

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) zum
Bebauungsplan Nr. 25 I = Gewerbegebiet Scharrenbroich
- 1. Änderung -

Der im Herbst 1995 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 25 I = Gewerbegebiet Scharrenbroich (Nord) bedarf in vier Punkten aufgrund von nun konkret vorliegenden Planungen einer leichten Modifizierung, die im Rahmen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 25 I vorgenommen werden sollen.

Im einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Bereiche:

1. Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an die nun konkrete Straßenausbauplanung.

Da eine Verbindung des neuen Wohngebietes mit dem bestehenden Wohngebiet Im Weidenauel nicht mehr vorgesehen ist, wird die Anlage einer Wendemöglichkeit am Endpunkt der neuen Wohnsammelstraße erforderlich. Hierzu ist laut Straßenausbauplanung die Anlage eines kleinen Kreisverkehrsplatzes vorgesehen, der jedoch eine größere Fläche benötigt. Insofern wird es erforderlich, im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Verkehrsfläche an dieser Stelle aufzuweiten.

2. Zur Verlegung einer Versorgungsleitung zwischen dem östlichen Wohngebiet Pannhof und der Sülzthalstraße wird die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich, um die dort geplante Trasse zu sichern.
3. Am südlichen Ende der Scharrenbroicher Straße existiert zur Zeit ein Betrieb für Heizung und Sanitär. Dieser Betrieb möchte sich erweitern und beabsichtigt, angrenzende Grundstücksflächen von der Gemeinde zu erwerben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 I trägt diesem Umstand insofern Rechnung, indem die Nutzungsartengrenze verlegt und das Grundstück des Gewerbebetriebes in das Mischgebiet einbezogen wird. Die überbaubaren Flächen werden dementsprechend angepaßt, so daß eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Betriebes nach Osten möglich wird.

4. Für das westlich an die Sülzthalstraße angrenzende Wohnungsbaugrundstück wird abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 I nun eine Dreigeschossigkeit festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, daß laut schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 25 I die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der fehlenden Fläche und der topographischen Verhältnisse nicht möglich ist. Insofern wird der erforderliche Schallschutz durch eine entsprechende Bauweise auf dem westlich an die Sülzthalstraße angrenzenden Baugrundstückes gewährleistet. Um hier jedoch den beabsichtigten Schutzzweck erreichen zu können, erfolgt eine Anhebung der zulässigen Geschosßzahl auf drei Vollgeschosse mit dem Hintergrund, daß der für das Grundstück entwickelte Baukörper durch eine entsprechende Grundrißgestaltung Schallschutzfunktionen für das Gesamtwohngebiet mit übernimmt.

Aufgrund der Dammlage der Sülzthalstraße (ca. 2,9 m über Gelände) wäre bei einer zweigeschossigen Bebauung dieser Effekt nur minimal. Auch wenn - wie in der Straßenausbauplanung vorgesehen - das Gelände um ca. 1 m angeschüttet wird, würde sich der angestrebte Effekt nur geringfügig verbessern. Insofern wird es für städtebaulich vertretbar angesehen, für dieses Baugrundstück entlang der L 288 eine Ausweisung mit drei Vollgeschossen vorzunehmen.

5. Begründung des dringenden Wohnbedarfs gemäß § 1 (1) BauGB-MaßnahmenG

Die Gemeinde Rösrath liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Oberzentrums Köln.

Aufgrund ihrer Lage, der infrastrukturellen Ausstattung, ihres Erholungspotentials und der günstigen verkehrlichen Anbindung stellt sie einen bevorzugten Wohnstandort für den Ballungskern Köln mit seiner Randzone dar. Dies wird belegt durch überproportional ansteigende Einwohnerzahlen in den letzten Jahren.

Darüber hinaus verfügt die Gemeinde nur über einen begrenzten Anteil von kurzfristig realisierbaren Wohnbauflächen, um dem wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt begegnen zu können.

Aus diesen Gründen ist die Beschleunigung von Bauleitplanverfahren erforderlich, um dem dringenden Wohnungsbedarf durch die planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und die Voraussetzungen zur kurzfristigen Realisierung zu schaffen.

Umweltbelange

Mit den neuen Festsetzungen werden keine relevanten Änderungen im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft und den daraus resultierenden ökologischen Ausgleich vorgenommen. Insofern gilt der Grünordnungsplan mit den dort getroffenen Aussagen auch für die 1. Änderung weiter.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird keine wesentliche Änderung der versiegelten Flächen im Bebauungsplan ermöglicht. Insofern erübrigen sich Festsetzungen zur Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken.

Im übrigen ist zu erwarten, daß auf der Grundlage eines vorliegenden Baugrundgutachtens für den Bebauungsplanbereich eine Versickerungsfähigkeit des Bodens wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich ist.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 I = Gewerbegebiet Scharrenbroich (Nord) für die 1. Änderung des Bebauungsplanes weiter fort.

Kalsbach

27. März 1996