



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation	5
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	7
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Landschaftsplan „Südkreis“	8
5	Planungskonzept.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Erschließung	10
5.5	Immissionen, Lärmschutz.....	11
6	Denkmalschutz.....	13
7	Sonstige Hinweise.....	14
8	Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	14
9.	Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“	

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 11.05.2009 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 19.04.2010 bis einschließlich 20.05.2010 durchgeführt.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, Zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

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

In der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ vorgebracht:

Öffentlichkeit und IHK (Industrie- und Handelskammer)

Von einer Anzahl an Anwohnern sowie von der IHK wurde angeregt, die Straßen „Rothenbacher Weg“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verbreitern, so dass dort ein Begegnungsverkehr möglich ist und dass dort eine gefahrlose Benutzung für Fußgänger gegeben ist. Im Einmündungsbereich zur L 284 sollte die Fahrbahn so aufgeweitet werden,

dass sich ausfahrende und einfahrende Fahrzeuge nicht behindern und den Kreuzungsbereich verstopfen.

Landesstraßenbetrieb NRW

Die neu zu schaffenden Einfahrt an der L 284 zum WR 1 ist an der nördlichen Grenze in einer max. Breite von 5m vor zu sehen.

Die vorhandene Zuwegung zum WR 2 von der L 284 ist ersatzlos zu schließen. Das WR 2 ist nur über den Rothenbacher Weg zu erschließen.

Landesbetrieb Wald und Forst

Es bestehen Bedenken hinsichtlich des Waldabstandes zur geplanten Bebauung im WR 1. Der Sicherheitsabstand sollte 30m betragen.

Rheinisch-Bergischer Kreis, Untere Landschaftsbehörde

Es wird angefragt, ob der parkartige Garten unter Denkmalschutz steht.

Die im Artenschutzbericht erfassten 15 Vogelarten sollten benannt werden.

Die Gründe zur Fällung der Linde sollten erläutert werden.

Es ist zu prüfen, ob im WR 1 weitere vorhandene Bäume zur Erhaltung festgesetzt werden können.

Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und soweit möglich in das weitere Planverfahren aufgenommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche am „Rothenbacher Weg“ wurde verbreitert. Die neu zu schaffende Einfahrt wurde vermasst festgesetzt und für den übrigen Teil ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Den Bedenken der Forstbehörde konnte nicht Rechnung getragen werden, da ein Waldabstand nicht rechtsverbindlich vorgeschrieben ist. Ein weiteres Abrücken von der Grundstücksgrenze würde einen Eingriff in den parkartigen Garten bedeuten. Im vorliegenden Fall handelt es sich darüber hinaus bei dem benachbarten Grundstück um einen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Der parkartige Garten ist zwar in der Denkmalliste genannt, wurde aber nicht räumlich abgegrenzt. Darüber hinaus besteht seit langem eine positive Bauvoranfrage, welche einen erheblich größeren Eingriff in den parkartigen Garten bedeuten würde. Diese bestehende, positive Bauvoranfrage wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes per Vertrag aufgehoben.

Die Vogelarten werden im weiteren Verfahren benannt und die Gründe der Fällung erläutert. Eine Prüfung weiterer zum Erhalt festzusetzender Bäume hat im Vorfeld stattgefunden.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf der „Hauptstraße“, im Süden umfasst der Geltungsbereich die öffentliche Straße „Rothenbacher Weg“. Eine Grünfläche mit teilweise altem Baumbestand bildet die Begrenzung im Norden, im Osten befindet sich Wohnbebauung und gewerblich genutzte Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitvilla mit angrenzender Parkanlage.

