

Gemeinde Rösrath

Bebauungsplan Nr. 3 = Hauptstraße/Bahnhofstraße in Rösrath-Hoffnungsthal - 1. Änderung und Ergänzung -

Der Bebauungsplan umfaßt:

1. Planzeichnung
 2. Textliche Festsetzung
 3. Begründung.
2. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden im Mischgebiet die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen als auch die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Spielhallen sowie Betriebe und Vergnügungsstätten, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Inhalt gerichtet ist (z.B. Sexshops, Sexkinos) ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO werden die gemäß § 6 (2) Nr. 7 allgemein zulässigen Tankstellen im Mischgebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21 a (1) und 21 a (4) Nr. 1 BauNVO werden im Teilbereich A Flächen für Stellplätze und Garagen in Tiefgaragen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet und bleiben bei der Ermittlung der Geschosßfläche unberücksichtigt.

Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die ausgewiesenen Baugrenzen kann zugelassen werden.

Die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf höchstens 15 cm über der Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Festsetzungen gemäß § 81 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) über die äußere Gestaltung von Anlagen in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Dacheindeckung

Es sind nur dunkelfarbige Dacheindeckungen zulässig.

Drempel

Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1,4 m, bei zweigeschossiger Bauweise bis mx. 0,8 m zulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig und müssen von den Giebelseiten einen Abstand von 1,5 m einhalten. Die Gesamtlänge der Gauben auf einer Dachseite darf max. 50 % der Trauflänge betragen.

Einfriedigungen

Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Vorgärten nur mit Kantsteinen von max. 10 cm Höhe über fertigem Gehwegniveau abzugrenzen. Eine darüber hinausgehende Abgrenzung zur Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Vorgärten ist in Form von Buschwerk, lebenden Hecken und Holzzäunen mit den erforderlichen Pfeilern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Maschendraht ist ausgeschlossen.

Vorgärten

Die Vorgärten sind als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten sowie mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Ergänzungen zur Offenlage vom 10.08. bis 10.09.1992

Darstellung von Bäumen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume stellen ein Aufmaß des Bestandes auf der Katasterkarte dar. Eine Festsetzung im Hinblick auf Erhalt oder Neupflanzung wird dadurch nicht getroffen.

Überschreitung von Baulinien

Gemäß § 31 (1) BauGB ist ein Vor- bzw. Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen (Erker, Vordächer) im Bereich der Baulinien bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m (gemessen von der Hauptfassade) in allen Geschossen zulässig.

3. Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Plangebiet

Der Rat der Gemeinde Rösrath hat in seiner Sitzung am 26. 7.1984 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 = Hauptstraße/Bahnhofstraße beschlossen, um die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, die den heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr entsprechen, zu ändern.

Das Plangebiet bezieht sich auf den Ortskern von Hoffnungsthal und ist in den Randbereichen zu den bestehenden Straßen überwiegend bebaut. Es wird begrenzt durch die Hauptstraße, Bahnhofstraße, Poltesgarten und die Sülz. Der genaue Geltungsbereich ist im Plan gekennzeichnet.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rösrath stellt für die Grundstücke an der Hauptstraße und Teile der Grundstücke an der Bahnhofstraße Gemischte Baufläche, ansonsten Wohnbaufläche dar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 = Hauptstraße/Bahnhofstraße vom 1. 2.1973 wird durch dieses Verfahren geändert und ergänzt. Die Festsetzungen verlieren durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ihre Geltung.

