

BEGRÜNDUNG \* Ergänzt nach der öffentlichen Auslegung1. Vorgaben zur Planung

Der für die Gemeinde Rösrath verbindliche rechtswirksame Flächennutzungsplan enthält für dieses Gebiet Wohnbaufläche. Gemäß § 8 (2) BBauG wird dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit bildet der zur Zeit noch wirksame Flächennutzungsplan die Basis für diesen Bebauungsplan.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Teile des Bebauungsplangebietes sind als Innenbereich nach § 34 BBauG einzustufen. Entsprechend dem verstärkten Interesse nach Familienheimen und den dargelegten Zielvorstellungen der Vorbereitenden Bauleitplanung ist es unter anderem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, zusätzliche Flächen für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Dadurch kann einer allgemeinen Entwicklung, mehr Wohnraum zu ermöglichen, Rechnung getragen werden. Darüber hinaus soll für dieses Gebiet ein Ortsrecht geschaffen werden, damit einerseits die mögliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt werden können und andererseits das neu zu erschließende Gebiet durch den Bebauungsplan gesichert wird. Weiterhin beinhaltet dieser Bebauungsplan die Festsetzung notwendiger Folgeeinrichtungen, wie z. B. Kinderspielbereiche und öffentliche Grünflächen, die zu einer Steigerung der Wohnqualität mit beitragen. Global gesehen stellt dieser Bebauungsplan die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung dar.

3. Begründung der Planinhalte3.1 Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für das Bebauungsplangebiet WA - Allgemeines Wohngebiet und WR - Reines Wohngebiet festgesetzt.

Entlang der Autobahn (A 3), der Kölner Straße (L 284) und des Pestalozziweges sowie in Umgebung des Kinderspielplatzes wird Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die klassifizierten Straßen bzw. die Erschließungsstraße mit Sammelfunktion wie auch der Kinderspielplatz können möglicherweise in diesen Teilbereichen das Wohngebiet beeinflussen.

Ansonsten wird für das restliche Bebauungsplangebiet Reines Wohngebiet vorgesehen. Insgesamt zielt die Festlegung der Art der baulichen Nutzung darauf ab, dem angestrebten Charakter einer Familienheimbebauung gerecht zu werden. Es soll sichergestellt werden, daß störende Nutzungen das Gebiet nicht beeinträchtigen.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für die WR - Reinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach

§ 3 (3) BauNVO	Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
----------------	---

ausgeschlossen. Die Gliederung wird damit begründet, ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet anzubieten, das naturgemäß zum Ausschluß jeglicher Störquellen führt. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß beispielsweise Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs mit beitragen, sich in den WA-Gebieten ansiedeln können.

Weiterhin wird gemäß § 3 (4) BauNVO festgesetzt, daß in den WR - Reinen Wohngebieten Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen. Dadurch soll eine allzu starke Verdichtung des WR-Gebietes vermieden werden.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden weiterhin für die WA - Allgemeinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3)

Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO	Tankstellen
Nr. 6 BauNVO	Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

ausgeschlossen.

Diese Gliederung wird damit begründet, die beabsichtigte Familienheimbebauung mit ihrem Wohncharakter zu schützen und nicht durch störende Nutzungen zu beeinträchtigen. Weiterhin sind für derartige Nutzungen in einem neu zu arrondierenden Wohngebiet denkbar ungünstige Standortvoraussetzungen.

### 3.1.1.2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Charakter als Familienhausgebiet. In arrondierten Teilbereichen werden die vorhandenen Geschosse voll berücksichtigt und dementsprechend im Bebauungsplan respektiert.

Ansonsten werden eine maximale eingeschossige Bebauung, zweigeschossige Höchstgrenze und zwingende Zweigeschossigkeit separat in einzelnen Teilbereichen ausgewiesen. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Geschößzahlen wird einerseits den individuellen Ansprüchen potentieller Bewohner Rechnung getragen, andererseits wird aus gestalterischer Sicht eine allzu starke direkte Vermischung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden vermieden. Weiterhin ist für die vorgesehene Bebauung insgesamt der Maßstab der unmittelbaren Umgebung zugrunde gelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflußt wird.

Im Bebauungsplan sind in einigen Teilbereichen geringere Werte in Bezug auf Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl als gemäß § 17 (1) BauNVO zulässig, festgesetzt worden. Begründet wird die Unterschreitung der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte mit dem Umstand, daß aufgrund bestehender Parzellengrößen eine unerwünschte Verdichtung des Wohngebietes vermieden werden soll.

### 3.1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird überwiegend die offene Bauweise teilweise mit der Zulässigkeit von bestimmten Hausformen festgesetzt (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen). Begründet wird diese Festsetzung ebenfalls wie bereits erwähnt mit der Zielsetzung, eine allzu starke Verdichtung des Familienheimgebietes zu vermeiden und somit eine gewisse Kontrolle über die bauliche Dichte zu erhalten. Es wird dabei beachtet, daß ein bestimmtes Angebot entsprechend den individuellen Erfordernissen von verschiedenen Hausformen gewahrt bleibt.

Für einen kleinen Teilbereich an der L 284 wird die geschlossene Bauweise vorgesehen, um die hier vorgesehene zusammenhängende Bauzeile sicherzustellen. Es wird davon ausgegangen, daß sich hier möglicherweise eine im Rahmen der WA-Nutzung zulässige kleinere Ladengruppe ansiedeln kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

### 3.1.3 Nebenanlagen - Sichtdreiecke, Sichtflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden für den Vorgartenbereich Nebenanlagen mit Ausnahme von Abfallbehältern ausgeschlossen. Damit soll die Einbeziehung gestalteter nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit in den Straßenraum einbezogen werden. Dies trägt zu einer Bereicherung der erstrebenswerten Verbesserung des Wohnumfeldes mit bei. Aus ökonomischen Überlegungen kann es sich die Gemeinde Rösrath nicht erlauben, straßenbegleitende öffentliche Grünzüge vorzusehen.

