
BEGRÜNDUNG

1. VORGABEN ZUR PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 20 - Stuppheide für den Bereich zwischen Heinrich-Heine-Straße/Bundesbahn/Kölner Straße und Schillerstraße ist seit dem 15.03.1975 rechtskräftig. Der Plan weist in dem o.a. Bereich ein größeres Wohngebiet, teils mit Geschoßwohnungen, teils mit Einfamilienhäusern aus.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Stuppheide umfaßt verschiedene Teilbereiche und wurde im Jahre 1985 ebenfalls rechtskräftig. Südlich der Straße "Stuppheide" ist der Bebauungsplan derzeit in der Realisierung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus sind die Planzeichen "Kindergarten" und "Spielplatz" ausgewiesen.

Der Rat der Gemeinde Rösrath hat am 21.10.1985 die Aufstellung der 2. und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Die Änderungsverfahren werden parallel durchgeführt. Gleichzeitig ist ein Umlegungsverfahren eingeleitet, das ebenfalls in Abschnitten durchgeführt wird.

2. BESTEHENDE SITUATION

Das Plangebiet der 2. Änderung ist in Teilen bebaut, insbesondere im Bereich der Schillerstraße und der sogen. "Kleinen Schillerstraße" und des Heinrich-Heine-Weges. Größere unbebaute Flächen liegen zwischen dem Heinrich-Heine-Weg, der "Stuppheide" und der Schillerstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die Erschließung dieses Bereiches erfolgt über die "Stuppheide" und die Schillerstraße zur Kölner Straße - L 184.

Im östlichen Planbereich liegt ein Feuchtwiesenbereich, der auch Teile der rechtskräftigen 1. Änderung sowie der ebenfalls in Aufstellung befindliche 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit umfaßt. Eine im Frühjahr und Frühsommer 1988 durch das Büro Cochet & Schwarz durchgeführte Bestandsaufnahme und Kartierung dieses Landschaftsteiles zeigt die in diesem Bereich vorkommenden Pflanzen und Tierarten und ihre ökologische Bedeutung auf (siehe hierzu 5.1).

3. ZIELE DER PLANUNG

Wesentliches Ziel der Planung ist die Neuordnung der Erschließung und eine Reduzierung der Verkehrsflächen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 sieht im Bereich des ehemaligen Bahndammes (Stuppheide) eine durchgehende Straßenverbindung von der Gerhard -Hauptmann-Straße zur Schillerstraße in einer Breite von ca. 15 m und mehr vor. Durch die 2. und die 3. Änderung des Bebauungsplanes soll die Erschließung nunmehr in ein Schleifensystem geändert werden. Im Bereich der "Stuppheide" bzw. des Bahndammes erfolgt somit keine durchgehende Fahrverbindung mehr, sondern lediglich eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Weiteres Ziel der Planung ist die Anpassung der überbaubaren Flächen unter stärkerer Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur sowie die Änderung der festgesetzten Hausformen, wie z.B. Atriumhäuser, Flachdächer, die an dieser Stelle aus heutiger Sicht nicht mehr zu vertreten sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Zahl der Vollgeschosse von I bzw. in Teilen mit II festgesetzt, so daß eine Herabzonung - wie im Bereich der 1. Änderung erfolgt - im Bereich der 2. Änderung nicht erforderlich wird.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 - Stuppheide wird als Art der baulichen Nutzung ausschließlich die Nutzungsart Reines Wohngebiet - WR festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, daß eine dem Charakter und der Lage des Gebietes entsprechende Nutzung erfolgt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur wird die Zahl der Vollgeschosse mit I und in Teilbereichen mit II als Höchstgrenze festgesetzt. Grundflächenzahl - GRZ und Geschoßflächenzahl - GFZ werden entsprechend den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

4.3 Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen umschrieben. Hierdurch wird den individuellen Wünschen der Bauherren ausreichend Rechnung getragen. Es wird ausschließlich die offene Bauweise festgesetzt.

4.4 Fläche für Gemeinbedarf

An der Kölner Straße - L 284/ Ecke Schillerstraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" ausgewiesen. Die Erschließung soll über die Schillerstraße erfolgen. Die Gemeinde beabsichtigt auf diesem Grundstück die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses.

4.5 Verkehrsflächen

Die im Bereich der 2. Änderung vorhandenen Verkehrsflächen werden aufgenommen. Die "Stuppheide", ein ehem. Bahndamm, ist derzeit schon ausgebaut und wird in der vorhandenen Parzellenbreite als Verkehrsfläche ausgewiesen. Da über die "Stuppheide" wichtige Fußgängerverbindungen von Rösrath in Richtung Königsforst verlaufen und zu den angrenzenden Grundstücken z.T. erhebliche Höhendifferenzen bestehen, wird die "Stuppheide" in ihrem gesamten Verlauf anbaufrei festgesetzt. Aus diesem Grunde wird ebenfalls die sog. "Kleine Schillerstraße" im Bereich "Stuppheide" unterbrochen und nur über Fußwege an die "Stuppheide" angebunden.

Der Heinrich-Heine-Weg wird über z.T. vorhandene Verkehrsflächen zur "Stuppheide" hin verlängert. Durch die Führung der Straße ist sichergestellt, daß der Verkehr aus den nördlich anschließenden Bereichen über den Gerottener Weg und die Schillerstraße abfließt. Die übrigen Bereiche werden durch eine Schleife bzw. einen Stich geschlossen. Die Querschnitte werden entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung mit den jeweiligen Mindestgrößen festgesetzt.

