



Bebauungsplans Nr. 103

„Rösrather Möbelzentrum“

1. Änderung „Haus Kleineichen“

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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.....	7
5.1	Bestehende Festsetzungen im BP 103	7
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
6	Umweltbelange.....	9
7	Auswirkungen der Planung.....	10
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	11

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ 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.

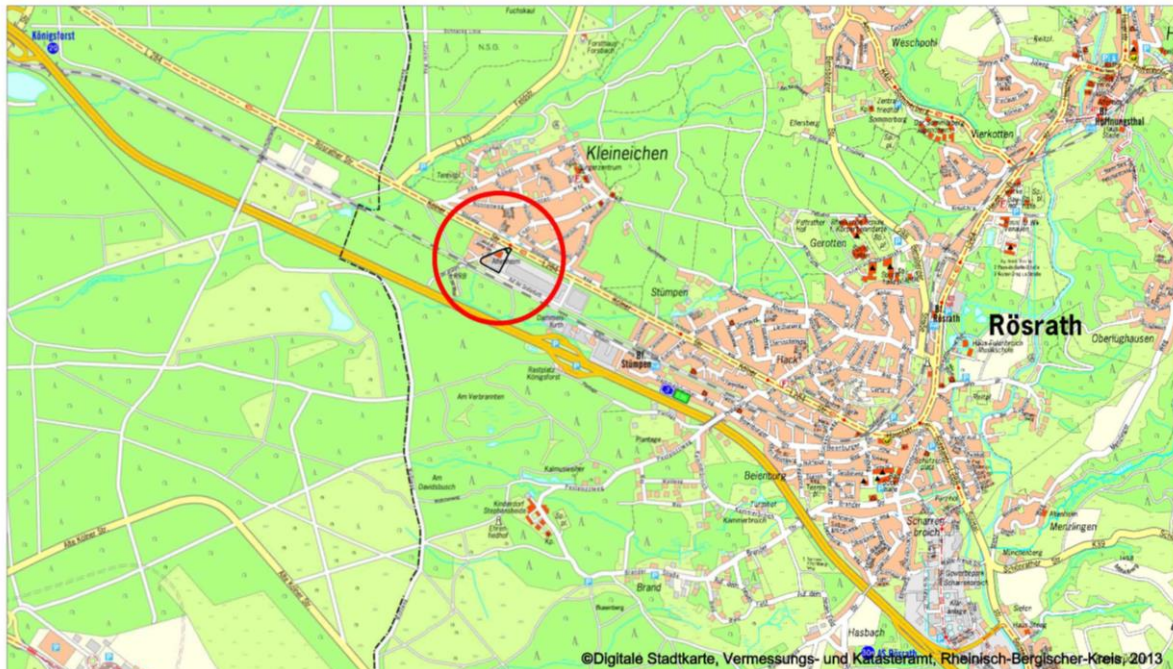
Die Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:



- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ befindet sich im Ortsteil Kleineichen.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 befindet sich das Alten- und Pflegeheim „Haus Kleineichen“ sowie ein teilweise gewerblich und teilweise als Wohnhaus genutztes Gebäude. Nach dem Abriss der ehemaligen Tennishalle befindet sich im südlichen Geltungsbereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine geschottete Brachfläche.



 **ROSRATH** stadt **Bebauungsplan Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum"**
1. Änderung gem. § 13 BauGB Maßstab 1 : 25.000 (I.O) 