Der Ausschluß baulicher Anlagen beziehungsweise von sichtbehinderndem Bewuchs innerhalb der Sichtdreiecke und Sichtflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig.

#### 3.1.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen geschieht unter Berücksichtigung bestehender Straßenführungen und der Zielsetzung, für die zusätzlichen Bauflächen die Erschließung sicherzustellen. Das System der Aufschließung für den neu zu arrondierenden Teilbereich ist auf eine Familienheimbebauung abgestellt unter der Berücksichtigung bestehender Erschließungsflächen; wodurch gewisse Bindungen vorgegeben sind. Das Erschließungskonzept für die Neubebauung ist darauf ausgerichtet, das Verkehrsaufkommen so zu minimieren, um dem angestrebten ausschließlichen Wohncharakter dieses Gebietes gerecht zu werden. Die Festsetzung von Rad- und Fußwegen soll diese Zielsetzung unterstützen. Dabei wird die Dimensionierung der Verkehrsflächen unter Beachtung der Bedürfnisse des Fahrverkehrs, des ruhenden Verkehrs und der Fußgänger vorgenommen.

Für die Bedarfsdeckung von öffentlichen Parkplätzen erfolgen entlang den Erschließungsstraßen dementsprechende Festsetzungen.

Aufgrund des vorgesehenen Haltepunktes für die Bundesbahn werden demzufolge Flächen für den ruhenden Verkehr im Bereich des Kastanienweges und des Nußbaumweges zur Verfügung gestellt.

#### 3.1.5 Versorgungsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Versorgungsflächen für die Trafostationen fest, die durch die Standortvorgaben des Versorgungsträgers begründet sind.

#### 3.1.6 Öffentliche und private Grünflächen

Als notwendige Folgeeinrichtung wird für dieses Gebiet ein Kinderspielplatz festgesetzt. Der Kinderspielplatz wird in seiner Lage so fixiert, daß er einen zentralen Einzugsbereich erfassen kann und mögliche Gefährdungen durch Fahrverkehr vermieden werden. In diesem Zusammenhang wird auf den der Gemeinde Rösrath vorliegenden Kinderspielplatzplan von 1979 hingewiesen, der u. a. im Bebauungsplangebiet diesen Spielbereich mit B-Funktion vorsieht.

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen erfüllen mit die Zielsetzung, Naherholungsbereiche für das Gebiet zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf die angestrebte hohe Wohnqualität verwiesen.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen entlang der Autobahn A 3 und der Bahnlinie wird damit begründet, daß ein wirksamer Schutzabstand zur Wohnbebauung hin wirksam wird. Die übrigen kleineren privaten Grünflächen sind in Zwickelbereichen der Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, um hier positiven Einfluß auf die Gestaltung der nicht zu bebauenden Gemeinschaftsflächen zu nehmen.

3.1.7 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehene Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Anlieger geschieht aus Gründen, diesem bestimmten Personenkreis die Erschließung zu sichern. Infolge der Placierung der Grundstücke mit ihren Bauflächen besteht keine Veranlassung dazu, öffentliche Verkehrsflächen auszuweisen.

3.1.8 Gemeinschaftsgaragen

Die ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen werden bestimmten Gebäuden zugeordnet. Für diese Gebäude werden somit die notwendigen Einstellplätze gesichert.

3.1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen - das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen erfolgte insbesondere im Bereich der ausgewiesenen privaten Grünflächen, um durch eine optische Abschirmung den gewünschten Schutz sowohl zur Autobahn A 3 der Bahnlinie wie auch zur L 284 zu untermauern.

Die erhaltenswerten Baumbestände im Gebiet werden in den Bebauungspl. aufgenommen mit dem Ziel der zukünftigen Respektierung. Zur Abschirmung von Parkierungsflächen sowie der Zielvorstellung einer allgemein starken Gründurchflechtung des Baugebietes werden dementsprechend "zu pflanzende Bäume" festgesetzt.

3.1.10 Herstellung der Straßenbaukörper

Die zur Herstellung der Straßenbaukörper notwendigen Aufschüttungen beziehungsweise Abgrabungen sind gemäß § 9 Abs.1 Ziff.26 BBauG auf P eigentum zulässig. Um die Herstellung des Straßenbaukörpers sicherzustellen, wird diese planungsrechtliche Festsetzung erforderlich.

3.1.11 Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutze der Wohnbebauung sollen gegenüber der Autobahn A 3 und der L 284 die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wirksam werden.

3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 103 BauONW

Durch diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll insofern auf das Gesamtaussehen des Gebietes Einfluß genommen werden, damit Veranstaltungen, die sich nachteilig auf das Gesamtbild auswirken können, vermieden werden.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Gemeinde nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e vor.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Gemeinde Rösrath gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Sollte, soweit erforderlich, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Gemeinde, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten "Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur" sollen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit gewährleisten. Die sonstige notwendige Infrastruktur ist gegeben. Sie wird lediglich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt und verbessert.

8. Kosten und Finanzierung

- Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb	DM 1.400.000,--
- Kanalbaukosten	DM 810.000,--
- Grünflächen (Parkanlagen u. Kinderspielplätze) einschl. Grunderwerb	DM 210.000,--
insgesamt	DM 2.420.000,--
	=====

Der Gemeindeanteil für die Erschließungskosten wird bei Bedarf im Gemeindehaushalt bereitgestellt.

30.11.1981

STADTPLANUNG ZIMMERMANN  
5000 KÖLN 41, LINZER STR. 31  
TELEFON 0221/411011 + 411012