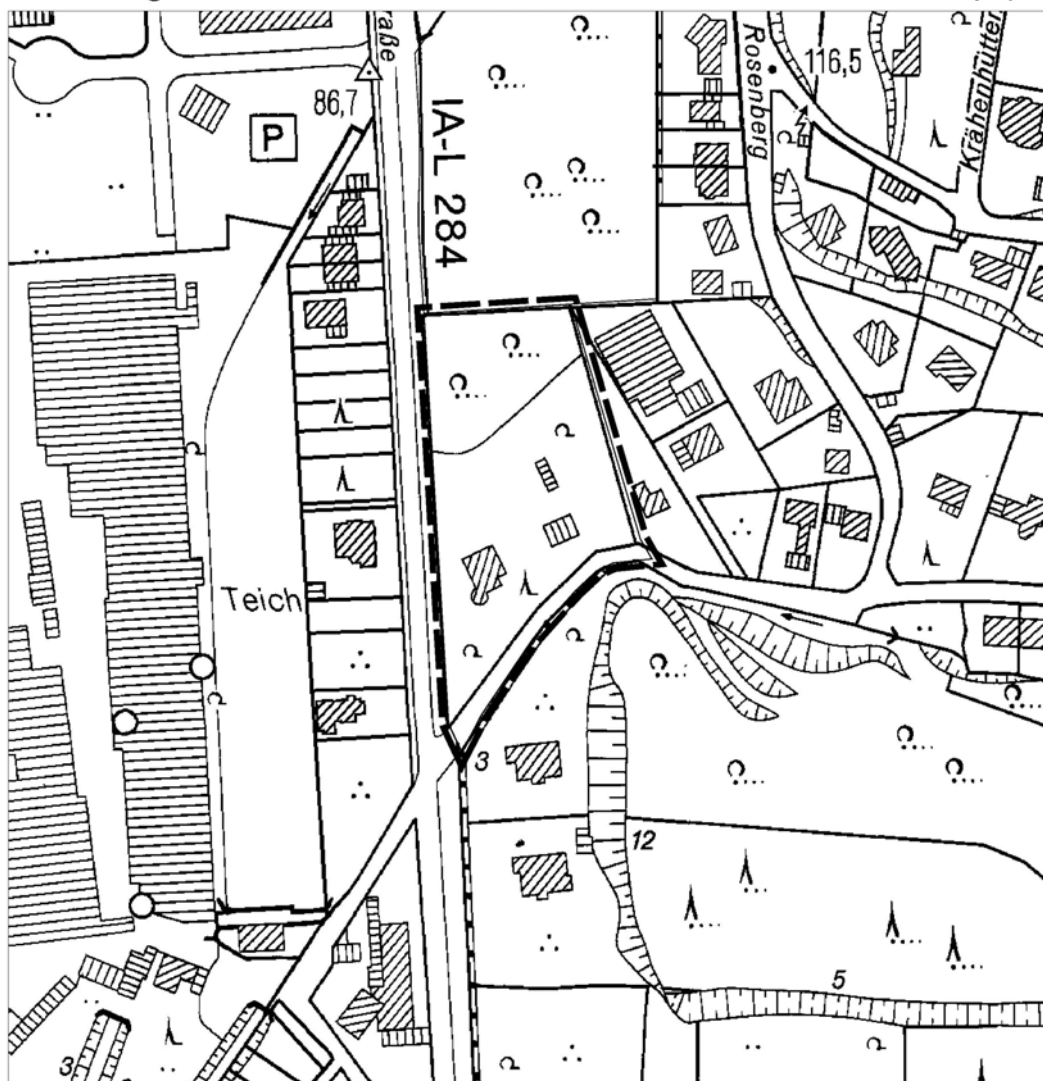
Das Plangebiet hat eine Größe von 0,73 ha. Planungsrechtlich befinden sich die Flächen entlang der L 284 bisher innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath gem. § 34 (4) BauBG.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 87 Auf dem Rosenberg

Darstellungen ohne Maßstab



©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ ist ein mögliches Bauvorhaben innerhalb der privaten Garten- bzw. Parkanlagen der denkmalgeschützten Gründerzeitvilla an der Hauptstraße in Hoffnungsthal. Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB.

Langfristiges städtebauliches Ziel ist es, die um die denkmalgeschützten Villen bestehenden Garten- und Parkanlagen an der Hauptstraße als zusammenhängendes Ensemble zu bewahren und die „Verlegung“ von Bauvorhaben in den nördlichen Teil des Grundstückes, um das „grüne Eingangstor“ in den Ortskern Hoffnungsthal zu erhalten. In diesem Zusammenhang steht auch der Bebauungsplans Nr. 98 „Bonitzberg“, der die langfristige Sicherung der Gründerzeitvillen mit Parkanlagen in der südlichen Verlängerung der L 284 zur Zielsetzung hatte und im April 2009 rechtskräftig geworden ist.

Eine Bebauungsmöglichkeit für die Wohnnutzung im nördlichen Grundstücksteil beinhaltet eine eindeutige Festsetzung der Garten- und Parkanlage der Villa an der Hauptstraße als private Grünfläche. Nur so kann eine zukünftige Bebauung in dieser Parkanlage ausgeschlossen werden.

