



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr

Begründung

Bebauungsplan Nr. 112

„Am Waldhang“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stand 12/2014

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation.....	4
2.1	Vorhandene Baustruktur.....	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	6
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	7
4.1	Flächennutzungsplan.....	7
5	Planungskonzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
5.4	Erschließung.....	8
6	Umweltbelange.....	8
7	Auswirkungen der Planung.....	9
8	Sonstige Hinweise.....	9

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Waldhang“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 112 „Am Waldhang“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die im § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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)

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Waldhang“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal, Ortslage Rothenbach.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 112 „Am Waldhang“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Bebauung entlang der Straße „Am Waldhang“ in Rösraht – Hoffnungsthal, Ortslage Rothenbach.

2.1 Vorhandene Baustruktur

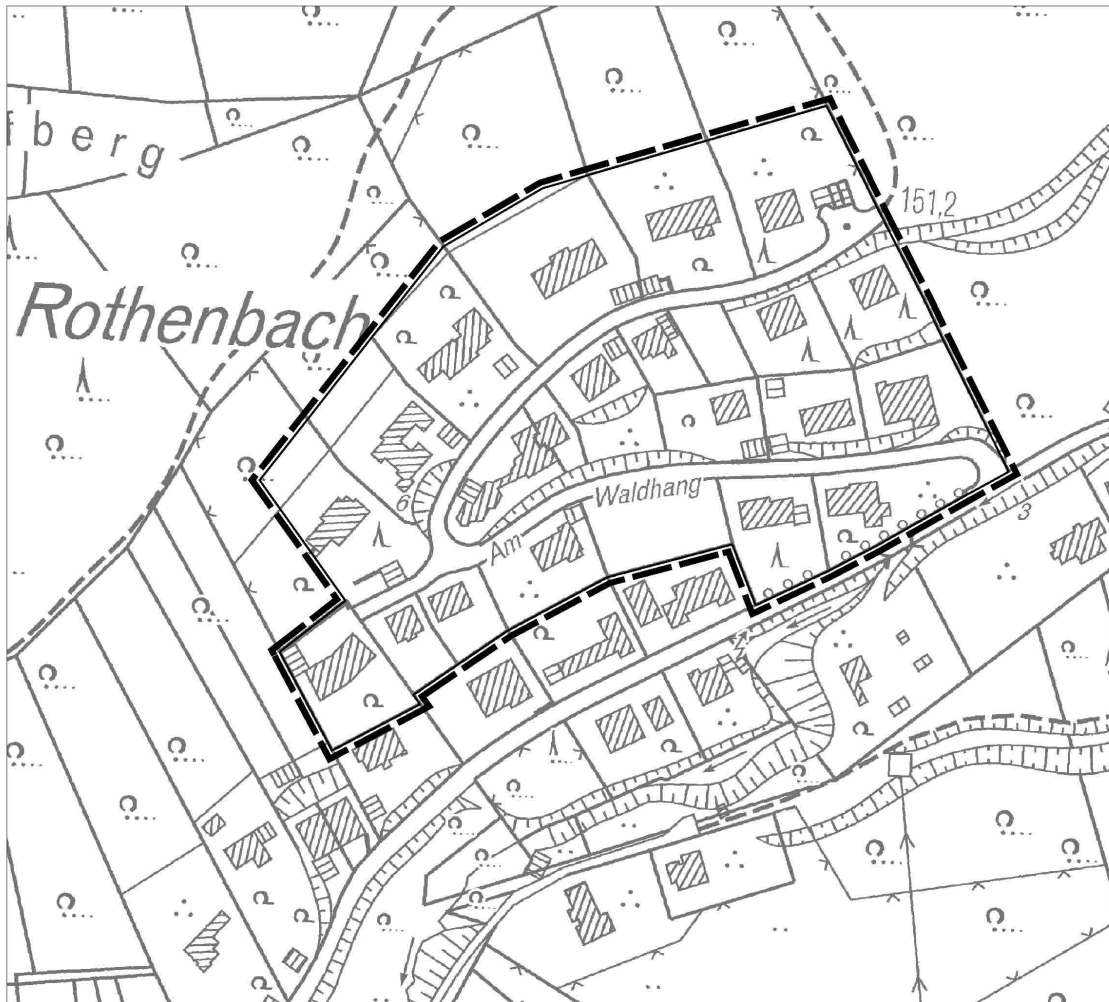
Die bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Waldhang“ präsentiert sich als gewachsene Einfamilienhaussiedlung mit teilweise großzügigen Grundstücksgrößen. Bebauungen in zweiter Reihe sowie die Nutzungen als Mehrfamilienhausbebauung sind derzeit im Geltungsbereich nicht vorhanden.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 112
"Am Waldhang"

