

Bebauungsplan Nr. 140 M „Provinzialstraße“

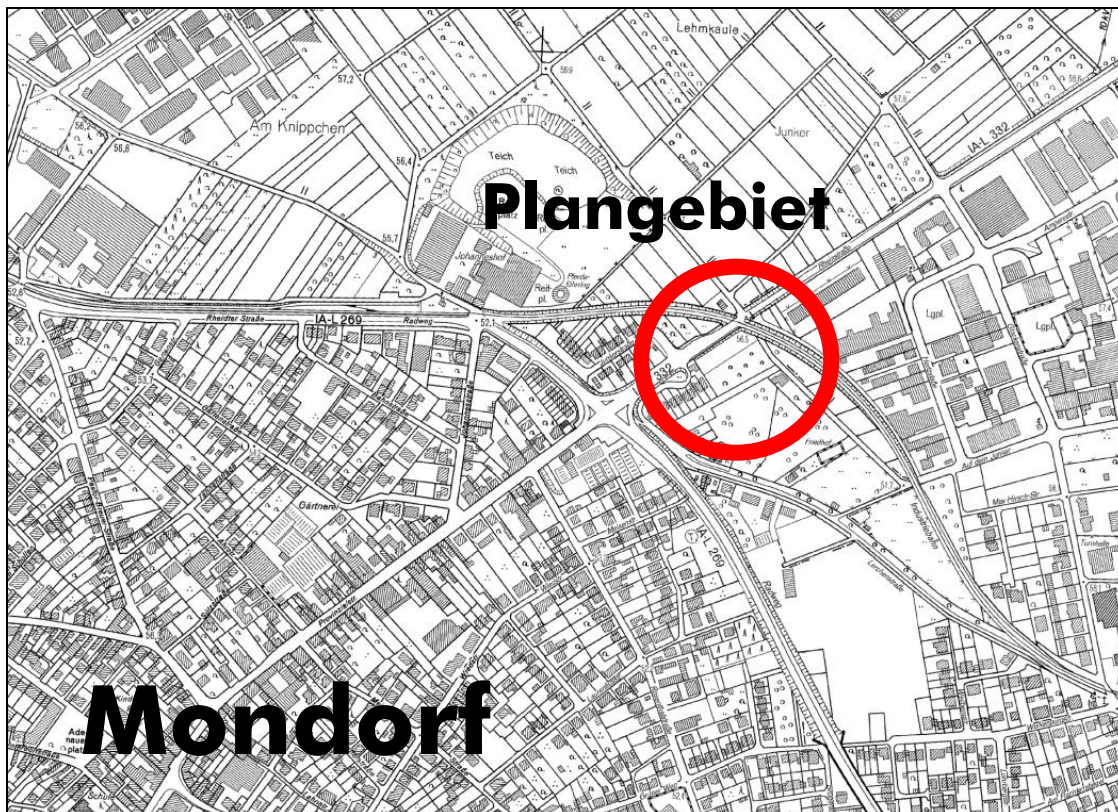
Stadt Niederkassel
Rhein-Sieg-Kreis
Nordrhein-Westfalen

