



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

stadt  
**RÖSRATH**

---

# **Stadt Rösrath Bebauungsplanes Nr. 73**

## **„Müllerdorf“**

**Begründung**

Stand: September 2006

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung .....	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Situation.....	3
3.	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	4
4.	Darstellung in übergeordneten Planwerken .....	5
4.1	Gebietsentwicklungsplan .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	5
5.	Planungskonzept.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	6
5.4	Höhenlage und Dachneigung.....	7
5.5	Verkehrsflächen .....	8
5.6	Immissionen, Lärmschutz .....	8
5.7	Grünflächen .....	9
5.8	Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen .....	9
6.	Sonstige Hinweise .....	9

## 1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 19.11.2001 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ beschlossen. Aufstellung und Ort sowie Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 09.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2914), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) 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 NW) 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.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S 3830), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S 1865) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.März 1980, zuletzt geändert durch Art. 52 d. Euro-AnpG NW vom 25.09.2001 (GV.NRW.S.708) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

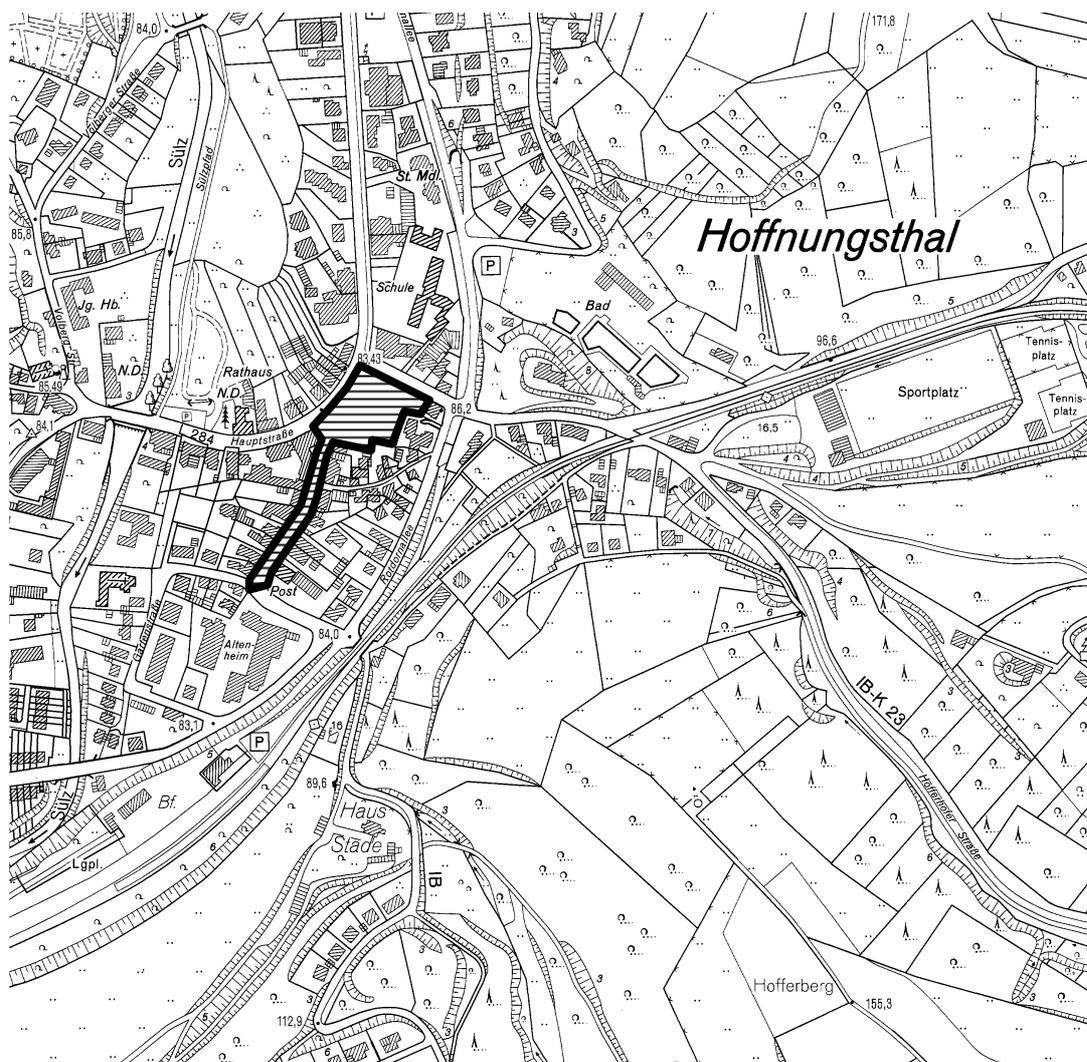
Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal. Die Lage ist zentral im Ortskern im wesentlichen nordöstlich dem Rathaus- und Verwaltungskomplex der Stadt Rösrath. Im Einzelnen begrenzt das Plangebiet im Norden die Hofferhofer Straße, im Osten die rückwärtigen Flurstücksgrenzen der Bebauung an der Rotdornallee, im Süden die Bahnhofstraße bis zum Kreuzungsbereich „Poltesgarten“ und im Westen die Hauptstraße.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

