



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation	3
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	6
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	6
4.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
5	Planungskonzept.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Erschließung	7
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
6	Umweltbelange.....	8
7	Auswirkungen der Planung.....	10
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 26.09.2016 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Da durch diese Änderung keine Grundzüge der Planung berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB genutzt werden. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie auf den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.) 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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal. Im Änderungsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung keine genehmigungspflichtige baulichen Anlagen. Das Plangebiet wird als Zier- und Nutzgarten genutzt. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte/ DGK5 erstellt.

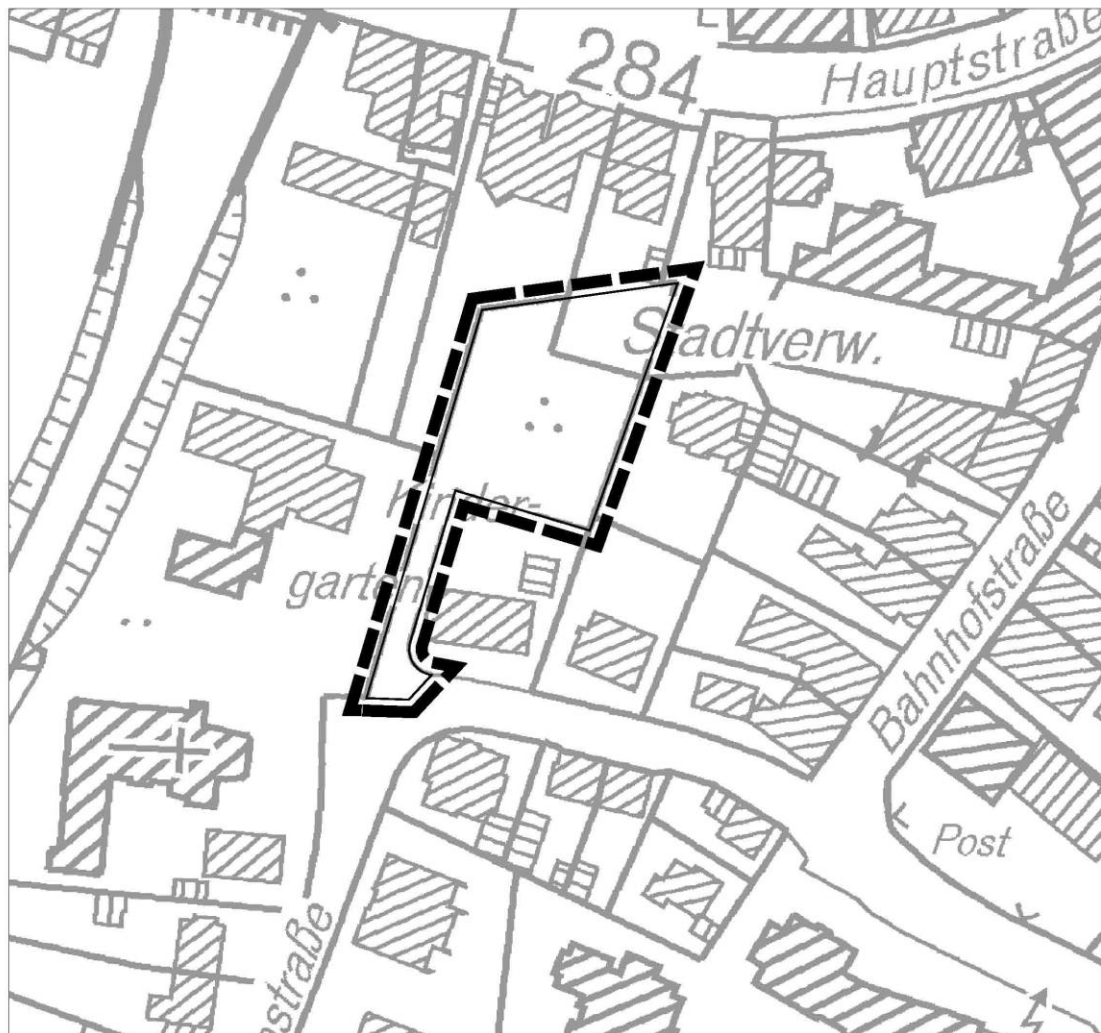


stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 3 "Hauptstr. - Bahnhofstr.",
3. Änderung gem. § 13 BauGB
Geltungsbereich