Erläuterung der Planungsziele

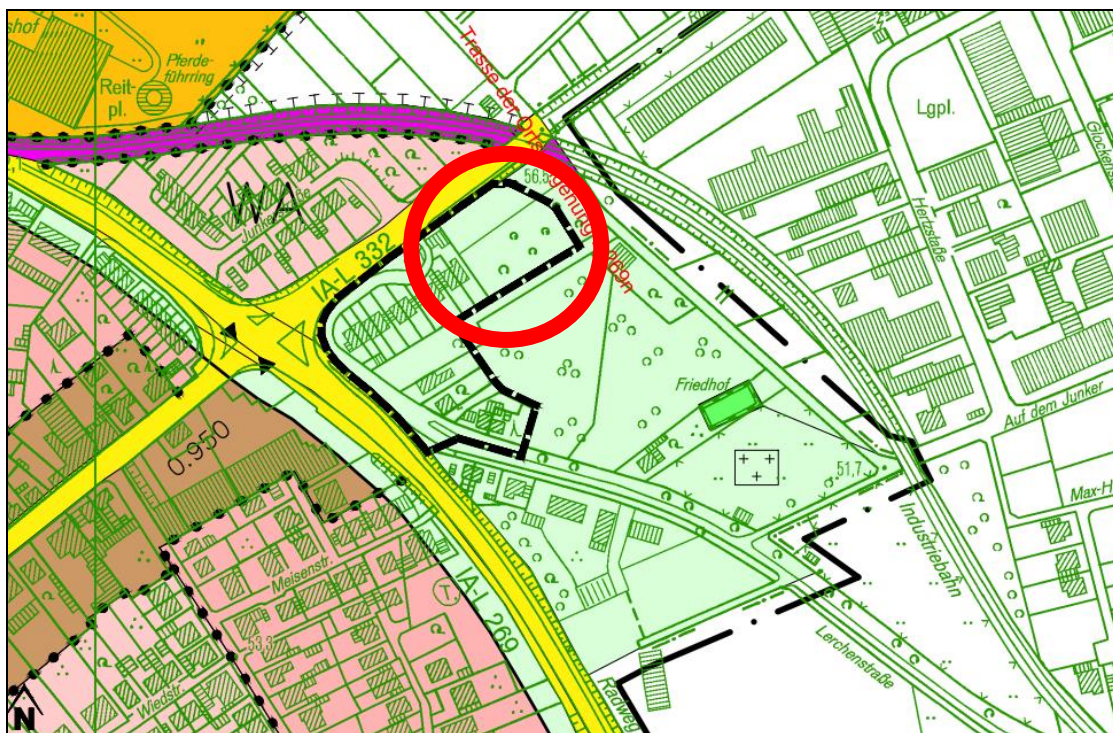
in der Fassung
für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitungsstand: 29. September 2017