Abb. 1: Übersichtskarte zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“  
Quelle: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (ohne Maßstab) © RBK-Katasteramt



Das Plangebiet hat eine Größe von 0,6 ha. Planungsrechtlich handelt es sich bislang um unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauBG.

Der nördliche Teil des Gebiets ist städtebaulich durch den Gebäudebestand geprägt. Dieser umfasst die zwei- bis dreigeschossigen, raumbildenden Bauten entlang der Hauptstraße zwischen den Einmündungen Bahnhofstraße und Hofferhofer Straße. Im Weiteren finden sich einzelne freistehende Gebäude, darunter ein denkmalgeschütztes Gebäude. Der südliche Teil des Plangebietes umfasst die beidseitig bebaute Bahnhofstraße.

Ihr Straßenquerschnitt teilt sich in Fahrbahn, Gehwege zu beiden Seiten und einseitig gekennzeichnete Parkflächen auf.

Der bauliche Bestand im Geltungsbereich ist gemischt genutzt. In den Erdgeschosszonen finden sich hauptsächlich ortskernaffine Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, in den oberen Stockwerken der Gebäude sind Wohnnutzungen zu finden. Die in beide Richtungen befahrbare Bahnhofstraße fungiert in erster Linie als Andienung für die Anwohner, für den Verwaltungskomplexes Rathausplatz sowie des Bahnhofes Haltepunkt „Hoffnungsthal“ vom Ortskern aus und der Erschließung des Seniorenheims Wöllnerstift.

### **3. Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes**

Der Ortskern Hoffnungsthal ist geprägt durch eine bis zu dreigeschossige verdichtete Bauweise, die sich weitgehend an den Straßenverläufen orientiert und teilweise durch die Verwendung ortstypischer Materialien gekennzeichnet ist. Dabei bildet der Wechsel von Straßenrandbebauung und platzartigen Aufweitungen das bestimmende gestalterische Grundgerüst des Ortes.

Aktuell bestehen Absichten, den Ortskern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ zu ordnen. Um planungsrechtlich zu sichern, dass eine solche Verdichtung im Einklang mit der städtebaulichen Situation und dem Ortsbild geschieht und der ortsbildprägende Charakter des beinhalteten denkmalgeschützten Gebäudes erhalten bleibt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden. Darüber hinaus wird in diesem Planungszusammenhang die Möglichkeit gesehen, die öffentlich genutzten Bürgersteigflächen im Bereich von Hauptstraße und Bahnhofstraße planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsflächen abzusichern. Dies ist hinsichtlich der Andienungsfunktion der Straßen an den Bahnhof vor dem Hintergrund der beabsichtigten Förderung des nicht motorisierten und öffentlichen Verkehrs bedeutsam.

Dementsprechend ist das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ die städtebauliche Ordnung des Gebiets. Im Besonderen wird das Augenmerk auf die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks des denkmalgeschützten Fachwerkgebäudes gelegt, dessen heutige Nutzung nicht den Potenzialen des Standortes entspricht. Darüber hinaus ist beabsichtigt die Gehwegflächen im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern.