Maßstab 1 : 1.000

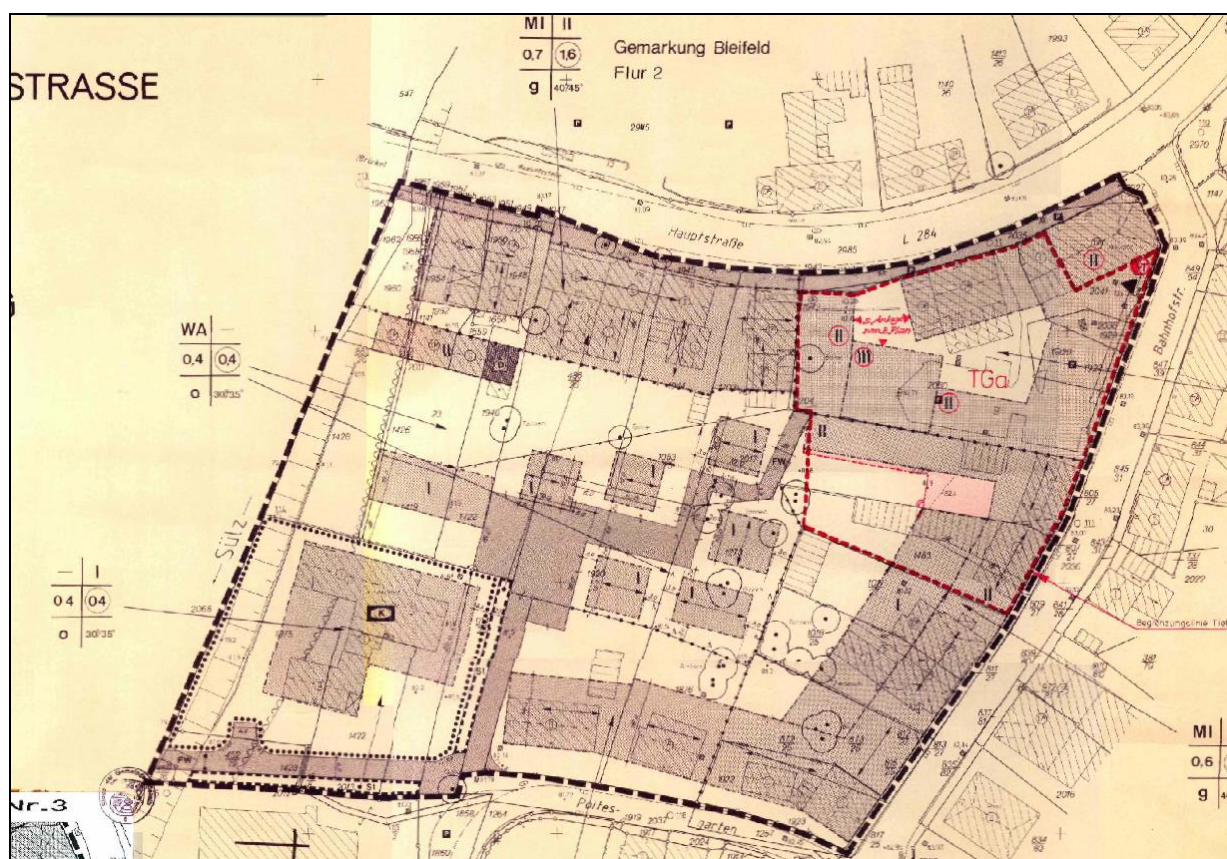


©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

Im Norden wird der Geltungsbereich abgegrenzt durch die rückwärtige Seite der baulichen Nutzung an der Hauptstraße. Im Westen und Osten grenzen jeweils private Grundstücke mit Gartennutzungen bzw. ein Kindergarten an den Geltungsbereich. Im Süden befindet sich die Straßenverkehrsfläche der Straße „Poltesgarten“.

Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 3 „Hauptstraße – Bahnhofstraße“ sah folgende Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung vor:

- Allgemeines Wohngebiet
- Eingeschossige, offene Bauweise
- Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bei 0,4
- Geneigte Dachflächen von 30 bis 45 Grad
- Vorgegebene Firstrichtung
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung als Fußweg



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Hauptstraße-Bahnhofstraße“ von 1993

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen als fußläufige Verbindung sind in der Zwischenzeit obsolet und aufgrund der vorhandenen Bebauung auch nicht herzustellen. Die öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg soll komplett entfallen. Die festgesetzten Baufenster passen nicht zu den bestehenden Flurstücken bzw. sind so nicht nutzbar und sollen entsprechend in der Lage und Größe angepasst werden. Mit diesen Änderungen soll der Geltungsbereich der 3. Änderung im Sinne der ursprünglichen Planung baulich genutzt werden.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Änderungsbereich ist im FNP der Stadt Rösrath überwiegend als „Wohnbaufläche“, das nördlichste Flurstück zur Hauptstraße hin als „Mischgebiet“ dargestellt. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Hauptstraße - Bahnhofstraße“ gilt somit als aus den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohngebietscharakter gesichert werden und das bisher festgesetzte WA fortbestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,4. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ ist im Geltungsbereich der 3. Änderung des BP 3 ausgeschlossen, damit die Grünstruktur weitestgehend erhalten bleibt und die ggf. nötige Kompensation innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Die maximale Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei Eins. Somit wird auch die Geschossflächenzahl unverändert bei 0,4 festgesetzt. Für die Bauweise werden nur Einzelhäuser festgesetzt um das städtebauliche Bild zu sichern und fortzusetzen.

Die Baufenster sind mit einer Größe mit 12m x 10m etwas größer als die bisher festgesetzten Baufenster um eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Dachneigung liegt bei 30 bis 45 Grad und lässt somit einen gestalterischen Spielraum zu, der sich bisher in der näheren Umgebung bereits zeigt, jedoch das Flachdach sowie das flach geneigte Dach ausschließt. Auf Nebengebäuden, Garagen etc. sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die „Hauptstraße“ (L 284) und über die Straße „Poltesgarten“ gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über private Zuwegungen von der Straße „Poltesgarten“ sowie über die „Hauptstraße“. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für einen Fußweg entfällt ersatzlos, da diese Fußwegeverbindung zwischen der Straße „Poltesgarten“ und der „Hauptstraße“ entbehrlich ist.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung (Mischsystem) sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Straße „Poltesgarten“ und „Hauptstraße“ vorhanden.

Die Bushaltestellen an der Hauptstraße sind fußläufig gut zu erreichen. Die Regionalbahnhaltestelle Rösrath-Hoffnungsthal befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Geltungsbereich.

5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück 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 und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet.

6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die vor der 3. Änderung bereits mit einem Baurecht belegt waren. Im Vergleich zwischen der bisherigen Festsetzung und der 3. Änderung wird die überbaubare Fläche im WA zwar etwas vergrößert, die gesamte öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Versiegelung jedoch entfällt. So kommt die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu einem insgesamt positiven Ergebnis: Durch die Überbauung des Planbereiches werden insbesondere Eingriffe in bestehende Grünstrukturen vorgenommen, die eine Begutachtung der bestehenden Altbäume hinsichtlich Fledermäuse und eine Analyse des Fundortkatasters des LANUV erforderlich machten. Bei der Begehung konnten keine entsprechenden Strukturen festgestellt werden. Die Auswertung des LANUV-Katasters ergab keine nennenswerten Hinweise auf planungsrelevante Arten.

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sülz. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan wurden keine Retentionsmaßnahmen festgesetzt. Durch die Überplanung müssen in der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 jedoch die Belange des Hochwasserschutzes beachtet werden: Das Gutachten der Fa. Hydrotec (Essen) kommt zu folgendem Ergebnis:

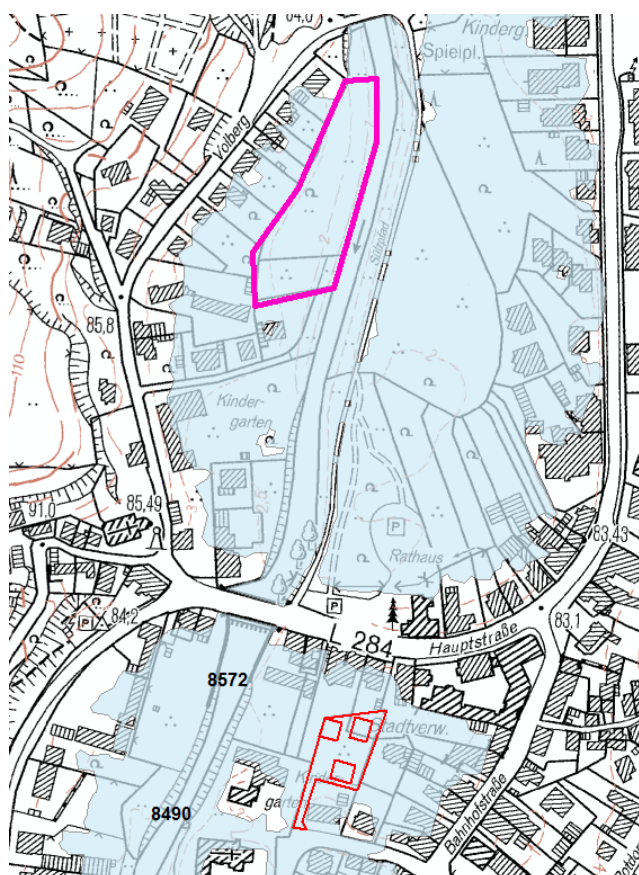
„Die Veränderungen der Wasserspiegellagen durch die geplanten Neubaumaßnahmen haben keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassergefahr bzw. das Hochwasserrisiko im Maßnahmenbereich. Die maximale Wasserspiegellagenerhöhung bei HQ100 ist