Der z.T. alte Baumbestand im Bereich der zu überplanenden Fläche setzt besonders hohe Anforderungen an die Planung. Im Vorfeld der planerischen Überlegungen wurde gutachterlich festgelegt, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht eine Bebauung möglich ist, wenn festgesetzte Bäume erhalten bleiben. Der Schutz und die Erhaltung der Bäume bedingt die Anordnung der Baufenster im Bebauungsplan.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ entlang der Hauptstraße (L 284) Wohnbauflächen dar. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von Wohnbauflächen und privaten Grünflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Landschaftsplan „Südkreis“

Mit der Rechtskraft des Landschaftsplans „Südkreis“ ist die bislang geltende Landschaftsschutzgebietverordnung der Bez. Reg. Köln von 2005 abgelöst worden. Sowohl in der bisherigen Verordnung als auch im Landschaftsplan „Südkreis“ ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 87 außerhalb des Landschaftsschutzes. FFH – Schutzgebiete sowie die 300m – Abstandszone des FFH-Gebietes „Königsforst“ sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

5 **Planungskonzept**

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohncharakter unterstrichen und gefestigt werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind im WR gem. § 13 BauNVO Räume in den Gebäuden zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden gem. § 17 BauNVO als Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse im WR1 wird nicht festgelegt. Zur Höhenbegrenzung wird die maximale Firsthöhe in Anlehnung an die natürliche Geländehöhe auf 100m NN bzw. 102m NN festgesetzt. Die Baugrenzen innerhalb des WR1 sind so gewählt, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume geschützt und auch im Wurzelbereich nicht geschädigt werden. Durch die Festsetzungen der Baugrenzen in Verbindung mit der Höhenfestsetzungen können auch bei maximaler Ausnutzung nur Baukörper entstehen, die sich in die Umgebung einfügen und im Vergleich zur bestehenden, denkmalgeschützten Villa nicht dominant wirken.

Im Bereich der bestehenden Gründerzeitvilla WR2 gelten die Bestimmungen zum Denkmalschutz, da das Gebäude mit der Parkanlage in die Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath eingetragen ist. Bei einem Untergang des Denkmalschutzes (z.B. Entlassung aus

der Denkmalschutzliste, Abgang des Gebäudes, o.ä.) kann das Grundstück entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt werden. Dabei ist eine Bebauung in Anlehnung an die bisherige Nutzung mit max. 3 Vollgeschossen zulässig. Die zulässige max. Firsthöhe wird auf NN 102 m festgesetzt und entspricht der Höhe der bestehenden Gründerzeitvilla.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise für das WR1 erlaubt sowohl ein großzügiges Einfamilienhaus als auch zwei miteinander verbundene Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten. Um diese Planungsvarianten offen zu halten, wird bewusst auf die Festsetzung der Anzahl von maximalen Wohneinheiten verzichtet. Auch eine Dachform und Dachneigung wird nicht festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im WR1 zulässig. Im WR1 kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Tiefgarage zum Nachweis der Stellplätze errichtet werden.

Im Bereich der bestehenden Gründerzeitvilla WR2 gelten die Bestimmungen zum Denkmalschutz, da das Gebäude mit der Parkanlage in die Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath eingetragen ist. Bei einem Untergang des Denkmalschutzes (z.B. Entlassung aus der Denkmalschutzliste, Abgang des Gebäudes, o.ä.) kann das Grundstück entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt werden. Die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit der Einzelhausbebauung ohne die Festsetzung der max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude tragen dazu bei, dass dann an dieser Stelle ein Mehrfamilienhaus als sogenannte Stadtvillen oder eine großzügige Einzelhausbebauung entstehen kann. Die Dachform wird in Bezug auf die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung als Walmdach festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig, in den übrigen privaten Grünflächen (Parkanlagen) jedoch ausdrücklich ausgeschlossen. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „Schwimmbecken“ darf ein nicht überdachtes Schwimmbecken errichtet werden. Eine feste wie auch eine mobile Dachkonstruktion ist aus Denkmalschutzgründen in unmittelbarer Nähe zur „Villa Longree“ aus zu schließen.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraße (L 284) bzw. den Rothenbacher Weg gegeben. Das WR 1 ist an der nördlichen Grundstücksgrenze durch eine max. 6m Zufahrt zu erschließen. Das WR 2 ist über eine Zufahrt vom Rothenbacher Weg zu erschließen. Eine vorhandene Zufahrt zum WR 2 von der L 284 ist ersatzlos zu schließen. Zu diesem Zweck sind im Bebauungsplan entlang der L 284 die Festsetzungen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ und „Einfahrtsbereich“ aufgenommen worden. Für die neu zu errichtende Ein- und Ausfahrt sind im Bebauungsplan Sichtdreiecke im Bezug auf die L 284 und auf den begleitenden Radweg festgesetzt, die frei von jeder Bebauung und jeder Sichtbehinderung gehalten werden müssen.

