



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Begründung

**Ortsteil Hoffnungsthal
Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“
1. Änderung**

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 21.05.2013

21.05.2013

Begründung der Änderungen auf Grundlage der Satzungs Begründung v. 31.08.2012

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,6 in beiden Mischgebieten sowie maximale Gebäudehöhen von 94,0 m und 95,0 m im Mischgebiet MI 1 bzw. 96,7 m mit zum Teil eine eingeschossigen Anbaumöglichkeit bis zu einer Höhe von 90,0 m üNN im Mischgebiet MI 2 festgesetzt.

Im Zuge der Ausarbeitung einzelner Gebäudewürfe stellt sich die Einschränkung auf Staffelgeschosse gemäß Definition nach Bauordnungsrecht (kein Vollgeschoss) in gestalterischer Sicht als nachteilig heraus. Grundstückseigentümer und die Stadt Rösraht befürworten den Verzicht auf eine Festsetzung der maximalen Geschossigkeit, unter der Maßgabe, dass durch die maximalen Gebäudehöhen die Höhenentwicklung hinreichend definiert ist. Damit wird der nördliche und nordwestliche Teil des MI 1 an die Festsetzungen des MI 2 angepasst, wo ebenfalls nur Gebäudehöhen definiert sind, ohne Einschränkung in der Geschossigkeit.

Für die nunmehr aufgeteilte überbaubare Grundstücksfläche (s. unter 5.3 Bauweise) im südwestlichen Bereich des MI 1 entlang dem Sülzufer soll die Einschränkung der maximalen Geschossigkeit beibehalten werden.

Dabei orientieren sich die festgesetzten Höhen und Vollgeschosse an dem bisherigen Planungsrecht sowie der Umgebung und dienen somit der Verhinderung von schädlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Höhenfestsetzungen können im Mischgebiet MI 1 Gebäudekörper mit einer Höhe von ca. 9,5 m -10,0 m entstehen. Im Mischgebiet MI 2 können in Bezug auf die Höhe der verputzten Ziegelmauer mit dem anschließenden zum Teil begrünten Damm Gebäude mit einer Höhe von ca. 10,5 m entstehen. In Bezug auf das Straßenniveau werden Gebäude von ca. 12,0 m Höhe ermöglicht.

Die GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gerade auch im Wohnungsbau sicherzustellen. Die angemessene Ausnutzung des Grundstückes trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit jeder Baumaßnahme bei und ist damit Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung. Ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Die Überschreitungsregel zu den Dachaufbauten für untergeordnete Bauteile wie Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen und Oberlichter sowie zu den Brüstungen bzw. Absturzsicherungen ist notwendig, um diese evt. notwendigen Bauteile planungsrechtlich zu ermöglichen.

21.05.2013

5.2.3 Bauweise

Die Festsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen soll entfallen, um barrierefreie Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Den Anforderungen der aktuellen Markterhebungen soll damit Rechnung getragen werden. Um die Gliederung der Baumassen entsprechend der ursprünglich festgesetzten Doppelhausbebauung sicher zu stellen, wurde die überbaubare Fläche in 3 Einzelflächen aufgeteilt.

Die Erschließung der südwestlichen überbaubaren Grundstücksfläche wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts gewährleistet.

Die südliche Begrenzung dieser überbaubaren Fläche soll um 3.00 m erweitert werden. Nach aktueller Planung der Grundstücksgrenzen, wird die Fläche zwischen südlicher B-Plan Grenze und dem Fußweg (Verbindung Wendehammer Gebrüder-Reusch-Straße und Sülzuferweg) diesem Grundstücksbereich zugeschlagen. Eine sinnvollere Nutzung und Bewirtschaftung dieser Teilfläche wird damit erreicht. Durch die Aufteilung des Baufensters in 3 Einzelbereiche wird die Verschiebung der Baumgrenzen in der Flächenbilanz kompensiert.

5.2.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird durch die geplanten Änderungen nicht negativ beeinflusst.

Insgesamt verringert sich die Gesamtfläche der überbaubaren Grundstücksflächen.