



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 101

Gehart-Hauptmann-Straße

Stand 11/2011

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Planaufstellung, Verfahren..... | 3 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich und Situation..... | 5 |
| 3. Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes..... | 7 |
| 4. Darstellung in übergeordneten Planwerken..... | 7 |
| 4.1 Flächennutzungsplan..... | 7 |
| 4.2 Landschaftsplan „Südkreis“..... | 7 |
| 5. Planungskonzept..... | 8 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 8 |
| 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche..... | 9 |
| 5.4 Erschließung..... | 9 |
| 6. Sonstige Hinweise..... | 10 |
| 7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans..... | 10 |

1. Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 10.05.2010 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gehart-Hauptmann-Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Die insgesamt zulässige Grundfläche liegt unter 2,0 ha, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen nicht. Insofern sind die Voraussetzungen für ein Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (5) abgesehen wird.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand statt vom 19.09.2011 bis einschließlich 20.10.2011.

Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan von Seiten der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Von Seiten der Behörden wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Der Geologische Dienst weist auf den besonderen Schutz des Mutterbodens hin und fordert einen entsprechenden Korrekturfaktor in der Ausgleichsbilanzierung.

>Angesichts der Tatsache, dass die überbaubaren Flächen im bisher bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 ohne Ausgleichsmaßnahmen zu nutzen gewesen wären, wird dem Schutz des Mutterbodens jedoch ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinaus werden auf der Planzeichnung textliche Festsetzungen zum Bodenschutz (aus dem landschaftspflegerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 101) übernommen.

Die untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises empfiehlt, die im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgenommene Reduzierung der max. möglichen Überschreitung der Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO auf 25 % auch als Festsetzungen im Bebauungsplan zu übernehmen.

>Die max. Überschreitung gemäß der Berechnung im landschaftspflegerischen Begleitplan gilt selbstverständlich auch für den Bebauungsplan und wird als textliche Festsetzung übernommen.

Des Weiteren empfiehlt die untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises, die Verrechnung mit dem stadt eigenen Ökokonto durch eine Übersicht zu konkretisieren und diese zu einem Teil des landschaftspflegerischen Begleitplans zu machen.

> Für die Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftspark Venauen bestehen bereits umfangreiche Planungen und genaue Zuweisungen von Flächen zu den einzelnen auszugleichenden Vorhaben. Die Planungen werden der ULB im Weiteren zur Verfügung gestellt. Sie werden jedoch nicht Teil der jeweiligen Fachgutachten.

Der Rheinisch-Bergische Kreis, Abt. Kreisstraßen und Verkehr fordert, dass die Wendeanlage den Vorgaben der BG-Information Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entspricht.

> Die Dimensionierung der Wendefläche orientiert sich an den Vorgaben der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße“ (Rast). Die hier festgesetzte Verkehrsfläche entspricht einem Wendehammer für Lastkraftwagen bis 10,0m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, LKW 22,0t)

mit Wendekreis für Personenkraftwagen (Wendeanlagentyp 3). Eine ausreichend große Wendefläche ist somit gewährleistet und von einem Sammelplatz für Müllbehälter kann abgesehen werden.

Die Deutsche Bahn regt an, einige weitere Flurstücke mit in den Geltungsbereich aufzunehmen.

> Die bezeichneten Flurstücke sind außerhalb der überbaubaren Flächen und werden mit oder ohne Bebauungsplan als Rad- und Gehweg genutzt. Eine Festsetzung in einem Bebauungsplan ist von daher nicht notwendig.

Die übrigen Behörden hatten keine Stellungnahmen bzw. keine Bedenken.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gehart-Hauptmann-Straße“ befindet sich im Ortsteil Rösrath.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gehart-Hauptmann-Straße“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

Im Norden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die rückwärtigen Grundstücke der vorhandenen Bebauung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Westen schließt sich der Bebauungsplan Nr. 20, 5. Änderung „Stuppheide“ mit festgesetzten Wohnnutzungen an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft ein ehemaliger Bahndamm, der heute als Rad- und Fußweg genutzt wird. Das Plangebiet ist bisher zum einen als Gartenland genutzt, zum anderen Brachfläche. Im östlichen Teilbereich verläuft ein Rad- und Fußweg von der Gerhart-Hauptmann-Straße zum südlich gelegenen Rad- und Fußweg.

