

Bebauungsplan Nr. 26 = Hack-West, 4. Änderung der Gemeinde Rös Rath

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

Der Rat der Gemeinde Rös Rath hat am 30.09.1991 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 = Hack-West, beschlossen.

Ausgangspunkt für dieses Änderungsverfahren war die Neuordnung der überbaubaren Flächen auf dem Flurstück Gemarkung Rös Rath, Flur 6, Nr. 3077 und 884/7. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen für diese Flurstücke bezogen sich auf die Sicherung des Bestandes. Abweichend hiervon werden die überbaubaren Flächen nun unabhängig vom Baubestand neu geordnet und bilden zusammen mit den auf der nordöstlich angrenzenden Nachbarparzelle ebenfalls neu orientierten überbaubaren Flächen eine Straßenrandbebauung, die ihre Grün- und Freiräume nach Süden orientiert hat. Aufgrund konkreter Bauabsichten ist vorgesehen, in diesem Bereich Geschosswohnungsbau zu errichten. Angesichts der Nähe zum Haltepunkt Stümpen der City-Bahn Köln-Gummersbach wird eine gewisse Verdichtung der umliegenden Wohnbebauung für sinnvoll erachtet und durch die Gemeinde Rös Rath unterstützt.

Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rös Rath nebst Erläuterungsbericht für den Ortsteil Rös Rath den Siedlungsschwerpunkt dar. Hier soll gem. §§ 19 und 24 Landesentwicklungsprogramm der Hauptteil des künftigen Einwohnerzuwachses angestrebt werden. Das Bebauungsplanverfahren trägt diesem Ziel Rechnung.

Angesichts der zu erwartenden Wohneinheiten auf den oben angegebenen Grundstücken wird die Möglichkeit der Anlage einer Tiefgarage durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung eröffnet.

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, daß hier in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt der City-Bahn verdichteter Wohnungsbau vorgesehen ist, die auf dem Grundstück verbleibenden Freiflächen trotzdem als Grünflächen gestaltet werden sollen und die Anlegung einer Tiefgarage den Belangen des Nachbarschutzes und der Wohnwerte der angrenzenden Bebauung Rechnung trägt.

Das Flurstück Nr. 3288 sowie die angrenzenden Kleinparzellen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Kinderspielplatzfläche umfaßt ca. 2.700 qm. Angesichts der regen Bautätigkeit im Wohngebiet Hack-West und der dort anzutreffenden Einwohnerstruktur (viele Familien mit Kindern) ist vorgesehen, die ausgewiesene Kinderspielplatzfläche etwa hälftig zu teilen und auf der östlichen Fläche eine zwei-gruppige Kindertagesstätte zu errichten. Der westliche Teil mit ca. 1.300 qm würde weiterhin als Kinderspielplatz ausgewiesen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 und die 1. Änderung hierzu weisen für den Bereich des Haltepunktes Stümpen zwischen Kastanienweg und Nußbaumweg beidseits der Bahnanlagen Flächen zur Erweiterung der Park + Ride-Anlage aus. Es bestehen für diese Flächen relativ detaillierte Festsetzungen bis hin zum Standort einzelner Bäume.

Die z. Zt. laufenden Vorüberlegungen zur Erweiterung des bestehenden P + R-Parkplatzes gehen davon aus, aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen, eine Verdichtung und optimale Ausnutzung im Hinblick auf Stellplatzzahlen vorzunehmen. Durch eine nunmehr nur flächige Darstellung der Erweiterungsbereiche soll für den Ausbauentwurf der nötige Spielraum eröffnet werden. Eine Verbreiterung des Querschnittes der Straßen Nußbaumweg und Kastanienweg ist nicht vorgesehen.

Sowohl im Bereich Nußbaumweg als auch im Bereich Kastanienweg/Eichenweg ist in verschiedenen Ausbaustufen die Anlage von je 40 - 50 weiteren Stellplätzen geplant.

Als weiterer Punkt des Änderungsverfahrens ist südlich der bestehenden Eisenbahntrasse auf der östlichen Seite des Kiefernweges durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen die Möglichkeit der Anlage eines Fußweges vorgesehen, um den fußwegemäßigen Netzschluß zwischen dem Haltepunkt Stümpen und dem Bereich Dammelsfurther Weg zu gewährleisten.