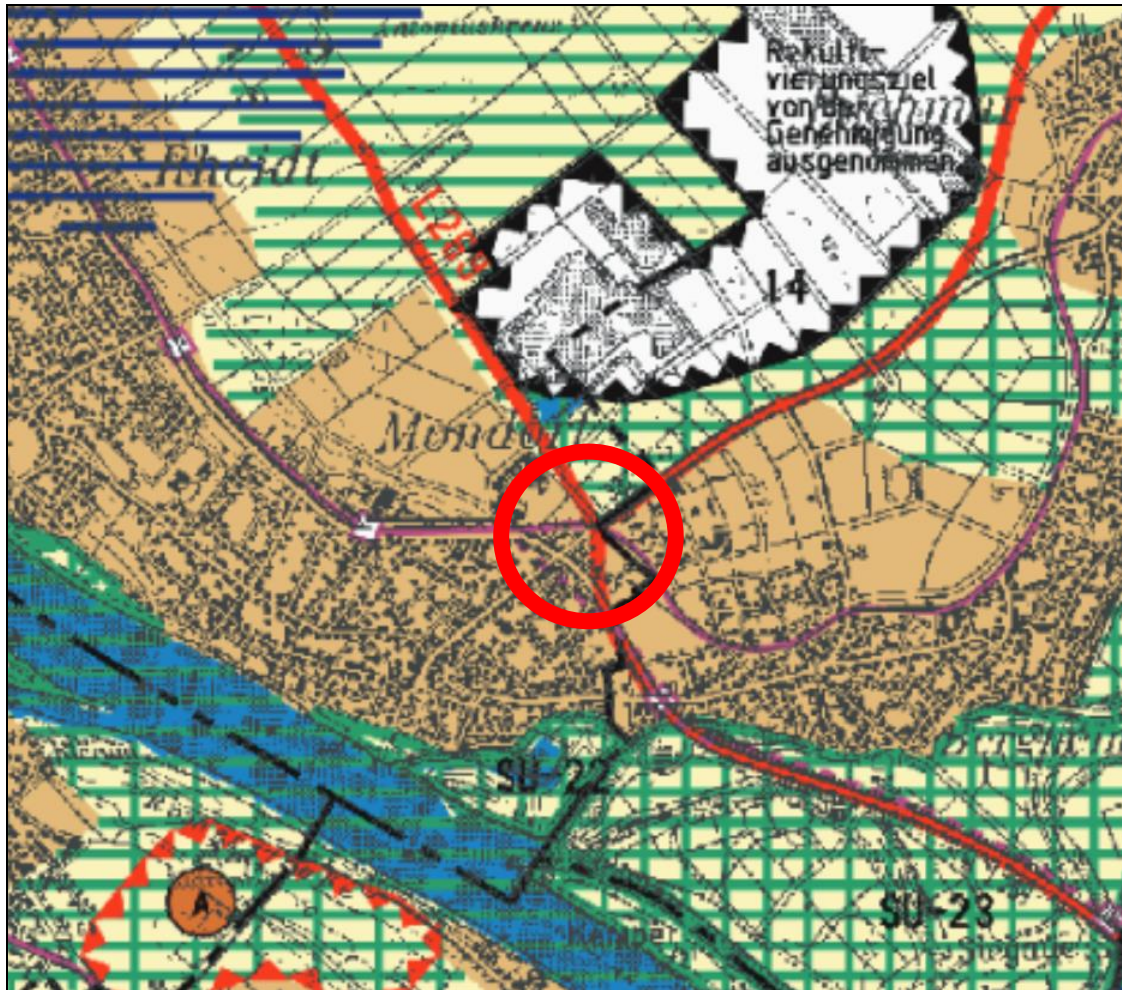
A. Lageübersicht



Lageübersicht



derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

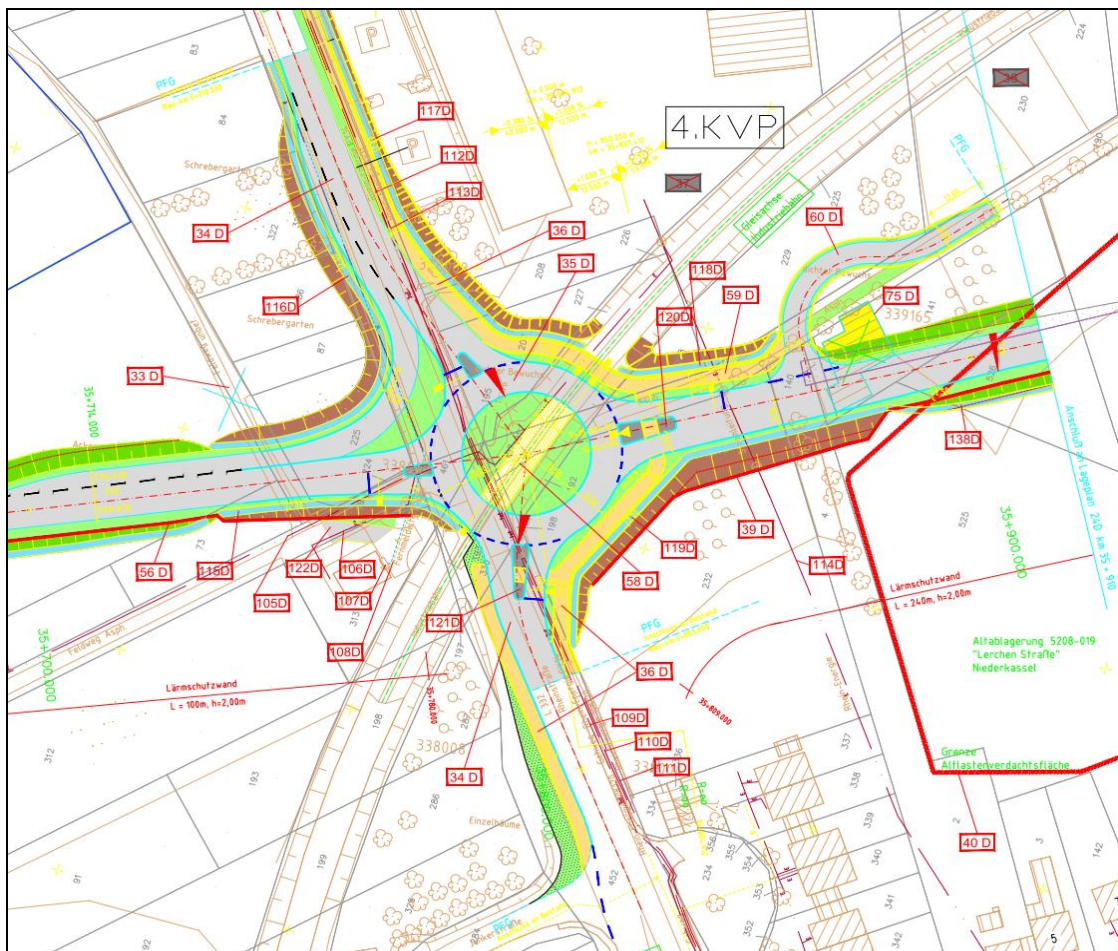


Darstellung im Regionalplan

B. Plangebiet Februar 2015



C. geplante Ortsumgehung L 269n



Auszug aus der Straßenplanung der L 269n

Für die Ortsumgehung der L 269n besteht eine Planung, die Teilflächen des zur Bebauung vorgesehenen Flurstücks Nr 232, Flur 8 in Anspruch nimmt. Die Umgehungstrasse ist zudem im Regionalplan dargestellt. Für die von der Straßenplanung überplanten Teilflächen des Flurstücks Nr 232 einschließlich der erforderlichen Flächen für Nebenanlagen und Geländeangleichungen ist ein entsprechender Grunderwerb vorgesehen.

Der Eigentümer des Flurstücks 232 hat bereits mit dem Landesbetrieb Straßen NRW Vorabstimmungen geführt, dass seitens der Straßenbehörde eine Bebauung der Restflächen des Flurstücks Nr 232 in Betracht kommt. Voraussetzung ist, dass die Verträglichkeit der geplanten Nutzung (Wohnen und Gewerbe) mit den Emissionen des Verkehrs auf den klassifizierten Straßen gewährleistet ist und ggf. auf dem Grundstück weitere