



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

RÖSRATH^{stadt}

Stadt Rösrath

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 71

„Geh- und Radweg Pannensiefen“

Stand 09/2001

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss, bisheriges Verfahren	2
2. Planunterlage	2
3. Räumlicher Geltungsbereich	2
4. Flächennutzungsplan	3
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
6. Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltung	5
6.3. Verkehrsflächen	6
6.4 Grünflächen	7
7. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	7
8. Wasserwirtschaft.....	8
9. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	9
10. Bodenordnerische Maßnahmen	9
11. Kosten und Finanzierung.....	9
12. Flächenbilanz	10
13. Anhang.....	10
13.1 Textliche Festsetzungen	10
13.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12

1. Aufstellungsbeschluss, bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.09.2001 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 18.02.2002 bis einschließlich 22.03.2002 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.03.2002 aufgefordert.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch BauGB in der ab 01.Januar 1998 geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung BauNVO 1990

Planzeichenverordnung PlanzV 1990

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen BauO NRW in der ab 01.Januar 2000 geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land NRW (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW S.926 / SGV. NRW S.77), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW S.439)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (LG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.08.1994 (GV. NRW S.710 / SGV. NRW S.791), geändert durch Gesetz vom 02.05.1995 (GV. NRW S.382), 09.05.2000 (GV. NRW S.439)

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S.666), geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV. NRW S.124)

2. Planunterlage

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500 erstellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ befindet sich im Ortsteil Rösrath. Der räumliche Geltungsbereich wird umfasst von der Kölner Straße im Süden, der Bahntrasse in Richtung Köln im Westen, der ehemaligen Bahntrasse in Richtung Bergisch

Gladbach im Norden (welche aktuell als Radweg genutzt wird) und der Geltungsbereichs-
grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 4 „Kontrola“ im Osten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke in der Flur 2, Gemar-
kung Rösrath: 1193, 1196, 1197, 1200, 1202, 1440, 1441, 1895, 1897, 1932, 1933, 1934,
1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 306/4, 627/336, 735/306, 737/334,
901/379, 955/333, 956/333, 957/333, 958/333, 959/333, 960/333, 961/333.

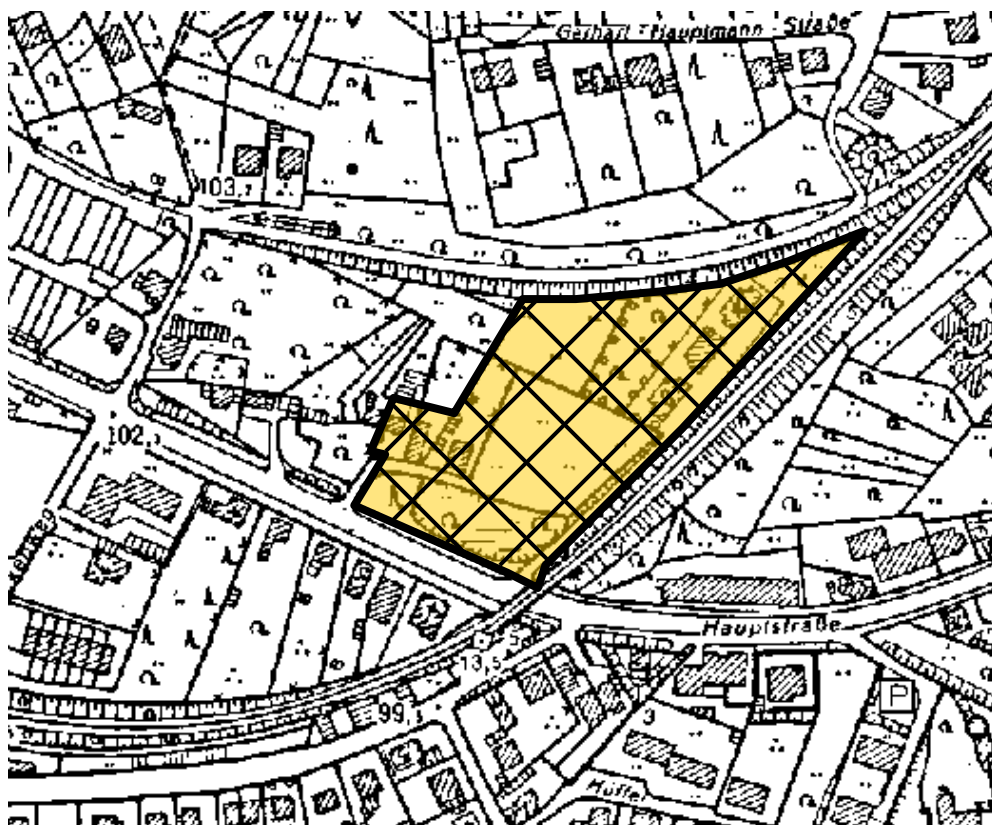


Abb. 1: Geltungsbereich – Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte (DGK), unmaßstäbliche Verkleinerung