Darstellungen im Maßstab 1 : 2.000 (i.O)



©DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Planungsanlass und die wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens bestehen aus folgenden Themenkomplexen:

- In den großzügig zugeschnittenen Grundstücken sind im Laufe der Zeit in Innenbereichslage gem. § 34 Abs. 1 BauGB ausschließlich Einfamilienhäuser entstanden. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sind derzeit alle baulich genutzt. Durch die vermehrte Nachfrage nach Mehrfamilienhausbebauungen sind Änderungsanträge an die Stadt herangetragen worden, die Umnutzungen im Bestand von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern vorsehen. Dies würde die Einfamilienhaussiedlung in ihrem heutigen Bestand und Erscheinungsbild grundlegend und negativ verändern. Stadtplanerisches Ziel für diese Siedlungsform soll die Erhaltung der derzeitigen Nutzungsstruktur als Einfamilienhaussiedlung und damit die Vermeidung eines Downgrading-Effektes sein.
- Um die seit Jahrzehnten gewachsene Gestaltung der Wohnsiedlung nicht durch einzelne Vorgaben zu überformen, sollen Festsetzungen zu Größe, Höhe und Dachgestaltung im Bebauungsplan weitestgehend vermieden werden.
- Mit den zusätzlichen Wohneinheiten der Mehrfamilienhausnutzungen würde zusätzlicher Verkehr im Plangebiet erzeugt, der auf der jetzt schon engen Erschließungsstraße abgewickelt werden müsste. Auch die Parkraumsituation im Plangebiet soll überdacht und durch Festsetzungen geregelt werden.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist in Gänze als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Durch die Festsetzung von reinem Wohngebiet soll die heutige Nutzungsform gefestigt werden. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und weiter ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind bisher nicht im Geltungsbereich zu finden und würden nicht in das städtebauliche Bild passen. Für die Berufsausübung genutzte Räume für freiberuflich Tätige sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Es sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO für reines Wohngebiet anzusetzen. Festsetzungen zu Höhe, Geschossezahlen, Dächer und Gestaltung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Somit soll die über Jahre gewachsene Struktur nicht überformt oder vereinheitlicht werden.

Um auch weiterhin den Bestand und das Erscheinungsbild der Einfamilienhaussiedlung zu festigen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei festgesetzt. Die Bauweise wird als „nur Einzelhäuser“ oder als „Einzelhäuser und Hausgruppen“ festgesetzt und entspricht dem Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WR werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über den Rothenbacher Weg und die L 284 gegeben. Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließungsstraße „Am Waldhang“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Da keine zusätzlichen Baumaßnahmen und somit keine zusätzlichen Wohneinheiten vorgesehen sind, ist die Kapazität ausreichend.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist nicht vorhanden. Die Bushaltestellen an der L 284 im Ortsteil Hoffnungsthal sind (> 500m Entfernung) fußläufig zu erreichen.

6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen ausschließlich Grundstücke, die bereits bebaut sind und bisher als Innenbereich gem. § 34 BauGB bewertet wurden. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 112 und bisheriger Baumöglichkeit gem. § 34 (1) BauGB wird die überbaubare Fläche im WA nicht vergrößert, so dass keine neue Eingriffe in Natur und Landschaft über dem bisher zulässigen Maß vorgenommen werden. Ein Ausgleich ist nach § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen

Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Bebauungsplan Nr. 112 „Am Waldhang“ wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erstellt.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 112 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WR sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Durch die Überplanung werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

8 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. 112 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.

Rösrath, 12.2014