärten sind unbegrünte Einfriedungen grundsätzlich nicht erwünscht.

10.3. 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.

10.4. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 1.800 m². Davon entfallen ca. 1.480 m² auf die drei geplanten Grundstücke und ca. 320 m² auf die private Verkehrsfläche.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ einschließlich des möglichen Zuschlags gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden die für die Wohnnutzung vorgesehenen bebauten Flächen maximal 770 m² betragen. Für Garten- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang mit der Wohnnutzung verbleiben damit 710 m².

10.5. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Das Plangebiet steht im Eigentum der Stadtentwicklungsgesellschaft Niederkassel mbH. Diese Gesellschaft beabsichtigt, die privaten Erschließungsanlagen herzustellen und die Grundstücke im Plangebiet erschlossen zu veräußern, so dass im Haushalt der Stadt Niederkassel keine Mittel für die Maßnahme bereitzustellen sind.

11. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Geotechnisches Gutachten –Versickerung von Niederschlagswasser-, Grüning Consulting GmbH, Düsseldorf, vom 30.09.2015
- Artenschutzrechtliche Prüfung für die geplante Wohnbebauung nach Bebauungsplan Nr. 141 L in Niederkassel - Lülldorf, Immo Vollmer, Hennef, vom 14.11.2015

Niederkassel, im April 2016