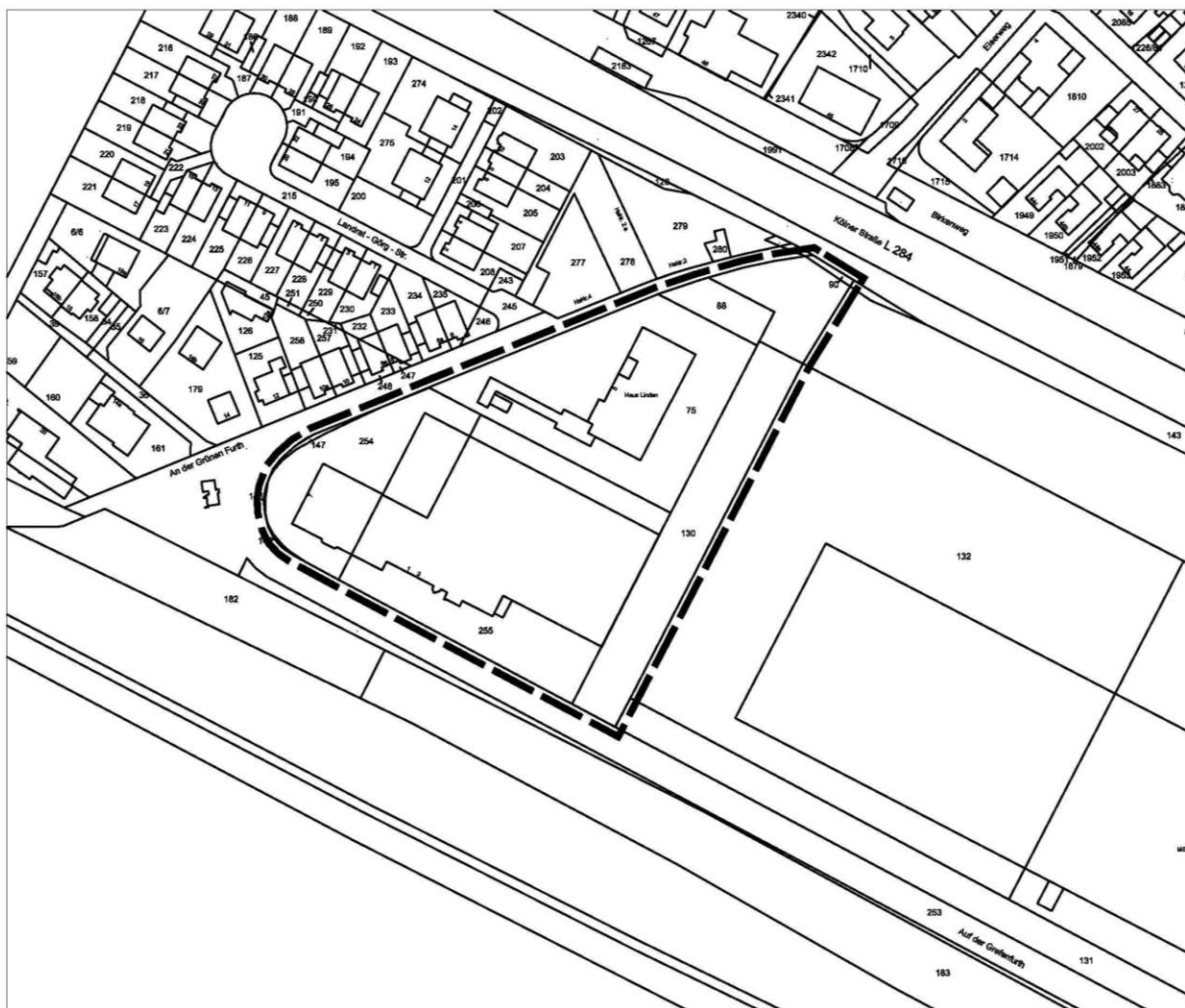


 **ROSRATH** stadt **Bebauungsplan Nr. 103 "Rösrather Möbelzentrum"**
1. Änderung gem. § 13 BauGB Maßstab 1 : 25.000 (I.O) 



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 103
"Rösrather Möbelzentrum",
1. Änderung - Haus Kleineichen
 Darstellungen im Maßstab 1 : 2.000 (i.O)



©DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straßenverkehrsflächen der Straßen „An der Grünen Furth“ sowie die „Kölner Straße“ (L 284). Im Süden begrenzt die Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf der Grefenfurth“ den Geltungsbereich. Im Westen grenzt der Änderungsbereich des Bebauungsplans an die als Parkplatz genutzten Flächen des „Rösrather Möbelzentrums“.

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Der Planungsanlass und die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens bestehen aus den Wünschen des Betreibers des Alten- und Pflegeheim „Haus Kleineichen“ die Einrichtung entsprechend den aktuellen Gesetzesbestimmungen um- und auszubauen.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan (FNP)