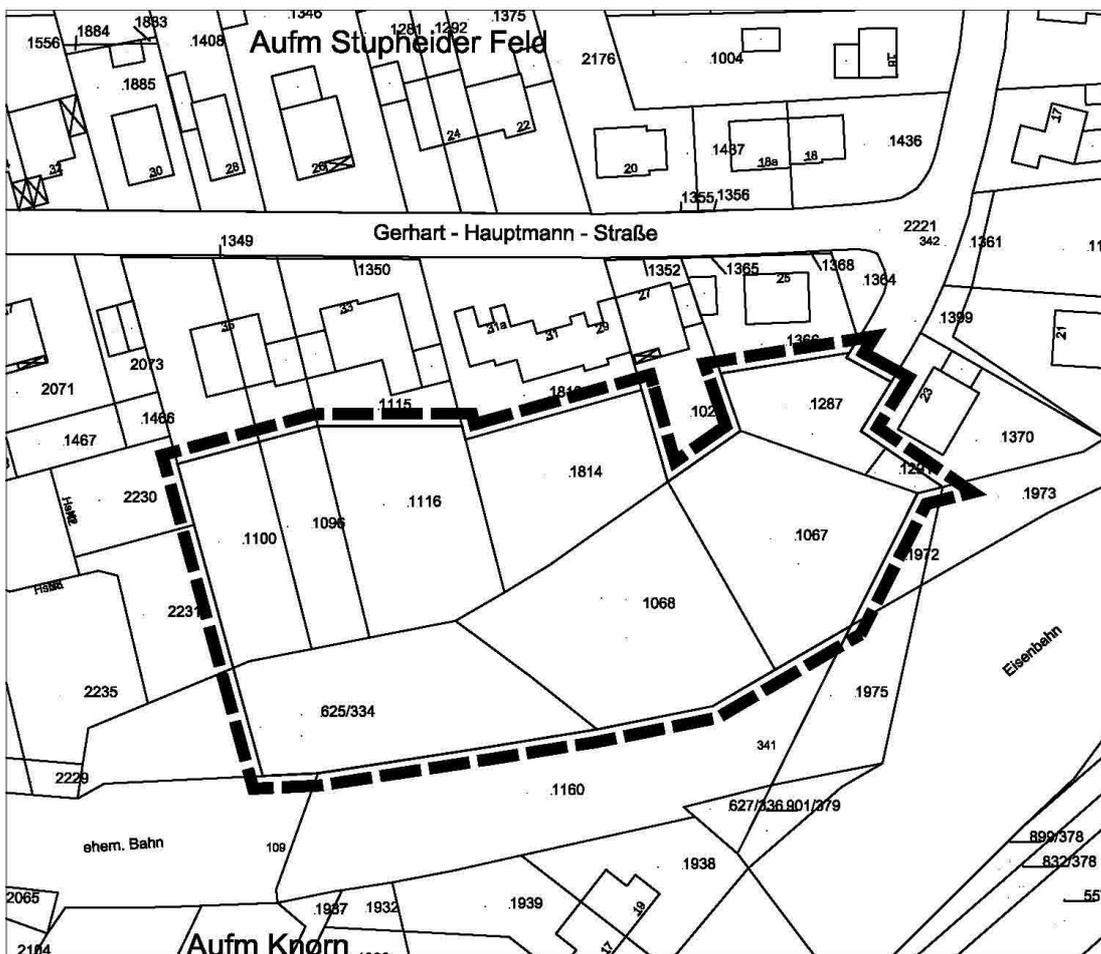
Das Plangebiet hat eine Größe von 0,62 ha. Planungsrechtlich befindet sich der Geltungsbereich bisher innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.20 „Stuppheide“.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 101 Gerhart-Hauptmann-Straße

Geltungsbereich - Darstellungen im Maßstab 1 : 1.000



©Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte,
Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2010

3. Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Gehart-Hauptmann-Straße“ ist eine mögliche Wohnnutzung des Plangebietes als Innenentwicklung im Ortsteil Rösrath. Die zu überplanenden Flächen befinden sich seit 1975 im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Stuppheide“. Dieser Bauleitplan von 1975 basierte noch auf damaligen Zielvorstellungen, dass die Einwohnerzahlen der Gemeinde Rösrath um ein vielfaches steigen werden. Diese Entwicklungstendenz wurde im Laufe der Jahre mehrfach korrigiert und die ehemalige Festsetzung von bis zu achtgeschossiger Bebauung im südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 20 zurückgenommen. Die damals festgesetzten Verkehrsflächen blieben bestehen, entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und Möglichkeiten einer städtebaulich sinnvollen Erschließung.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 101 „Gehart-Hauptmann-Straße“ ist die Erschließung und Nutzbarmachung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs zu Wohnbauzwecken sowie die Festsetzung einiger privater Grünflächen zur weiteren Nutzung als Gartenland.

4. Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gehart-Hauptmann-Straße“ entlang der Hauptstraße (L 284) Wohnbauflächen dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von Wohnbauflächen und privaten Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Landschaftsplan „Südkreis“

Mit der Rechtskraft des Landschaftsplans „Südkreis“ ist die bislang geltende Landschaftsschutzgebietsverordnung der Bez. Reg. Köln von 2005 abgelöst worden. Sowohl in der bisherigen Verordnung als auch im Landschaftsplan „Südkreis“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 außerhalb der Festsetzungen. FFH – Schutzgebiete sowie die

300m – Abstandszone des FFH-Gebietes „Königsforst“ sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

5. Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohncharakter unterstrichen und gefestigt werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind im WR gem. § 13 BauNVO Räume in den Gebäuden zulässig.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche unterstreicht den Willen der Grundstückseigentümer an dieser Stelle keine überbaubaren Flächen zu haben und auch nicht an den Erschließungskosten beteiligt zu werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nach den bisher im Bebauungsplan Nr. 20 „Stuppheide“ festgesetzten Werten. Die Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden mit 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. Damit ist eine aufgelockerte Bebauung mit privaten Gartenbereichen gewährleistet. Diese Bebauung findet sich bereits heute entlang der Gehart-Hauptmann-Straße und wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 101 fortgeführt. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO wird auf max. 25 % beschränkt. Damit wird der vorhandene Boden geschützt und eine natürliche Wasserversickerung und Grundwasserneubildung gefördert.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse im WR 1 und WR 2 wird mit eins festgelegt. Auch hier wird die bestehende Festsetzung aus dem BP 20 übernommen, welche auch in der Umgebung gilt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung „nur Einzel und Doppelhäuser lässt im WR 2 Freiraum in bezug auf die spätere Vermessung und Abgrenzung der neuen Flurstücke.

Die festgesetzte geneigte Dachform als Satteldach mit einer Neigung von 30 bis 45 Grad orientiert sich an der bisherigen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 und an der in der Umgebung vorhandenen Bebauung. Nebenanlagen, Garagen und Carport können auch eine abweichende Dachform aufweisen.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Gehart-Hauptmann-Straße gegeben. Innerhalb des Plangebietes wird die Verkehrsfläche stichstraßenartig weitergeführt und endet in einer Wendeanlage, die von der Dimensionierung für ein Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Die privaten Grünflächen am Wendehammer der Stichstraße sind insgesamt mit einem Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auf diese Weise soll auch durch zeichnerische Festsetzungen klargelegt werden, dass diese Bereiche nicht für die Bebauung vorgesehen sind und nicht für Erschließungskosten herangezogen werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist ein Rad- und Fußweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt. Dieser Weg ist auch bisher schon in der Örtlichkeit vorhanden und wird in Folge der Neuvermessung und Neuabgrenzung der Flurstücke nur minimal in seinem Verlauf verändert.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Gehart-Hauptmann-Straße vorhanden.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist nicht vorhanden. Sowohl die Bushaltestellen an der Kölner Straße, in der Stadtmitte Rösraths sowie am Bahnhof Rösrath sind jeweils in ca. 500m fußläufig gut zu erreichen. Durch den neu gebauten Verkehrsknoten am Bahnhof kann die Regionalbahn in Richtung Köln oder Marienheide genutzt werden.

6. Sonstige Hinweise

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 101 sind keine Baudenkmale bekannt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

7. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

| | | |
|------------------------|------------|--------|
| Private Grünfläche | 2.022,1 qm | 32,4 % |
| Reines Wohngebiet | 3.463,2 qm | 55,5 % |
| Straßenverkehrsfläche | 756,3 qm | 12,1 % |
| <hr/> | | |
| Geltungsbereich gesamt | 6.241,6 qm | 100 % |

Rösrath, 11.2011