4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die gesamte Fläche des Bebauungsplans Nr. 71 als Wohn-
baufläche nach § 1 (1) BauNVO dar. Im Bebauungsplan werden die Bauflächen für die be-
stehende Bebauung als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Der Rad-
weg mit Begleitgrün ist nicht als örtlicher Hauptverkehrszug einzuordnen und daher nicht im
FNP darzustellen. Insofern gilt der Bebauungsplan Nr. 71 gem. § 8 BauGB als aus dem Flä-
chennutzungsplan entwickelt.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die Radwegeverbindung zwischen der Kölner Straße und der als Radweg genutzten ehemaligen Bahntrasse festsetzen. Anlass hierzu ist eine Schulwegsicherung der Schüler des Schulzentrums Freiherr-vom-Stein, welche z.Z. die vielbefahrene Hauptstraße (L 284) mit dem Rad benutzen müssen.

Aufgrund eines Gestattungsvertrages mit der DB wird die Stadt Rösrath den bestehenden Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse bis zum Anschluss Gerottener Weg verlängern. Auf diese Weise entsteht ein durchgängiges Radwegenetz zwischen den Wohngebieten im Südwesten des Ortsteiles Rösrath und dem Schulzentrum Freiherr-vom-Stein-Straße.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet soll durch den verbindlichen Bauleitplan im Bestand gesichert werden. Zum Bestand ist aus rechtlicher Sicht auch eine bisher nicht realisierte Bebauung (auf dem Flurstück 1193, Flur 2, Gemarkung Rösrath) zu zählen, für die eine rechtskräftige Baugenehmigung vorliegt. Die Baugenehmigung beruht noch auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 20, ist jedoch unter Berücksichtigung des benachbarten Vorhaben- und Erschließungsplans ausgesprochen worden und beinhaltet dessen Festsetzungen im Hinblick auf Art und Maß der Nutzung. Die übrigen Flächen sollen als private Grünfläche festgesetzt werden, so dass diese möglicherweise - mit Einschränkung des bestehenden Feldgehölzes - als extensives Grabeland ohne bauliche Anlagen wie Lauben, Schuppen u.s.w. verpachtet werden können. Eine intensive Gartennutzung, etwa als Kleingartensiedlung o.ä., ist nicht vorgesehen.

Die bisherigen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 20 von 1975 setzten im Plangebiet bis zu achtgeschossige Bebauung fest. Diese Planung ist unter Berücksichtigung der heutigen städtebaulichen Ziele der Stadt Rösrath nicht mehr zeitgemäß und auch nicht mehr realisierbar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 soll diese überkommenen Zielsetzungen durch eine zeitgemäße Planung ersetzen.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich sowohl in der Bestandssicherung als auch in dem bisher unbebauten Baufenster nach der bisherigen Nutzung und nach der festgesetzten Nutzbarkeit des direkt westlich anschließenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Kontrola“. Demnach wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bei max. Zwei Vollgeschossen festgesetzt. Um eine flächenintensive Nutzung als Gartenbaufläche und eine Nutzung als Tankstelle (von der Kölner Straße aus) auszuschließen, sind die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit sich die Gebäude auch in ihrer Höhenentwicklung an der Nachbarschaft orientieren und diese nicht überragen, wird die Fußboden- sowie die Firsthöhe mit 0,5 m bzw. 10,0 m festgesetzt.

Diese Festsetzungen gelten für alle Baufenster im Plangebiet, also sowohl für die Bestandssicherung als auch für das bereits genehmigte Bauvorhaben.

6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltung

Die bestehende bzw. bereits nach altem Recht genehmigte Bebauung wird durch die Festsetzung im Bestand gesichert. Die bestehenden Gebäude sind jeweils von einer Baugrenze umrahmt, wobei zu jeder Seite Raum für An- oder Umbauten im Rahmen von Renovierungsarbeiten verbleibt.

Die Bauweise wird in Anlehnung an den Bestand als offene Bauweise festgesetzt. Da im Bestand Einzelhausbebauung und in der direkten Nachbarschaft Doppelhäuser zu finden sind, wird im Bebauungsplan Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Um die gegebene Kleinmaßstäblichkeit zu bewahren, wird die maximale Länge der Gebäude parallel zur Erschließung bei Einzelhäusern auf 10,0 m und bei Doppelhäusern auf 20,0 m festgesetzt. Zudem sind höchstens zwei Wohneinheiten bei Einzelhäusern und eine Wohneinheit bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte zulässig.