Vorkehrungen und Maßnahmen erfolgen, falls diese über den in der Straßenplanung vorgesehenen Schallschutz (Schallschutzwand) hinaus notwendig sind. Der Schallschutz kann dabei insbesondere durch eine von den klassifizierten Straßen abgewandte Anordnung von schutzbedürftigen Räume (u.a. Wohn- und Schlafzimmer) und Außenwohnbereichen oder angemessene passive Maßnahmen am Gebäude (u.a. Schallschutzfenster, schallgedämmte Außenbauteile) erfolgen.

D. Beschreibung des Bauvorhabens

An dieser städtebaulich markanten Stelle an der Ortseinfahrt von Niederkassel-Mondorf aus Richtung Troisdorf soll ein besonderes Bauvorhaben entstehen, das einerseits den Beginn des innerstädtischen Bereiches hervorhebt, andererseits aber auch eine verträgliche Übergangsnutzung zwischen der Wohnbebauung auf Niederkasseler Stadtgebiet im Süden und dem Gewerbe auf Troisdorfer Stadtgebiet im Norden darstellt.

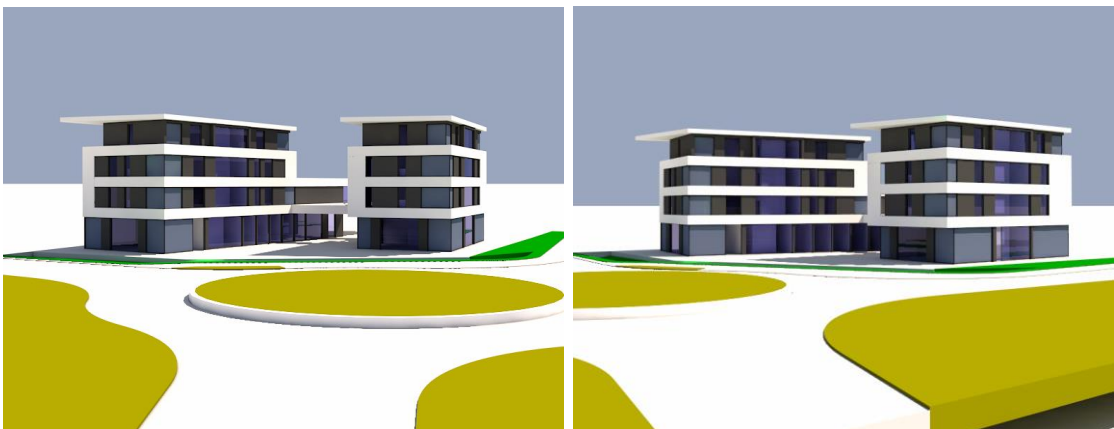
Die Wohnbebauung wie an der Lerchenstraße an dieser Stelle fortzuführen, ist weder städtebaulich noch unter dem Aspekt der Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen und Verkehrswegen geboten.