Nördlich hiervon ist auf den Flurstücken 2336, 2337 und 2409 eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen geplant, um die Möglichkeit des Anbaues von Wintergärten, Wohnraumerweiterungen etc. zu ermöglichen. Der rechtskräftige Bebauungsplan schließt dies durch enge um den Baubestand gelegte Baugrenzen z. Zt. aus.

Begründung zur erneuten Offenlage gemäß § 3 (3) i. V. m.
§ 3 (2) BauGB

Aufgrund von durch den Rat der Gemeinde Rösrath stattgegebenen Anregungen und Bedenken muß der Plan erneut öffentlich ausgelegt werden. Dabei werden sowohl in der Planzeichnung als auch im Textteil Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen.

1. Im Hinblick auf die im Gebiet anfallenden Niederschlagswässer wird dadurch Abhilfe geschaffen, daß im Bereich der P+R-Anlage wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien verwendet werden und somit kein Niederschlagswasser gesammelt wird.

Für den Bereich der Neubebauung wird durch entsprechende textliche Festsetzungen sichergestellt, daß anfallende Niederschlagswässer auf eigenem Grundstück entsorgt werden.

2. Im Hinblick auf die Anlage von Stellplätzen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sowohl unter ökologischen Versiegelungsgrad Kleinklima als auch stadtgestalterischen Gesichtspunkten für die Wohnnutzung entsprechende Freiflächen zu erhalten.
3. Eine Erweiterung der P+R-Anlage entlang des ^{KASTANIENWEGS} ~~Eichenweges~~ wird nicht mehr vorgesehen, da der wirtschaftliche Aufwand im Vergleich zum erwarteten Nutzen nicht vertretbar erscheint. Die unter Berücksichtigung eines Grünstreifens zur Bahn hin neu zu schaffende Anzahl von Stellplätzen wäre gering, da entlang des ~~Eichenweges~~ ^{KASTANIENWEGS} auch heute schon geparkt wird.

Außerdem soll die P+R-Anlage Stümpfen nur noch in begrenztem Umfang erweitert werden, um Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngemeinde durch verstärkten Zu- und Abgangsverkehr auszuschließen.

Bebauungsplan Nr. 26 = Hack-West - 4. Änderung -
Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch

1. Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 = Hack-West wurden für die 4. Änderung weitestgehend übernommen und sind als Anlage beigefügt. Die durch die 4. Änderung gestrichenen Festsetzungen sind vermerkt.

2. Auf den Flurstücken ³ 1077 und ⁸ 844/7 ist die Anlage einer Tiefgarage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Deckung des nach landesrechtlichen Vorschriften nachzuweisenden Stellplatzbedarfs zulässig.

Dabei werden gemäß §§ 21a (1) und 21a (4) Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Grundstück Flächen für Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet und bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

3. Die im Bereich der Neubebauung anfallenden Niederschlagswässer sind entweder durch

a) Untergrundverrieselung

b) Bau von Rückhaltebecken, in denen das Niederschlagswasser gesammelt und in Trockenzeiten dosiert in die Kanalisation abgegeben wird, zu entsorgen.

4. Im Hinblick auf die Lärmemissionen der Bundesautobahn A 3 und der Citybahnlinie Köln-Gummersbach sind an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

5. Hinweis:

Der Flughafen Köln/Bonn grenzt an das Gemeindegebiet Rös-rath an. Im Hinblick auf mögliche Lärmbelästigungen wird vorgeschlagen, bei neu zu errichtenden Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

T 9
T 11
T 12

T 12

T 15

T Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gem. Ratsbeschl. vom 14.03.1994

Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)

1. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 = Hack-West für die 4. Änderung weitgehend übernommen. Die für die 4. Änderung gestrichenen Festsetzungen sind vermerkt.
2. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich den Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien oder breiter Fuge zu befestigen. Je angefangene vier Stellplätze ist ein Baum der unter 1.1.5 genannten Arten zu pflanzen. Stellplatzanlagen sind intensiv einzugrünen.

T 12

(T) Stattgegebene Anregungen und Bedenken gem. Ratsbeschluss vom 14.03.1994