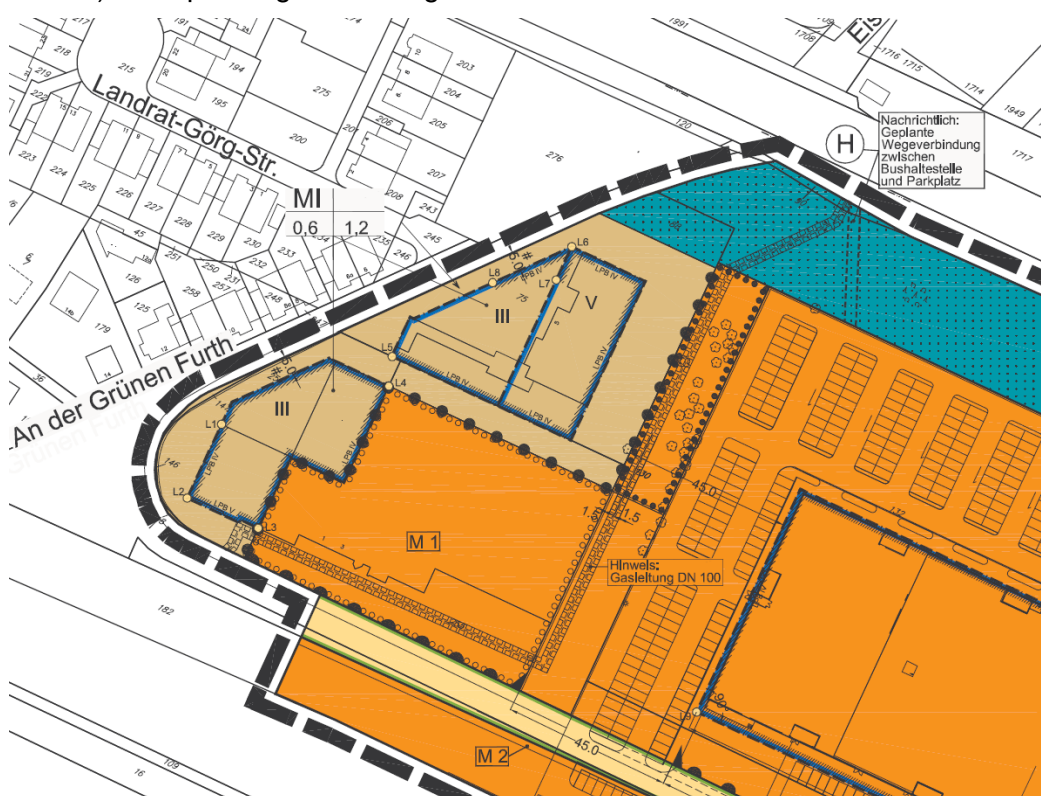
Der Änderungsbereich ist im FNP der Stadt Rösrath als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Randbereiche werden als „Flächen für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Die Überlagerung von wenigen Metern als zukünftige Nutzung für Außenbereichsflächen für das Alten- und Pflegeheim ohne Baumöglichkeit ist nicht FNP-Relevant und ist mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung zulässt, ist eine untergeordnete Überlagerung von wenigen Metern ohne ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans möglich und soll hier ausgeführt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ setzt ein Mischgebiet fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ gilt somit als aus den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

5.1 Bestehende Festsetzungen im BP 103

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 ist in dem zu ändernden Bereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ wurden über textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Für das MI erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Als Maß für die zulässige Geschossfläche wird für das MI entsprechend die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Orientiert an den heute gegebenen Geschosshöhen der Gebäude wird für die Bereiche entlang der Straße „An der grünen Furth“ eine dreigeschossige Bebauung und im nördlichen Bereich eine fünfgeschossige Bebauung (Altenheim) festgesetzt. Mit dieser Regelung kann die im Bestand gegebene Abstufung der Höhenentwicklung von den gewerblichen eher großmaßstäblichen Hallen (Möbelmarkt) im Osten zu der eher kleinteiligen Wohnbebauung im Westen (Landrat-Görg-Straße) auch planungsrechtlich gesichert werden.



5.2 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes, sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die genannten Nutzungen sind aufgrund des mit den Nutzungen verbundenen Flächenansprüchen sowie den verbundenen Ziel- und Quellverkehren in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem westlich gelegenen Wohngebiet (Landrat-Görg-Straße) städtebaulich nicht sinnvoll. Für diese Nutzungen bestehen alternative Standorte im Stadtgebiet mit günstigeren Standortbedingungen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bisher bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bei 0,6, die Geschossflächenzahl bei 1,2. Die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO können somit ausgenutzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die bisher bereits bestehende fünfgeschossige Bauweise für das Alten- und Pflegeheim auf maximal fünf festgesetzt. Für die bestehende Bebauung im Südwesten wird die Festsetzung von max. drei Vollgeschossen aus dem Bebauungsplan Nr. 103 übernommen.

Mit dieser Regelung kann die im Bestand gegebene Abstufung der Höhenentwicklung von den gewerblichen eher großmaßstäblichen Hallen (Möbelmarkt) im Osten zu der eher kleinteiligen Wohnbebauung im Westen (Landrat-Görg-Straße) auch planungsrechtlich gesichert werden.

Die Baufenster richten sich in ihrer Größe nach den vorliegenden Entwürfen für den Um- und Anbau des Alten- und Pflegeheims. Im südwestlichen Geltungsbereich wird das aus dem Bebauungsplan Nr. 103 bestehende Baufenster übernommen.