Am Rothenbacher Weg im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verkehrsfläche auf einer Länge von ca. 30 m auf 8m verbreitert festgesetzt. An dieser Stelle soll eine Ausweichmöglichkeit geschaffen werden um einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Gleichzeitig kann auf dieser Breite auch ein gefahrloser Fußgängerverkehr abgewickelt werden. Im Einmündungsbereich des Rothenbacher Weges zur L 284 wird die Festsetzung der Verkehrsfläche ebenfalls ausgeweitet, so dass in der später folgenden Ausbauplanung eine ausreichende Fahrbahnfläche und ein entsprechender Radius vorgesehen werden kann. Zu beachten ist bei der Ausbauplanung, dass die denkmalgeschützte Einfriedung am südlichen Grundstückende nicht tangiert wird. Die Buche auf dem Flurstück 3387 ist zu erhalten und während der Bauzeit der Aufweitung vor Schäden zu schützen. Die vorhandene Eibenhecke sollte möglichst ausgegraben und nach Beendigung der Bauzeit wieder entlang der Straße eingepflanzt werden.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Hauptstraße und im Rothenbacher Weg vorhanden.

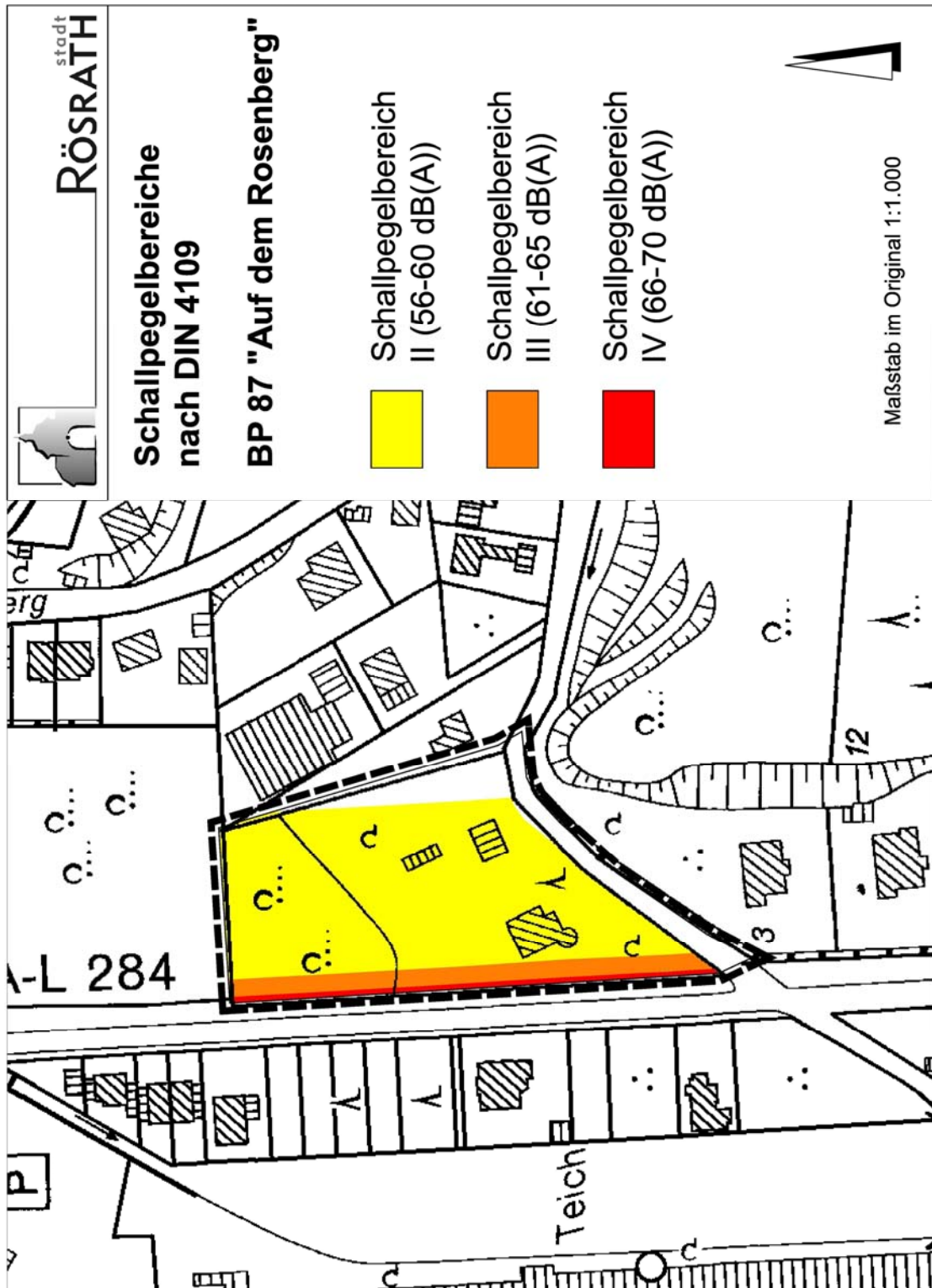
Die Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist gegeben. Es stehen Bus-Haltestellen in unmittelbarer Nähe an der Hauptstraße zur Verfügung. Durch den Umstieg am neu gebauten Verkehrsknoten in Rösrath-Mitte kann die Regionalbahn in Richtung Köln oder Marienheide genutzt werden.