Ziele der Planung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rösrath aus dem Jahre 1991 werden mit der Bebauungsplanänderung und -ergänzung folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines attraktiven Ortszentrums im Bereich Ecke Hauptstraße/Bahnhofstraße mit Flächen für den Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen und gewerbliche Nutzungen sowie Wohnungen.
- Anlage einer rückwärtigen fußläufigen Platzfolge in Mitten des neuen Ortszentrums mit Anbindung zur Hauptstraße, zum alten Rathaus, zur Bahnhofstraße, zum Müllerdorf und über den neuen Wohnweg zu den südwestlich gelegenen Wohngebieten.
- Festlegung einer Bauweise, die den in Hoffnungsthal typischen Baustrukturen entspricht (Bauform, Dachform und Höhenentwicklung) und damit das Ortsbild abrundet und neu aufwertet.
- Schaffung neuer Baugrundstücke in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum.
- Ordnung des Ruhenden Verkehrs durch Bau einer unterirdischen Gemeinschaftsgarage im Bereich des neuen Ortszentrums.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 sah eine zwei- bis sechsgeschossige gestaffelte geschlossene Flachdachbebauung vor, die dem gewachsenen Charakter des Ortskernes und dem heutigen und zukünftigen Bedarf nicht mehr entspricht.

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zu den einzelnen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortskernes Hoffnungsthal und unter Berücksichtigung des hohen Anteils an Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet werden o.g. Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese stehen in Konflikt zu den vorhandenen, schützenswerten Nutzungen (Kirche, Kindergarten, Altenheim) sowie der geplanten öffentlichen Begegnungsstätte und entsprechen nicht dem Ziel des Bebauungsplanes ein attraktives Ortszentrum mit Stärkung des Einzelhandels zu schaffen.

Gleiches gilt für den Ausschluß von Tankstellen, da diese Nutzung in der Regel von ihrem Immissionsverhalten und Flächenverbrauch nicht in eine Zentrumslage paßt und zu bodenrechtlichen Spannungen führen würde.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung im Bestand entlang der Hauptstraße und Bahnhofstraße wird in diesen Bereichen Mischgebiet festgesetzt, um den bestehenden Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen; und eine Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen.

Im ruhigen Block-Innenbereich und entlang der Straße Poltesgarten wird dagegen Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die dort vorherrschende Wohnnutzung zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten überdeckt den vorhandenen Bestand.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sind aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeind Rösrath entwickelt. Die Grundkonzeption der FNP-Darstellungen zur Weiterentwicklung der Geschäftsnutzung im Bereich Hauptstraße/Bahnhofstraße werden im Bebauungsplan umgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

Im Bereich des Mischgebietes, entlang der Hauptstraße/Bahnhofstraße wird abweichend von den Höchstwerten des § 17 (1) BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt vor dem Hintergrund einer überwiegend vorhandenen Bebauung und dem städtebaulichen Ziel des Erhalts und der Ergänzung des historischen Ortsbildes und der Baustrukturen in ihrer typischen innerörtlichen Verdichtung. Eine Betonung des Ortszentrums durch entsprechende Verdichtung wird damit angestrebt.

In den übrigen Bereichen werden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO im Hinblick auf die Grund- und Geschößflächenzahl festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen besteht ein erhebliches Interesse, die nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, damit die auf dem Baugrundstück vorhandenen Freiflächen als öffentlicher Platz mit fußläufiger Anbindung an bestehende Straßen und Wege angelegt werden können. Darüber hinaus entsteht damit auch Raum für Begrünungsmaßnahmen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse orientiert sich am Bestand und stuft sich abhängig von der Nutzung und innerörtlichen Bedeutung der Bebauung von drei bis ein Geschoß ab. Die im Bereich der geplanten öffentlichen Begegnungsstätte ausgewiesene Dreigeschossigkeit betont das Ortszentrum. Im Gegensatz hierzu wird im rückwärtigen Bereich (Hinterhäuser) der Grundstücke Bahnhofstraße die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins festgesetzt, um einerseits den im Erdgeschoß vorhandenen Betrieben die erforderlichen Verkaufs- und Lagerflächen zu ermöglichen und andererseits eine Abstufung zu der niedrigeren, kleinmaßstäblicheren Bebauung im Block-Innenbereich zu gewährleisten. An der Hauptstraße wird auf diese Abstufung verzichtet, da dort im Bestand überwiegend zweigeschossige Bebauung, bedingt u.a. durch die topografischen Verhältnisse vorhanden ist.

