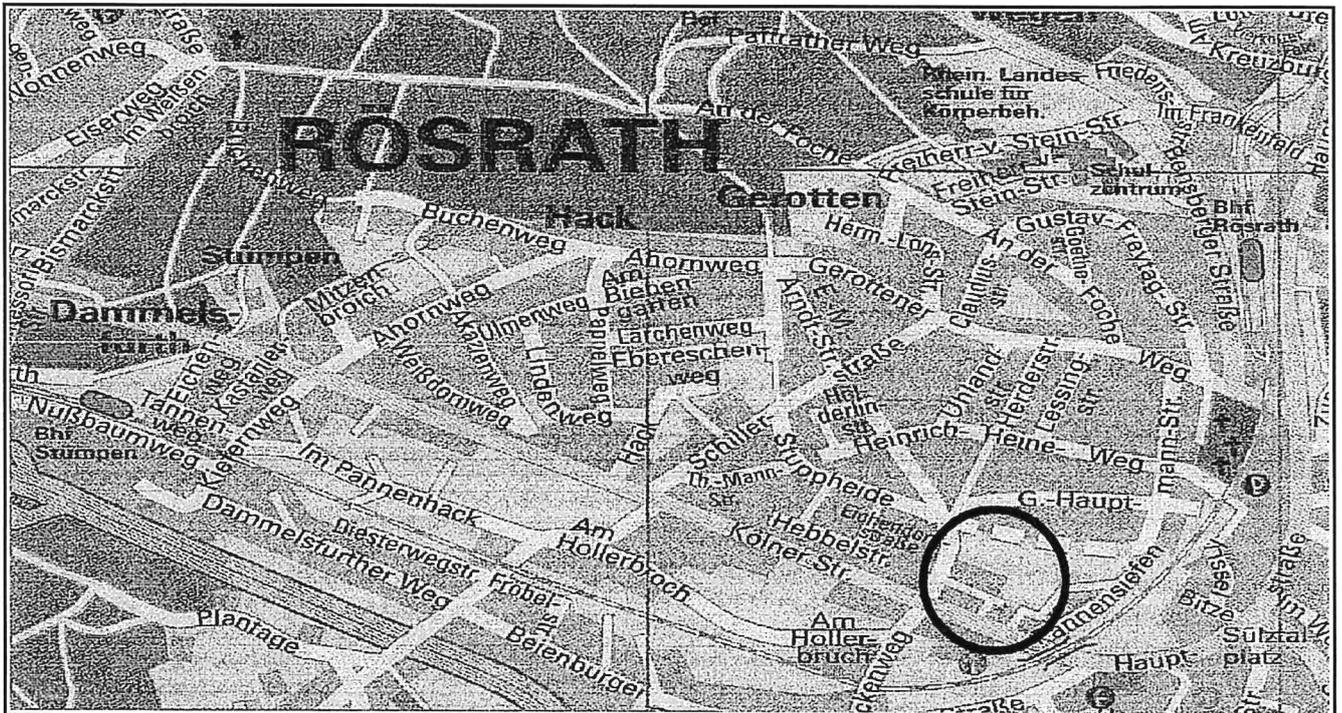




GEMEINDE RÖSRATH



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 02 DER GEMEINDE RÖSRATH

„WOHNANLAGE PANNENSIEFEN“

BEGRÜNDUNG

**VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 02
DER GEMEINDE RÖSRATH
„WOHNANLAGE PANNENSIEFEN“**

BEGRÜNDUNG

**BAUASS. DIPL. - ING.E. GROBE-KUNZ
ARCHITEKTIN / STADTPLANERIN SRL
REICHENBERGER STRASSE 7
53604 BAD HONNEF**

BAD HONNEF, DEN 18.04.1997

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans**
- 2. Planungsrechtliche Situation, der Vorhaben- und Erschließungsplan im Bezug zum vorhandenen Planungsrecht**
- 3. Vorbereitende Bauleitplanung**
- 4. Bestandsaufnahme**
 - 4.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 4.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes
 - 4.3 Umliegende Nutzung
 - 4.4 Grundbesitz
 - 4.5 Altlasten
- 5. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 5.1 Planungskonzept
 - 5.2 Erschließung
 - 5.2.1 Öffentlicher Nahverkehr
 - 5.2.2 Individualverkehr, Rad- und Fußwegeverbindungen
 - 5.2.3 Ver- und Entsorgung
 - 5.3 Grünordnung
 - 5.3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation
 - 5.3.2 Konfliktsituation
 - 5.3.3 Kompensation
- 6. Durchführung der Maßnahme**
 - 6.1 Durchführungsverpflichtung
 - 6.2 Haftung, Gewährleistung
 - 6.3 Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde Rösrath
 - 6.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 7. Statistik, Flächenbilanz**
- 8. Anlagen**

1. Aufgabe und Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnanlage Pannensiefen“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20, Teilgebiet 5, der Gemeinde Rösrath, der zu Beginn der Siebziger Jahre aufgestellt wurde und seit 1974 in Kraft ist.