5.5 Immissionen, Lärmschutz

Für eine konfliktfreie Entwicklung der Flächen, sind die Emissionen der Verkehrsflächen (L 284) zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Kenntnisse des DTV der Hauptstraße mit rund 12.000 Kfz und einem Güterverkehrsanteil von 7,5 % (Landesbetrieb Straßenbau NRW (2003): Verkehrszählplan mit Personen-, Güter- und Schwerverkehrsanteilen. Bundesverkehrszählwerte 2000 im Stadtgebiet Rösrath. Gummersbach, o. S.) wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt.

Es zeigt sich, dass die für die Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ in Teilbereichen (in den dargestellten Schallpegelbereichen II bis IV) überschritten werden. Die Orientierungswerte für reines Wohngebiet liegen bei Tagwerten von 50 dB (A) und Nachtwerten von 40/35 dB(A). Hiernach ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen gem. DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich II bis IV festgesetzt, da in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwände) nicht in Betracht kommen. In diesem Lärmpegelbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den zutreffenden Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (5) erfüllen. Ergänzend weist die DIN 4109 auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird ein Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 cbm je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

Die DIN 4109 lässt Ausnahmen nur zu, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz, z.B. aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude, nicht erforderlich ist.



6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ ist ein Baudenkmal bekannt.

Unter der laufenden Nummer 11 ist das „Hammerhaus Villa Longree“, Hauptstr. 316, in die Denkmalsschutzliste eingetragen und wie folgt beschrieben:

Der Hammerhaus wurde 1864 als 2-geschossiger, neoklassizistischer Bau mit verschiefertem Walmdach errichtet. Es ist verputzt mit gequadrerten Ecklisenen, Mittelrisaliten mit Dreiecksgiebeln an Süd- und Westseite versehen. Das Gebäude steht auf einem Werksteinsockel. An der südwestlichen Gebäudeecke befindet sich ein jüngerer Wintergartenanbau in Fachwerkkonstruktion.

Zum Teil erhalten sind originale Sprossenfenster mit profilierten Werksteingewänden. Gleiches gilt für die Haupteinschließungstüre, die ebenfalls im Original erhalten ist.

Im Inneren sind z.T. noch originale Innentüren erhalten. Der gesamte Innenausbau besteht aus Wänden in Fachwerkkonstruktion.

Zum Villengebäude gehören:

Eine Parkanlage im italienischen Stil mit altem Baumbestand. Innerhalb der Parkanlage eine Gartenlaube mit achtseitiger Turmhaube (nördlicher Teil des Parks). Südlich der Villa befindet sich ebenfalls eine achteckige Laube in schmiedeeiserner Konstruktion an einem künstlich angelegten Teich.

Das Villen- und Parkgrundstück wird zur Bergischen Landstraße durch eine schmiedeeiserne Einfriedung auf Bruchsteinsockel und ein schmiedeeisernes Tor mit 2 Laternen begrenzt. Zum Schutz der Einfriedung entlang der L 284 wurde die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

7 Sonstige Hinweise

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.

8 Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Private Grünfläche	2.678 qm	36,9 %
Reines Wohngebiet	3.824 qm	52,7 %
Straßenverkehrsfläche	754 qm	10,4 %
<hr/>		
Geltungsbereich gesamt	7.256 qm	100 %

Rösrath, 11.2010