Um ein einheitliches und geschlossenes gestalterisches Bild im Bezug auf die Doppelhausbebauung zu gewährleisten, wird eine Angleichung der Außengestaltung bei Doppelhäusern festgesetzt.

In Anlehnung an die Umgebung dürfen im Bebauungsplangebiet Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° realisiert werden. Auf Nebengebäuden und Garagen sowie Carports kann ein Flachdach hergestellt werden, wenn die Grundfläche dieser Anlage nicht größer als 40 qm ist.

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen sich zurückhaltend in die Dachlandschaft einfügen. Aus diesem Grund dürfen sie in ihren Ausmaßen zwei Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Um eine effiziente Energieeinsparung zu ermöglichen, dürfen auch größere Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern errichtet werden.

Blickdichte Einfriedungen baulicher Art (Mauern, Flechtzäune etc.) dürfen im gesamten Planungsgebiet mit einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden. Darüber hinaus dürfen transparente Einfriedungen (Gitterzäune, Maschendraht, Holzzäune oder Hecken) in Übereinstimmung mit der Landesbauordnung bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Dadurch wird einerseits die Schutzfunktion der Einfriedungen hervorgehoben, andererseits die Belichtung der Gärten gewährleistet. Ausnahmsweise sind Sichtschutzwände in einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Länge von maximal 3,0 m bei Doppelhäusern im Bereich der Grenzbebauung zulässig. Diese Festsetzung wahrt die Privatsphäre bei sommerlicher Terrassennutzung.

Zur äußeren Gestaltung im Bebauungsplangebiet müssen vom öffentlichen Raum aus einsehbare Standplätze oder Schränke für Müllbehälter mit standortgerechten Pflanzen begrünt werden.

6.3. Verkehrsflächen

Der Geh- und Radweg wird in einer Breite von 2,5 m als besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Gehweg festgesetzt. Hiermit wird dokumentiert, dass diese Verkehrsfläche zur Sicherung des Schulweges und zur Gefahrenabwehr dient. Zugleich wird somit klargestellt, dass dieser Weg keine Erschließungsfunktionen wahrnimmt. Diese Verkehrsfläche ist für Kraftfahrzeuge gesperrt und mit Pollern am „Pannensiefen“ gegen unbe-

fugtes Befahren zu sichern. Gegenüber der ursprünglichen Planung des Rad- und Gehweges wird dieser nicht im rechten Winkel auf die Kölner Straße geführt, sondern wird vor dem vorhandenen Siefen in Richtung des Weges „Pannensiefen“ um einige Meter verschwenken und somit das Feldgehölz und den Graben umgehen.

Die Erschließung der Häuser am „Pannensiefen“ ist weiterhin gesichert. Dieser Weg ist als öffentliche Straße gewidmet und wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung der Baufenster westlich des Rad- und Gehweges geschieht über private Flächen, die nicht als Verkehrsflächen gewidmet sind. Eine Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wird daher nicht vorgenommen.

Zur Sicherung der Versorgung und der Erreichbarkeit der Gebäude und der umliegenden Flächen werden auf privaten Flächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

6.4 Grünflächen

Die Flächen zwischen der bestehenden Bebauung und dem Rad- und Gehweg werden als private Grünfläche festgesetzt.

Den Eigentümern wird somit die Möglichkeit eingeräumt, diese Flächen als Grabeland extensiv zu nutzen oder sie mit eben dieser Nutzung zu verpachten. Von der Nutzung als Grabeland sind die Parzellen 1196, 1197 und 735/306 mit den bestehenden Feldgehölzen ausdrücklich ausgenommen.

7. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen im Geltungsbereich war innerhalb der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20 bisher 7 bis 8 geschossige Bebauung möglich. Durch den Bebauungsplan Nr. 71 wird die existierende sowie die bereits genehmigte 1 bis 2 geschossige Bebauung im Bestand gesichert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch den neuen Bebauungsplan im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 20 also um ein vielfaches reduziert. Der einzige geplante Eingriff

stellt der Bau des Geh- und Radweges dar. Dieser wurde durch die Verschwenkung im südlichen Teil um das bestehende Feldgehölz und den Graben herumgeführt, so dass der Eingriff auch an dieser Stelle minimiert wurde. Zum Bau des Geh- und Radweges wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der den Eingriff bilanziert und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor Ort kompensiert.

8. Wasserwirtschaft

Gemäß § 51 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von den Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Plangebiet befindet sich bestehende Bebauung, die bereits vor dem 1.1.1996 entstanden ist und somit nicht unter die gesetzliche Forderung des § 51 Landeswassergesetz NRW fällt.