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

Entlang der Straßen wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Wirkung eines innerörtlich zentralen Straßenraumes zu betonen. Im Innenbereich des Blocks dagegen wird offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere, kleinmaßstäbliche Bebauung entlang der neuen Fußwegeverbindungen mit höherem Grünanteil zu erreichen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet wurden nur Baugrenzen festgesetzt, um einen Gestaltungsspielraum für die Realisierung der Neubebauung im Detail zu ermöglichen.

Die Beschränkung der Höhenlage der Gebäude erfolgt aufgrund stadtgestalterischer Zielvorstellungen, um den Bezug des öffentlichen Raumes zur Erdgeschoßebene und den dort vielfach vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

Straßen und Wege

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über zu überwiegendem Teil vorhandene Verkehrsflächen.

Zur Erschließung der Baugrundstücke im Block-Innenbereich wird eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit von der Straße Poltesgarten aus in nördliche Richtung angelegt.

Südlich des bestehenden Kindergartens ist eine Stichstraße in Ost-West-Richtung als Erschließung des Kindergartens und der ihm zugeordneten Parkplätze zwischen Kindergarten und Kirche ausgewiesen. Diese Stichstraße dient darüber hinaus als Verbindung zu der in der Verlängerung vorgesehenen Fußgängerbrücke über die Sülz. Der Ausbau dieser beiden Straßen ist als Mischfläche vorgesehen und wird mit dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen begründet.

Als Ergänzung der o.g. öffentlichen Verkehrsfläche wird zwischen dem Teilbereich A und der neuen Stichstraße in dem Block-Innenbereich ein Fußweg als Verbindung zwischen Ortszentrum und Kirche festgesetzt. Dieser stellt den Netzschluß der bestehenden Fußwegeverbindungen im Ortsteil Hoffnungsthal dar.

Ruhender Verkehr

Im Bereich des Ortszentrums (Teilbereich A) ist eine Tiefgarage unter der geplanten Neubebauung vorgesehen.

Ihre zusammengefaßte Ein- und Ausfahrt ist an der Bahnhofstraße, hinter Haus Hauptstraße 250 festgesetzt. Um die reibungslose Ein- und Ausfahrt mit entsprechenden Stauräumen zu gewährleisten wird vorgeschlagen, für die Bahnhofstraße straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (Einbahnstraße) vorzusehen, die Zufahrt zur Tiefgarage jedoch in beide Richtungen zuzulassen.

Darüber hinaus sind öffentliche Parkplätze im Bereich östlich der im Block-Innenbereich vorgesehenen Wendemöglichkeit geplant.

Nördlich der Kirche sind parallel zur neuen Stichstraße Stellplätze ausgewiesen, die der Kirche und dem Kindergarten zugeordnet werden und den dort vorhandenen Bedarf decken.

Östlich des Kindergartens werden parallel zur Stichstraße in dem Block-Innenbereich Stellplätze ausgewiesen, die dem Bauvorhaben Hauptstraße 234/236 zugeordnet werden und den nach landesrechtlichen Vorschriften notwendigen Stellplatznachweis decken.

Hochwasserschutz

Die Auswirkungen des Sülzhochwassers auf das Baugebiet wurden durch ein Gutachten untersucht. Danach sind Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich des Sülzufers für die hochwassergefährdeten allgemeinen Wohngebiete erforderlich, um die Baugrundstücke vor Überschwemmung zu schützen. Evtl. geplante Kellerräume sind durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu sichern.

Der gesetzlich festgelegte Überschwemmungsbereich wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

Verwirklichung des Bebauungsplanes

Mit der Erschließung und Nutzung des Baugebietes ist mittelfristig zu rechnen. Der Anteil der Gemeinde Rös-rath für die Erschließungskosten wird bei Bedarf im Haushalt eingestellt. Die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderliche Bodenordnung im Innenbereich des Bebauungsplangebietes wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt.