5.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Kölner Straße (L 284) und die Straße „Auf der Grefenfurth“ und „An der Grünen Furth“ gegeben.

Um störende Verkehrseinflüsse auf den Änderungsbereich zu vermeiden, sind zu den Parkplätzen der SO-Möbelmarkt-Fläche Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen Zufahrtsbereiche an verkehrstechnisch ungünstigen Stellen vermieden werden. Weiterhin soll die Zahl der Zufahrten möglichst gering gehalten werden. Aus diesem Grund ist eine Zufahrt im Bereich der Straße „Auf der Grefenfurth“ festgesetzt.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung (Trennsystem) sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Straße „An der Grünen Furth“ vorhanden.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist vorhanden. Die Bushaltestellen an der Kölner Straße sind fußläufig zu erreichen. Von dort führt die Buslinie in Richtung Rösrath oder in Richtung Köln.

Im Plangebiet verlaufen eine Gasleitung, eine Hauptwassertransportleitung sowie ein verrohrter Bachlauf. Für Wartungs-, Pflege- und / oder Reparaturarbeiten wird festgesetzt, dass die Trasse inklusive eines Schutzstreifens in drei Meter Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger zu belasten ist.

6 Umweltbelange

Die gemischten Bauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die bereits z.T. bebaut sind oder vor der 1. Änderung bereits mit Baurechten belegt waren. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 103 und der 1. Änderung wird die überbaubare Fläche im MI vergrößert, so dass eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden muss.

Zu diesem Zweck wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises erarbeitet.

Pflanzgebote und Erhaltungsgebote aus dem BP 103 wurden übernommen bzw. werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bewertet.

Durch die Änderung der Festsetzungen im Planbereich könnten Eingriffe in bestehende Grünstrukturen vorgenommen werden, die eine Begutachtung der bestehenden Grünstrukturen hinsichtlich des Artenschutzes und eine Analyse des Fundortkatasters des LANUV erforderlich machen. Die Artenschutzprüfung sowie die Auswertung des LANUV-Katasters ergaben keine nennenswerten Hinweise auf planungsrelevante Arten.

Durch die Nähe des FFH-Schutzgebietes wurde eine Untersuchung im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes „Königsforst“ durchgeführt. Eine mögliche Beeinträchtigung der Schutzziele wurde nicht festgestellt.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 103 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im MI sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Hinsichtlich der Lärmsituation (Straßen- und Schienenlärm, Gewerbelärm) werden durch die 1. Änderung des BP 103 keine signifikanten Änderungen prognostiziert. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 wurden umfangreiche Verkehrsgutachten des damals geplanten Nutzungskonzeptes des Rösrather Möbelzentrums durch das Ingenieurbüro ADU Cologne sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ADUCologne, 04/2011). Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sowie Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden. Die Lärmpegelbereiche reichen im Plangebiet bis zur Stufe IV bis V. Für diesen Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse bei Um-, An- und Neubauten vorzusehen. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich. An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweilig in der Planzeichnung in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Erforderliche Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III (Mindestanforderung)	61 – 65
IV	66 – 70
V	71 – 75

Bei Wohnräumen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder höher besitzen, und bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit den Lärmpegelbereichen V und höher besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d.h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird. Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Durch die Neu- bzw. Umbaumaßnahmen des Altenpflegeheims werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

8 Sonstige Hinweise 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 Bebauungsplan Nr. 103, 1. Änderung sind keine Baudenkmale bekannt.

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.

Um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Abbrucharbeiten der betroffenen Gebäude vom 01.11. bis 31.03 durchzuführen. Alternativ, soweit ein Abbruch vom 01.04. bis 31.10. notwendig werden sollte, sind betroffene Gebäude max. eine Woche zuvor gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Vogelnestern/ Vogelbruthöhlen oder Fledermausquartieren durch einen Sachkundigen zu überprüfen. Hinweise können z.B. regelmäßiges An- und Abfliegen von Tieren, Kot- / ggf. auch Urinspuren sein. Werden entsprechende Hinweise festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf weiteres abubrechen und alle Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinärämtes des Rheinisch-Bergischen Kreises aufzunehmen.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 wurde eine FFH-Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 wird auf die bestehenden schalltechnischen Untersuchungen (ADUCologne, Köln, 04/2011) hingewiesen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 wird auf das bestehende Verkehrsgutachten (Ing.-Büro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH, Düsseldorf, 02/2011) hingewiesen.

Rösrath, 10.2015