Wohnbebauung an der Lerchenstraße

Es gilt daher, eine allseits verträgliche Nutzung zu schaffen und dabei dennoch die Besonderheit dieses Standortes an der Grenze des Stadtgebietes zu betonen.

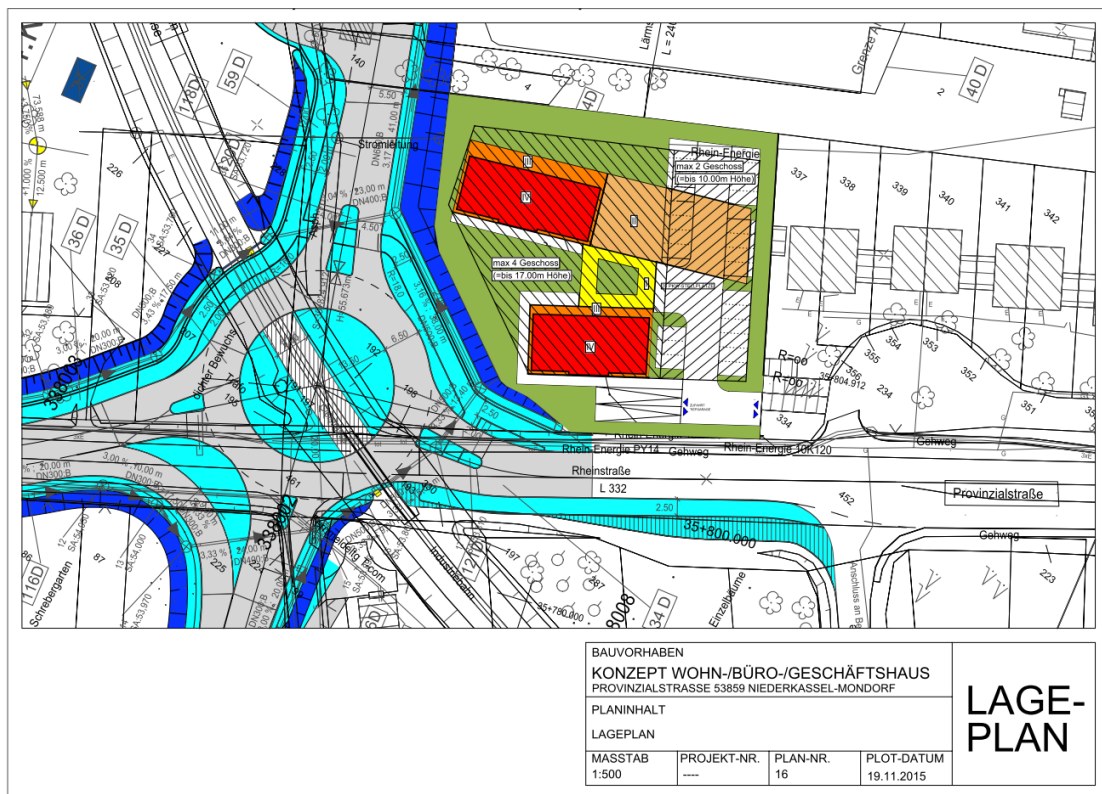
Für die Bebauung wurden bereits mehrere Konzepte erstellt, die den speziellen Rahmenbedingungen Rechnung tragen und dabei auf eine effektive Nutzung der verfügbaren Baufläche ausgelegt sind.