Der auf der Nordostseite der "Stuppheide" vorhandene Straßengraben liegt innerhalb der Verkehrsflächen. Er soll, soweit er nicht durch Zufahrten überdeckt wird, erhalten bleiben.

Die in Verlängerung des Brückenweges nach Norden führende Stichstraße, die außerhalb des Plangebietes liegt, wird zur "Stuppheide" hin ebenfalls fahrwegmäßig angebunden. Die nördlich der "Stuppheide" über den Brückenweg erschlossenen Wohngebäude werden nunmehr über die "Stuppheide" erschlossen. Dies erfolgt mit der Begründung, die Zahl der an dieser Stichstraße anliegenden Gebäude möglichst gering zu halten, da die Anbindung an die Kölner Straße als kritisch anzusehen ist.

4.6 Grünflächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt. Hierdurch soll der aus dem Baugebiet entstehende Bedarf nach einer derartigen Einrichtung berücksichtigt werden.

4.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Bereich der Schillerstraße vorhandene Trafostation wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit einer entsprechenden Zweckbestimmung ausgewiesen und somit planungsrechtlich verankert.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung einer in bezug auf die Dachformen geordneten und einheitlichen Bebauung werden gemäß § 81 BauONW geneigte Dächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° festgesetzt.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Klima, Boden, Luft und Wasser

Der Bebauungsplan Nr. 20 - Stuppheide umfaßt an der Nahtstelle der rechtskräftigen 1. Änderung (nördlicher Teilbereich) sowie der in Aufstellung befindlichen 2. und 3. Änderung einen charakteristischen Feuchtwiesenbereich, der durch dort austretende Quellen entstanden ist. Die Gemeinde Rösrath hat im Frühjahr und Frühsommer 1988 eine Bestandsaufnahme der in diesem Bereich vorkommenden Pflanzen und Tierwelt vorgenommen. Im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Rheinisch-Bergische Kreis angeregt, diesen gesamten Bereich von Bebauung freizuhalten und ökologisch aufzuwerten.

Der Bereich "Stuppheide" ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche verankert. Auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden keine Bedenken gegen eine Bebauung dieses Bereiches vorgebracht.

Der Bebauungsplan Nr. 20 - Stuppheide ist seit 1974 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat das Ziel der Gemeinde Rösrath, diesen Bereich zu bebauen, nochmals unterstrichen. Parallel hierzu wurde ein Umlegungsverfahren eingeleitet. Anfragen von Bürgern und Eigentümern bezüglich einer Bebauung hat die Gemeinde auf der Grundlage der rechtskräftigen Bauleitpläne grundsätzlich positiv beantwortet.

Der wesentliche Teil des Biotops, d.h. der obere Talsohlenbereich mit den auftretenden Quellen liegt größtenteils innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, die 1985 rechtskräftig wurde. Eine Bebauung des Bereiches wird aufgrund der Dränwirkung von Baugruben etc. zu einer Austrocknung und damit Entwertung des Bereiches innerhalb der 2. und 3. Änderung führen. Voraussetzung für die Erhaltung des Feuchtwiesenbereichs ist somit die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - 1. Änderung und die Rücknahme der Bauflächen in diesem Plan.

Ein Entschädigungsanspruch kann gemäß § 42 BauGB aus der Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung entstehen, wenn sie zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung führt. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Zulässigkeit durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan, die vorhandene bzw. gesicherte Erschließung sowie der Zeitpunkt der Änderung innerhalb von 7 Jahren nach Eintritt der Zulässigkeit. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist 1985 rechtskräftig geworden. Die Entstehung eines Entschädigungsanspruches kann von daher nicht ausgeschlossen werden.

Eine Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung im Bereich der 2. und 3. Änderung würde voraussichtlich keinen unmittelbaren Entschädigungsanspruch gemäß § 42 BauGB auslösen, da auch dort, wo die Erschließung vorhanden war, die 7-Jahresfrist abgelaufen ist.

Unabhängig von den Regelungen des § 42 BauGB entsteht in jedem Falle ein Anspruch auf Entschädigung bzw. auf Übernahme nach § 40 BauGB, soweit dem Eigentümer Vermögensnachteile entstehen. Dies würde aus einer Festsetzung dieses Bereiches als Grünfläche folgen.

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander erscheint es daher aus planerischen Gründen nicht möglich, der Anregung zu folgen.

5.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Abbruchgebot) sind zunächst nicht beabsichtigt. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde Rösrath nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

5.3 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Rösrath hat für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 Stuppheide eine Umlegung eingeleitet, die in Teilbereichen durchgeführt wird.

5.4 Sozialplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Stuppheide wird sich voraussichtlich nicht negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken. Sollte sich jedoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß hierdurch oder anderweitig persönliche Lebensumstände von im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen negativ beeinträchtigt werden, wird die Gemeinde Rösrath gemäß § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können.

5.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die im Bebauungsplan geplanten Straßen und Wege betragen insgesamt (Grunderwerb und Baukosten) ca. DM 750.000,--.
Die Gemeinde Rösrath wird den notwendigen Eigenanteil je nach Anfall im Haushalt berücksichtigen und die Mittel hierfür bereitstellen.

Rösrath, den

2. Änderung u. Ergänzung

20

Mit Genehmigung des Vermessungs- u. Katasteramtes
des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 1.10.1980,
Kontrollnummer 169, vervielfältigt durch die
Gemeinde Rösrath.
Deutsche Grundkarte 1 : 5000, Blatt 8240,
herausgegeben vom Landesvermessungsamt Nord-
rhein-Westfalen