vernachlässigbar gering und liegt bei ca. 1 cm. Eine nachteilige Auswirkung auf den Hochwasserschutz der Ober- und Unterlieger kann ausgeschlossen werden.

Bei der Errichtung der Gebäude sollte der bei Hochwasser anstehende Wasserspiegel von ca. 50 cm zzgl. Freibord planerisch berücksichtigt werden. Ggf. kann ein Hinweis auf die vorhandene Hochwassergefahr im Rahmen des Änderungsverfahrens in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Insgesamt ist durch die geplanten Neubaumaßnahmen ein Retentionsraumverlust von ca. 100 m³ zu erwarten. Die Größe wurde auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstands ermittelt. Für den Ausgleich kann eine gut geeignete Fläche zur Verfügung gestellt werden.“

Die Retentionsfläche befindet sich stromaufwärts in ca. 300m Entfernung an der Sülz. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt Rösrath und haben eine Gesamtgröße von ca. 3.500qm. Die Maßnahme wird durch die Stadt Rösrath umgesetzt.



Quelle: Hydrotec; Hydraulisches Gutachten zum BP

3, 3.Ä, Essen,04.18 / © Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis 2016

Die Eingriffsbewertung für die Ersatz-Retentionsfläche kommt zu folgendem Ergebnis: Für den Verlust des Retentionsraumes soll ein Retentionsbecken mit 300qm im Bereich der Sülzaue geschaffen werden. Der Grünlandtyp muss nach Katalog „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Stand 2008) als Biotoptyp 3.4, Intensivwiese, mäßig artenreich mit vier Punkten bewertet werden. Danach ergäbe sich ein Eingriff von -1.200 Ökopunkten. Dieser Eingriff würde aber –setzt man eine natürliche Entwicklung der Flutmulde mit Selbstberasung voraus – mit der Anlage einer Flutmulde Kategorie 9 (entspricht dem Wert eines temporären Kleingewässers = 4 Punkte) vollständig kompensiert (300qm x 4 = 1.200 Punkte).

Im Änderungsbereich entstehen aufgrund des bestehenden Baurechts von 1993 eine insgesamt geringere Versiegelungen (v.a. aufgrund des entfallenden Fußweges) und damit ein Guthaben in Höhe von 680 Punkten. Hiermit entfällt der ökologische Kompensationsbedarf. Das Guthaben in Höhe von 680 Punkten bleibt also trotz Anlage der Flutmulde bestehen.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Durch den Neubau werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

8 Sonstige Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen

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 BP Nr. 3, 3. Änderung sind keine Baudenkmale und Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sülz wird im Geltungsbereich nachrichtlich übernommen.

Die empfohlene Erdgeschossfußbodenhöhe liegt im Geltungsbereich bei 82,2mNHN. Dies entspricht der absoluten Überflutungshöhe des HW100 mit einem Sicherheitsaufschlag von 0,2m.

Darüber hinaus wird empfohlen, dass Keller- und Souterraingeschosse durch konstruktive Maßnahmen so ausgebaut sein sollen, dass ein Eindringen von Wasser wirksam verhindert werden kann. Ansonsten wären im Hochwasserfall erhebliche Schäden zu erwarten.

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. Verlorengelohendes Retentionsvolumen ist vor dem Baubeginn auszugleichen.

Künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich sind durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises gemäß § 78 (5) WHG im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Rösrath, 08.2018