Begründung der Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Dachform

Ausgehend von der typischen Dachform innerhalb des Ortsteiles Hoffnungsthal und im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die Proportionen der angrenzenden Bebauung werden im Bereich entlang der Straßen Hauptstraße/Bahnhofstraße/Poltesgarten Satteldächer mit einer Neigung von 30 bis 45 ° festgesetzt. Die Firstrichtung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Hauptstraße (Teilbereich B) wird die Firstrichtung entsprechend der typischen Bauform des Altbestandes um 90 ° zum Hauptbaukörper gedreht, um eine Kleinteiligkeit der Bauweise und eine Öffnung der Bebauung zum Innenbereich zu gewährleisten.

Dacheindeckung

Vor dem Hintergrund einer gestalterischen Einbindung der Neubebauung in den Bestand wird die Farbpalette der zulässigen Dacheindeckungen auf dunkle Materialien in Form von Ziegeln, Natur- oder Kunstschiefer begrenzt.

Drempel

Im Bestand sind Drempel mit unterschiedlicher Höhe vorhanden. Um eine Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, werden Drempel bis max. 0,8 m zugelassen. Im Bereich der eingeschossigen Bebauung wird dieser Wert aufgrund der geringeren Dachneigung und der kleineren überbaubaren Flächen auf max. 1,4 m erhöht, um auch hier das Dachgeschoß zu Wohnzwecken nutzen zu können.

Dachgauben

Die eingeschränkten Abmessungen der Dachgauben beruhen auf dem Bestreben, städtebaulich befriedigende Proportionen der Baukörper zu erreichen und die Dachflächen nicht durch unmaßstäbliche Dachaufbauten in ihrer Wirkung zu zerstören.

Einfriedigungen

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Einfriedigungen bezieht sich im wesentlichen auf die Grundstücke am Poltesgarten und im Block-Innenbereich, da ansonsten, bedingt durch die Ausweisung der Baugrenzen, die Bebauung an den öffentlichen Straßenraum angrenzt.

Die Festsetzungen beziehen sich auf das städtebauliche Ziel, im Bereich der reinen Wohnbebauung die Wirkung des Straßenraumes durch die Einbeziehung der Vorgartenbereiche ansprechender zu gestalten. Die Errichtung von Zäunen und Mauern würde diesem Ziel nicht entsprechen.

Vorgärten

Die Regelung, die Vorgärten als Grünanlage herzurichten, dient ebenfalls einer positiven Gestaltung des Wohnumfeldes und betont den Wechsel von überwiegend gewerblich genutzten Erdgeschoßzonen im Mischgebiet zu den Wohnbereichen.

Bei der Bepflanzung wird empfohlen, auf heimische Baum- und Straucharten zurückzugreifen.

Ergänzung zur Offenlage vom 10.08. bis 10.09.1992

Begründung zur Verwendung von Baulinien und zur zwingenden Festsetzung von Vollgeschossen auf dem Flurstück 2030

Im Eingangsbereich zum neuen Platz im Innenbereich der Ortskernbebauung werden auf der Grundlage eines konkret vorliegenden Bauantrages für die Platzfassaden Baulinien festgesetzt, um die gewünschte Raumwirkung zu gewährleisten. Dabei ist diese Fläche als Vorplatz der im Bereich der Dreigeschossigkeit geplanten öffentlichen Begegnungsstätte von eminenter städtebaulicher Bedeutung. Es ist daher auch zu vertreten, daß durch die Festsetzung von Baulinien und die Schaffung einer kleinmaßstäblichen für Hoffnungsthal typischen Bebauung die gemäß § 6 LBO NW erforderlichen Abstandsflächen nicht eingehalten werden.

Diese Ausnahme wird ermöglicht, um an dieser städtebaulich herausragenden Stelle der neuen Ortskernbebauung der architektonischen Ausführungsplanung einen begrenzten Gestaltungsspielraum zur Fassadengliederung und zur Betonung der Platzwände zu eröffnen.

Die zwingende Festlegung der Vollgeschosse erfolgt vor dem Hintergrund der gewünschten Raumwirkung und der baulichen Betonung als Ortszentrum.