## **4. Darstellung in übergeordneten Planwerken**

### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ sind entsprechend mit den planerischen Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes deckend.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ öffentliche Verkehrsflächen und gemischte Bauflächen dar. Im Bebauungsplan sind für die Straßenverläufe inkl. der Gehwege im Geltungsbereich Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Die bebaubaren Grundstücksflächen sollen als Mischgebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan ist somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Planung sieht nur eine Nutzungskategorie als Mischgebiet (MI) vor. Da es sich mit der vorliegenden Planung weitgehend um die Überplanung des heutigen Bestandes handelt, orientiert sich die Gebietstypisierung an der heute vorhandenen Nutzungsstruktur im Planungsraum. Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine weitgehend gleichwertige Mischung wohnlicher und gewerblicher Nutzungen, die der Gebietstypik des MI entspricht. So wird für das Plangebiet die Festsetzung Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO getroffen. Diese Festsetzung steht auch im Bezug zur stadtstrukturellen Gestalt des Umfeldes des Standortes, das mit dem Ortskern Hoffnungthal und der prägenden Hauptstraße einen kerngebietstypischen Charakter aufweist. Die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) würde jedoch das heute vorhandene Gleichgewicht zwischen wohnlicher und gewerblicher Nutzung gefährden. Diese Mischung zum Erhalt eines lebendigen Ortskernes zu sichern, ist generelles Ziel der Stadtentwicklung der Stadt Rösrath. Um zu gewährleisten, dass eine dem heutigen Charakter und der Lage des Gebiets entsprechende Nutzung erfolgt, kommt nur die Festsetzung MI gem. § 6 BauNVO in Frage.

Die nach § 6 (2) Nr. 6 – 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nach § 1 (5) bzw. (6) BauNVO ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu verhindern und eine flächenintensive Nutzung entgegen dem Planungsziel zu vermeiden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in diesem Bebauungsplan differenziert nach dem Mischgebiet 1 (MI1), das zur Hauptstraße hin orientiert ist und dem Mischgebiet 2 (MI2) im rückwärtigen Bereich.

Für das Mischgebiet 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5 nach § 16 (2) i.V.m. § 17 (2) Bau NVO jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Die Überschreitung der in § 17 (1) BauNVO vorgesehenen Grund- und Geschossflächenzahl wird mit der Festschreibung des heutigen Bestandes, die keinen öffentlichen Belangen entgegen steht bzw. negative Auswirkungen auf Umweltbelange oder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben, begründet. Außerdem erfolgt dies im Hinblick auf die übliche Verdichtung innerhalb des Ortskernes Hoffnungsthals.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Mischgebiet 2 mit 0,6 gem. § 16 (2) i.V.m. § 17 (1) BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 gem. § 16 (2) i.V.m. § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festsetzt. Sie orientieren sich damit am Bestand und können einen Übergang zwischen den intensiven baulichen Strukturen an der Hauptstraße und der weniger dichten Bebauung im rückwärtigen Bereich an der Rotdornallee darstellen.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für die Mischgebiete 1 und 2 mit II nach § 16 (2) BauNVO festgesetzt. Die vorgesehene Zweigeschossigkeit orientiert sich an der Höhenentwicklung des Gebäudebestandes in der Umgebung und zielt auf eine Einpassung in diese ab.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in diesem Bebauungsplan differenziert nach dem Mischgebiet 1, das zur Hauptstraße hin orientiert ist und dem Mischgebiet 2 im rückwärtigen Bereich. Sie orientieren sich an der bestehenden Bebauung, die gesichert und verdichtet werden sollen.

Im Mischgebiet 1 wird eine geschlossene Bauweise gem. § 22 (1) und (3) BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung trägt zum einen dem baulichen Bestand Rechnung und bestärkt zum anderen die raumbildende Wirkung der Baukörper für die Gestalt des Straßenbildes der Hauptstraße. Außerdem wird damit das Planungsziel der Verdichtung der Bebauung im Ortskern Hoffnungsthals unterstrichen.

Für das Mischgebiet 2 wird gem. § 22 (1) und (2) BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt, die der ortsbildprägenden bestehenden Baustruktur Rechnung trägt. Hier können die Gebäude als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Diese Festsetzung orientiert sich am bereits vorhandenen Gebäudebestand und schafft die Rahmenbedingungen, um das Baufeld als Verknüpfungsbereich zwischen verdichteter Ortskerngestalt und wohnbaulichen Strukturen entlang der Rotdornallee auszuprägen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Im Mischgebiet 1 umfasst die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend dem planerischen Ziel der Ortskernverdichtung beinahe ausnahmslos das gesamte Baufeld. Im Westen entlang der Hauptstraße und im Norden ist die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baulinie begrenzt, auf der die Baukörper zwingend zu errichten sind. Diese Festsetzung dient der Sicherung der bereits heute bestehenden Raumkanten im Ortskern, die prägend für das Ortsbild sind.