aktueller Projektstand: Ansichten vom Kreisverkehr / von Norden



aktueller Projektstand: Ansichten von der Provinzialstraße / von Westen



aktueller Projektstand: Lageplan

Nach derzeitigem Stand der Projektplanung ist ein in Teilbereichen bis zu vier geschossiger Gebäudekomplex mit Tiefgarage und einer verträglichen Mischung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen, dessen Zufahrt über die Anbindung Lerchenstraße an die Provinzialstraße erfolgen soll. Eine direkte Anbindung an die Provinzialstraße ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht vorgesehen. Auch eine spätere Anbindung an die neue L 269n ist sowohl verkehrstechnisch als auch auf Grund der Einschnittslage der L 269n sowie der Durchgängigkeit der geplanten Schallschutzwand nicht möglich.

In dem neuen Gebäudekomplex soll das Erdgeschoss nach derzeitigem Planungsstand gewerblich genutzt werden. In Frage kommen insbesondere Büro- oder Geschäftsräume. In den Obergeschossen soll sowohl verträgliches Gewerbe als auch Wohnen zulässig sein. Um einen städtebaulich angemessenen Übergang zu den südlich gelegenen Wohnhäusern zu gewährleisten, sieht die Planung eine entsprechende Höhenstaffelung vor.



Blick auf die südlich angrenzende Wohnbebauung

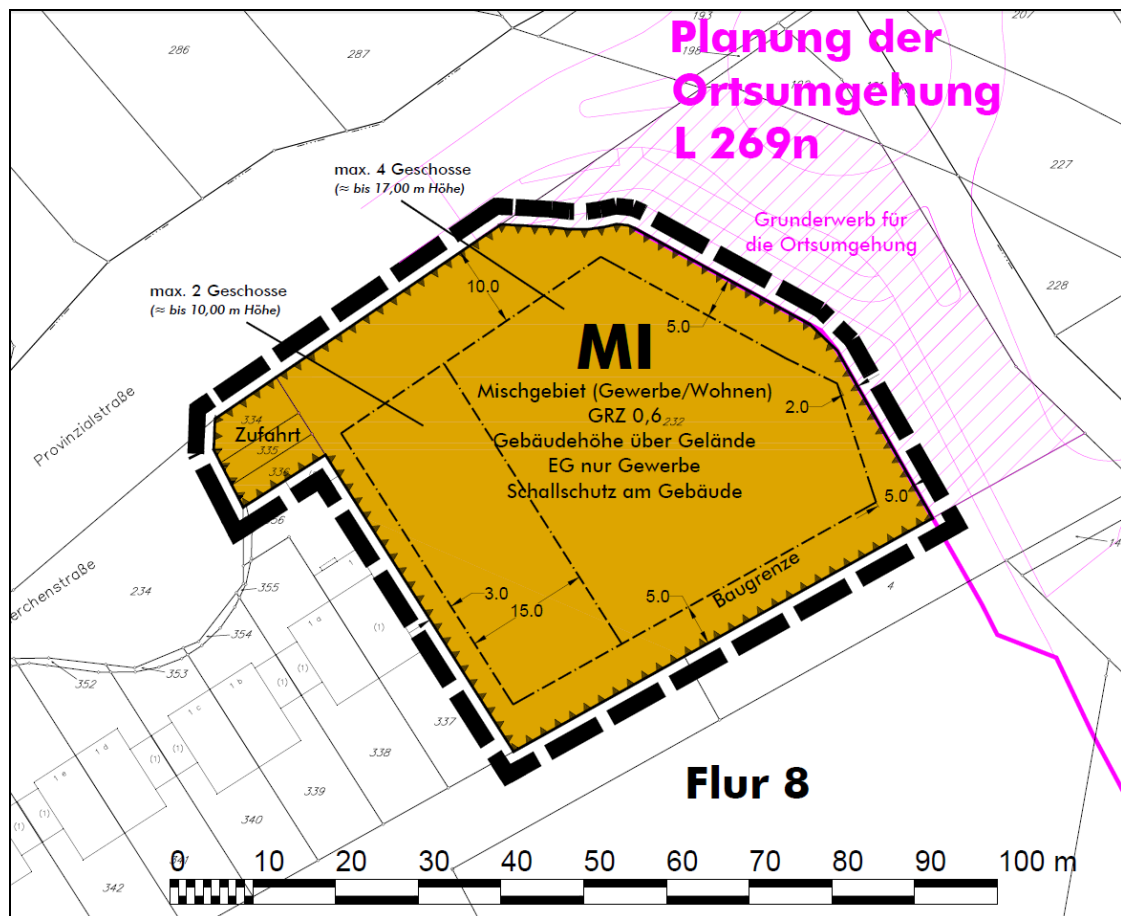
Durch die verkehrsgünstige Lage hat der Standort eine besondere Attraktivität. Das Grundstück ist auf Grund der Rahmenbedingungen nicht für eine Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern geeignet. Es geht darum, dem hohen Bedarf an eher keinteiligem Wohn- und Büro-/Geschäftsraum Rechnung zu tragen.