Für bereits genehmigte Bebauung auf dem Flurstück 1193 wurde im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis der Versickerung auf dem Grundstück mittels Rigo- len erbracht.

Für den Geh- und Radweg wird nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes eine wassergebundene Ausbildung der Wegbankette sowie die Installation eines wasserab- führenden Wegeseitengrabens vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird der informelle Hinweis aufgenommen, dass sich im Planungsgebiet die Möglichkeit für eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Bachlaufneuschaffung bietet. Bei der Realisierung des nordwestlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 20, „Stuppheide“ - 5. Änderung ist die Revitalisierung eines ehemaligen Bachlaufes vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ könnte dabei als Weiterfüh- rung dieses Wasserlaufs bis zum südöstlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 „Rösrath, Mitte – Bitze“ dienen, in dem bereits ein entsprechendes Bachbett realisiert worden ist. Mögliche Ausgleichspunkte könnten dabei im Rahmen eines sog. Ökokontos für andere Eingriffsbereiche im Stadtgebiet verrechnet werden.

9. Umweltverträglichkeitsprüfung

In dem Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Die im Bebauungsplangebiet geplanten Vorhaben sind in der Anlage 1 der Nr. 14 „Verkehrsvorhaben“ und der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für den Bau eines Geh- und Radweges ist nach Nr. 14 keine UVP erforderlich und auch der Schwellenwert für Nr. 18.7 von 20.000 qm wird deutlich unterschritten. Ein Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, ist demnach gleichfalls nicht erforderlich.

10. Bodenordnerische Maßnahmen

Die Grundstücke, auf denen allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist, sind bereits mit bestehenden Gebäuden bebaut oder es liegt eine Baugenehmigung vor. Bodenordnerische Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Die Flächen, auf denen der Geh- und Radweg realisiert werden soll, befindet sich im städtischen Eigentum. Auch hier sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Flächen, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen ist, sind bereits durch bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen belastet.

11. Kosten und Finanzierung

Bau und Unterhaltung des Geh- und Radweges obliegen der Stadt Rösrath.

12. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	5.685,2 qm
Private Grünfläche	6.227,5 qm
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	298,7 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	<u>496,4 qm</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	12.707,8 qm

13. Anhang

13.1 Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Die Anzahl der Wohnungen wird mit max. 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und max. 1 Wohnung bei Doppelhäusern je Hälfte (Trenngrundstück Hausparzelle) festgesetzt.

3. Bauweise

Die max. Länge der Gebäude parallel zur Erschließung wird mit 10,0 m bei Einzelhäusern und 20,0 m bei Doppelhäusern festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses (Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über Bürgersteig- oder Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Straßenvordere der Hausparzelle, liegen.

5. Firsthöhen

Die max. Firsthöhe der baulichen Anlage, senkrecht gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, beträgt 10,0 m.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Außengestaltung von Doppelhäusern

Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind in gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außengestaltung und Farbgebung auszuführen.

2. Dachformen

Es sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 45° betragen.

3. Dachformen von Nebenanlagen

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche max. 40,0 qm beträgt.

4. Dachaufbauten

Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie Zwei Drittel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss beidseitig min. 1,50 m betragen.

5. Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

6. Sichtschutzwände

Bei Doppelhäusern sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3,0 m Länge und einer max. Höhe von 2,0 m, senkrecht gemessen von Oberkante Terrassenboden, zulässig.

7. Einfriedungen

Blickdichte Einfriedungen baulicher Art (Mauern, Flechtzäune, etc.) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Transparente Einfriedungen (Gitterzäune, Maschendraht, Holzzäune, Hecken, etc.) sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

8. Abfallbehälter

Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Standplätze für Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Pflanzen einzugrünen.

13.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Passiver Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV. Der Flughafen Köln/Bonn empfiehlt generell, dass bei neu zu errichtenden Wohnbauvorhaben zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Bodendenkmale

Bei Entdeckung von Bodendenkmalen wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind laut Altlastenkataster nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontamination (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Mögliche Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet

Im Bebauungsplan ist der informelle Hinweis aufgenommen, dass sich im Planungsgebiet die Möglichkeit für eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Bachlaufneuschaffung bietet. Bei der Realisierung des nordwestlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 20, „Stuppheide“ 5. Änderung ist die Revitalisierung eines ehemaligen Bachlaufs vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ könnte dabei als Weiterführung dieses Wasserlaufs bis zum südöstlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 „Rösrath Mitte – Bitze“ dienen, in dem bereits ein entsprechendes Bachbett realisiert worden ist. Mögliche Ausgleichspunkte könnten dabei im Rahmen eines sog. Ökokontos bei anderen Eingriffen im Stadtgebiet verrechnet werden.