Im Mischgebiet 2 orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen am Gebäudebestand. Im Sinne des Planungszieles der städtebaulichen Neuordnung und Verdichtung im Ortskern Hoffnungsthal werden dem Bestand geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten einräumt. Somit wird auch das Ziel gestärkt den Bereich als Übergangsraum zwischen Ortskern Hoffnungsthal und der Wohnbebauung entlang der Rotdornallee auszuprägen. Die Baufenster sind durch Baugrenzen begrenzt. Darüber hinaus ist es wesentlich, dass im Mischgebiet 2 die solitäre Stellung und damit die Wirkung auf das Ortsbild des denkmalgeschützten Gebäudes (Hauptstraße 252) erhalten und gesichert wird.

Entsprechend sind gem. § 12 (6) BauNVO im Mischgebiet 2 auch Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Carports nur innerhalb der überbaubaren oder in der nach § 9 (1) Nr. 4 dafür vorgesehenen Grundstücksfläche zulässig. Die ausgewiesene Fläche für Stellplätze sieht eine Andienung von der Bahnhofstraße aus vor und verfolgt das Ziel, Individualverkehr in nur geringem Maße in das Innere des Bereiches zu leiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind im Mischgebiet 2 ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Raumwirksamkeit des Bau-denkmals nicht zu beeinträchtigen.

#### **5.4 Höhenlage und Dachneigung**

Als maximale Höhe der baulichen Anlagen (H) wird gem. § 16 (2) Nr. 4 Bau NVO eine Firsthöhe von 96,00 m ü. NN festgesetzt, um so ihr Einfügen in den bestehenden Ortskern und damit den Erhalt des Charakters des Raumes zu gewährleisten.

Als maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO eine Höhe von max. 0,40 m über Gehweghöhe festgesetzt.

Gem. BauO NW wird als mögliche Dachform für neu errichtete Gebäude eine mindestens einseitig geneigte Dachfläche mit einem Winkel von 30° bis 45° Grad festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhenlage und den Dachformen werden getroffen, um das harmonische Einfügen neu entstehender Baukörper hinsichtlich Bauform und Kubatur in den charakteristischen Gebäudebestand des Plangebietes zu gewährleisten.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Bahnhofstraße mit beidseitigen Gehwegflächen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die im privaten Besitz befindlichen Gehwegflächen werden somit als Straßenraum gesichert.

## 5.6 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. Diese Darstellung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Es zeigt sich, dass die für die Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ in Teilbereichen (in den dargestellten Schallpegelbereichen IV und III) überschritten werden. Die Orientierungswerte für Mischgebiete liegen bei Tagwerten von 60 dB (A) und Nachtwerten von 50 dB(A). Hiernach ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen gem. DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III bzw. 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 m<sup>3</sup> 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.

## 5.7 Grünflächen

Die Gartenfläche vor dem denkmalgeschützten Gebäude an der Straßeneinmündung Bahnhofstraße/Hauptstraße wird als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 festgesetzt. Die bereits heute bestehende platzartige Aufweitung an der Straßeneinmündung hat prägenden Charakter für die Ortskerngestalt Hoffnungsthals, die es zu erhalten gilt. Sie ist Teil des bestehenden gestalterischen Grundgerüsts des Ortsteils, das durch einen stetigen Wechsel von Straßenrandbebauung und platzartigen Aufweitungen den Charakter Hoffnungsthals prägt. Darüber hinaus kommt der Aufweitung entscheidende Bedeutung für die Raumwirksamkeit und Wahrnehmung des denkmalgeschützten Gebäudes (Hauptstraße 252) zu, die sicherungswürdig ist. In der festgesetzten privaten Grünfläche ist der bestehende Baum, der das Ortsbild Hoffnungsthals durch seine Mächtigkeit beeinflusst gem. § 9 (1) Nr. 25 a) zu erhalten.

## 5.8 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1 (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich für die mit diesem Bebauungsplan beabsichtigte Planung nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder nach § 34 BauGB zulässig waren.

## 6. Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Müllerdorf“ ist ein Baudenkmal bekannt. Es handelt sich hierbei um das Gebäude Hauptstraße 252, das in der Denkmalliste der Stadt Rösrath unter der Nr. 83 geführt wird. 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.

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.

Bau und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen obliegt der Stadt Rösrath.

Rösrath, September 2006