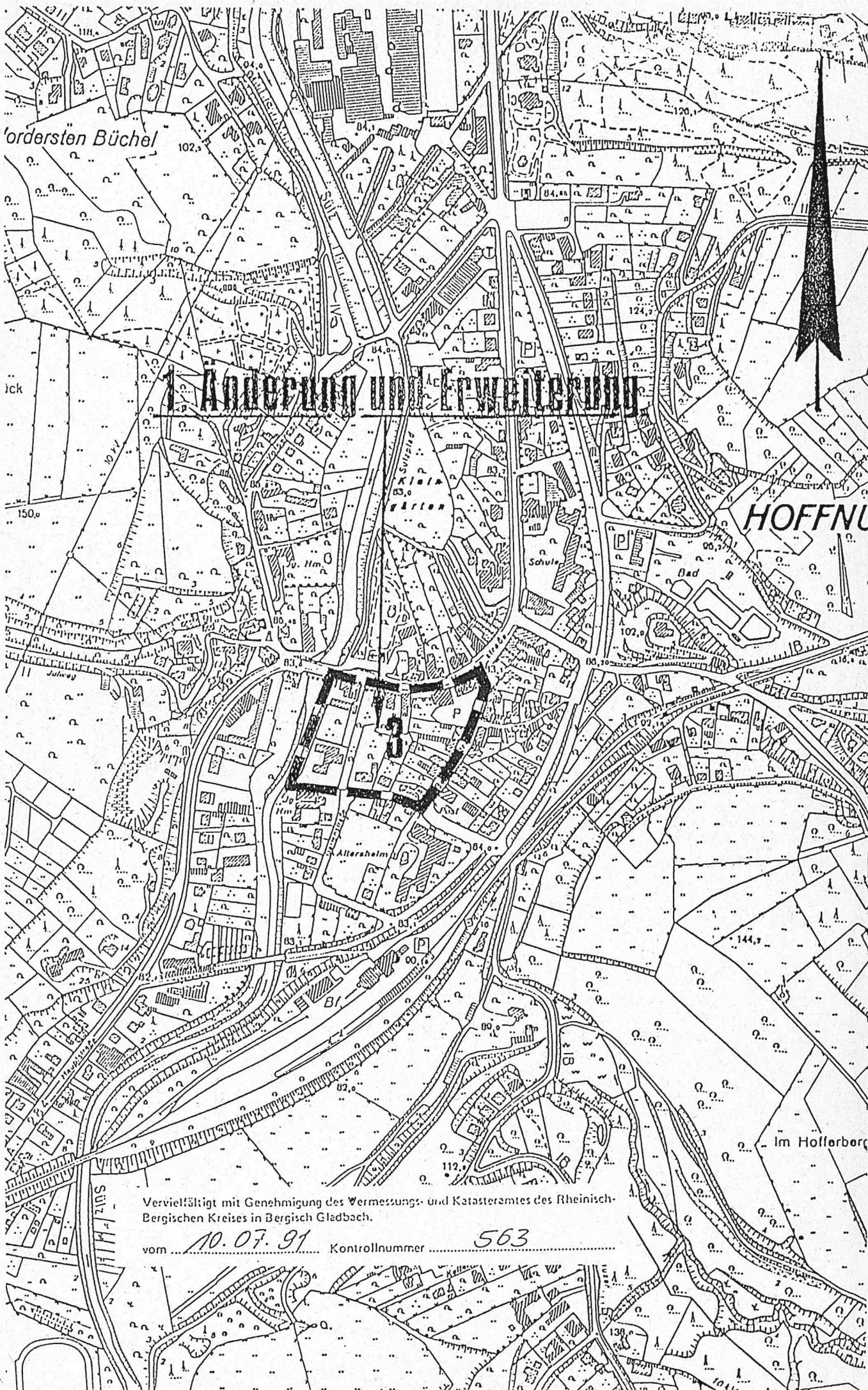
gehört zur Verfügung
vom

15. Feb. 1993

Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Wagner





Änderung und Erweiterung

Vervielfältigt mit Genehmigung des Vermessungs- und Katasteramtes des Rheinisch-Bergischen Kreises in Bergisch Gladbach.

vom 10.07.91 Kontrollnummer 563