Im städtischen Bereich sind kleine Wohnungen für Singels oder Senioren deutlich mehr gefragt, als vergleichsweise teure und unterhaltungsintensive Einfamilienhäuser. Eine kleine Wohnung in verkehrsgünstiger Lage ist für Viele ein idealer Wohnstandort. Dabei spielen die Mischung mit wohnverträglichem Gewerbe und die daraus resultierenden geringeren Ansprüche an die Wohnqualität in einem Mischgebiet keine relevante Rolle. Eine solche Mischung ist auch im Stadtzentrum die Regel.

E. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 M

Da das betroffene Grundstück derzeit dem Außenbereich zugeordnet wird und keine Baurecht nach § 34 BauGB besteht, soll das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll die zur baulichen Nutzung vorgesehenen Teilflächen des Flurstücks 232 sowie die drei zur Anbindung an die Lerchenstraße erforderlichen Parzellen 334, 335 und 336 umfassen. Die Teilflächen des Flurstücks 232, die für die künftige Ortsumgehung L 269n benötigt werden und dafür bereits überplant sind, bleiben aus dem Bebauungsplan ausgenommen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan-Vorentwurf

Dem Nutzungsziel einer Mischung aus Gewerbe und Wohnen entsprechend, soll das neue Baugrundstück als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Welche Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen werden, steht noch nicht abschließend fest.

Für die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 sowie 5 bis 8 (z.B. Tankstellen) ist jedoch im Hinblick auf den damit zu erwartenden Verkehr die Anbindung an die Lerchenstraße nicht geeignet. Zudem würden solche Nutzungen die hausinterne Verträglichkeit mit Wohnen eher in Frage stellen.

Beim Maß der baulichen Nutzung sollen insgesamt (Gebäude + Nebenanlagen) die Obergrenze des § 17 BauNVO (GRZ 0,6) ausgeschöpft werden, um eine effektive Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten. Dazu gehören auch großzügig gefasste Baugrenzen und eine in Teilbereichen bis zu viergeschossige Bebauung, die nach den Vorgaben in der Planzeichnung höhenmäßig so gestaffelt werden soll, dass ein städtebaulich verträglicher Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann. Um ein städtebaulich angemessenes Nebeneinander der neuen und vorhandenen Bebauung zu gewährleisten, ist zudem vorgesehen, die einzelnen Geschossebenen flächenmäßig zu beschränken, um eine in Relation zur vorhandenen Bebauung übermäßig verdichtete neue Bebauung zu vermeiden. Die Ebenen des Erd- und 1. Obergeschosses sollen daher jeweils maximal 1200 qm umfassen, davon max. 20 % auf der Teilfläche mit 2 Vollgeschossen. Das entspricht etwa 60 % des Baufensters. Die Ebenen des 2. und 3. Obergeschosses sollen jeweils nur 600 qm umfassen. Das entspricht etwa 30 % des Baufensters. Das Baufenster lässt so einen entsprechenden Spielraum für die Platzierung des Gebäudekomplexes.

Bei entsprechenden modernen und zeitgemäßen Raumhöhen ergibt sich für den Bereich von vier Geschossen eine Gebäudehöhe, die bis zu 17 m über das bestehende Gelände hinaus ragen kann. Wegen der Lage nördlich der vorhandenen zweigeschossigen Wohnhäuser und der vorgesehenen Staffelung sind durch die geplanten Höhen keine relevanten nachteiligen Auswirkungen, z.B. im Form von Beschattung, zu befürchten. Ein solcher Gebäudekomplex kann hingegen sogar eine gewisse Schallschutzfunktion für die vorhandene Wohnbebauung übernehmen.

Für besondere gestalterische Elemente (z.B. zur Fassadenbegrünung) und gebäudetechnische Anlagenteile können im weiteren Verfahren Regelungen getroffen werden, wie weit und in welcher Form diese den eigentlichen Höhenrahmen für das Gebäude und die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Planungs- und Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren in der Fassung zur Offenlage.

F. Anfrage/Stellungnahme nach § 34 LPiG NRW

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 15.03.2016 zur Planung wie folgt Stellung genommen:

Der beabsichtigten 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Niederkassel stehen die Ziele der Landes- und Regionalplanung unter der Voraussetzung, dass im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ein Trassenkorridor der geplanten Stadtbahnstrecke Bonn-Niederkassel-Langel („Bonn, Beuel — Köln, Zündorf — Wahner Straße" im Verkehrsinfrastrukturbedarfsplan des Landes NRW 2006, Teil Schiene) dargestellt wird, nicht entgegen.

Begründung:

Der Planbereich ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Bonn /Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich überlagert mit „Straße für den vorwiegend über-regionalen und regionalen Verkehr" sowie überlagert mit „Schienenwege unter Angabe der Haltepunkte und Betriebsflächen, hier: Bedarfsplanmaßnahmen ohne räumliche Festlegung,, dargestellt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt zwar die geplante Ortsumgehung L 269 n Niederkassel-Mondort. Dies betrifft insbesondere die notwendige Fläche für den geplanten Kreisverkehr im Knotenpunkt L 269 n / L 332.

In diesen Bereich fällt möglicherweise aber auch der Anschluss der geplanten Stadtbahnstrecke Bonn-Niederkassel-Langel an die bestehende RSVG-Trasse.

Hinweise:

Der Rhein-Sieg-Kreis weist darauf hin, dass im Bereich der geplanten Änderung ein besonders fruchtbarer und deshalb als schutzwürdig eingestuft Boden vorliegt. Weiterhin weist der Rhein-Sieg-Kreis auf eine Altablagerung mit nachgewiesener Deponiegasbildung südöstliche des Änderungsbereiches hin. Dies wäre in der weiteren Bauleitplanung zu beachten.

Das geplante Bauvorhaben ist mit den Planungen der Ortsumgehung mit dem Knotenpunkt L 269 n / L 332 abgestimmt.

Die Planungen zum Ausbau des Schienennetzes werden von dem geplanten Bauvorhaben nicht berührt. Dies hat sich zwischenzeitlich bestätigt.

Die Belange des Eingriffs in den Boden und potenziellen Einwirkungen durch Altablagerungen werden im weiteren Verfahren behandelt.

G. 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich östlich der Provinzialstraße und nördlich der Lerchenstraße als Fläche für die Landwirtschaft und somit als Außenbereich dar. Um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) auf dem betroffenen Grundstück erforderlich. Die von der Planung zur Ortsumgehungen L 269n betroffenen Teilflächen des Grundstücks bleiben von der Änderung und Darstellung als gemischten Baufläche ausgenommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll über das neue Baugrundstück hinaus die vorhandene Wohnbebauung nordöstlich der Lerchenstraße in die im Zusammenhang bebaute Ortslagen einbeziehen und als Wohnbaufläche darstellen. Damit wird die vorhandene Nutzung und das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen.



derzeitige Darstellung

geänderte Darstellung

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der einzelnen Planungs- und Umweltbelange erfolgt im weiteren Verfahren in der Fassung zur Offenlage.