Durch den Bebauungsplan wurden für diesen Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gestaffelten, zwei- bis siebengeschossigen clusterförmigen Wohnbebauung geschaffen, die dem Trend der Siebziger Jahre entsprach: sowohl horizontal wie auch vertikal gegliederte, bis zu acht Geschosse hohe Baukörper, die sich, zumeist hufeisenförmig, um einen innenliegenden, begrünten Freiraum, dem sogenannten „Kommunikationsbereich“, mit darunter liegender Tiefgarage gruppierten.

In den Siebzigern war es üblich und auch vom Gesetzgeber so gewollt, daß die Gemeinden zumindest ihre Innenbereichsflächen mit einem möglichst lückenlosen Netz von Bebauungsplänen überzogen - eine Vorhalteplanung, die, wie sich später herausstellte, häufig den tatsächlichen Bedarf an Wohnbau- und sonstigen Flächen erheblich überstieg. Das heißt, ein nicht unerheblicher Teil dieser Flächen wurde bis heute nicht bebaut, viele Bebauungspläne schlummern vor sich hin.

In der Zwischenzeit entwickelte sich der Städtebau, ganz besonders in den kleineren Gemeinden, in eine vollkommen andere Richtung. Die Erfahrung, daß die in der Regel anonymen Wohnhochhäuser eine Fülle sozialer Probleme nach sich zogen, führte zu einer Rückkehr zu Wohnformen in überschaubaren Größenordnungen. Programme zur Förderung von Wohneigentum, auch für Familien mit geringerem Einkommen, veranlassen die Gemeinden heute in zunehmendem Maße, Wohnbauland in verkehrsgünstiger Lage und in möglichst geringer Entfernung zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen für den Eigenheimbau kostengünstig zur Verfügung zu stellen.

Dieser städtebaulichen Entwicklung trägt das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 02 der Gemeinde Rösrath „Wohnanlage Pannensiefen“ Rechnung. Die Anordnung der zweigeschossigen Einfamilienhäuser in Gruppen zu je zwei bis maximal vier Wohnhäusern führt zu einer optimalen Grundstücksausnutzung, so daß die Vorzüge des Wohnens im Einfamilienhaus zu den Vorteilen des kostengünstigen, flächensparenden Wohnens in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

2. Planungsrechtliche Situation, der Vorhaben- und Erschließungsplan im Bezug zum vorhandenen Planungsrecht

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20, Teilgebiet 5, der Gemeinde Rösrath. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Absatz 2 BauNVO fest sowie geschlossene, zwei- bis siebengeschossige Bauweise (zwingend).

Das geplante Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits von seiner städtebaulichen Grundkonzeption her - insofern ist es nach der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht zulässig (§ 30 BauGB). Eine Zulässigkeit aufgrund einer Befreiung nach § 31 BauGB ist ausgeschlossen, da die Grundzüge der Planung erheblich berührt bzw. verändert werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1974 den heutigen Vorstellungen der Gemeinde nicht mehr entspricht (vergl. Abschnitt 1), die Gemeinde andererseits angesichts des ständig steigenden Bedarfs an preiswertem Wohnraum großes Interesse an der Realisierung des, bereits in der Frühphase der Planung mit ihr abgestimmten, Vorhabens durch den Vorhabenträger hat, befürwortet sie die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans für diesen Bereich.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung des Satzungsverfahrens gestellt; die Gemeinde Rösrath hat am 27. Februar 1997 über den Antrag positiv entschieden (§ 7 Absatz 3 Satz 1 BauGB-MaßnG).

Ein Inkrafttreten der Satzung setzt den Bebauungsplan für die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans insoweit außer Kraft (§ 7 Absatz 3 letzter Satz BauGB-MaßnG).

Das städtebauliche Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes wirkt sich auf die Restflächen des Teilgebietes 5 des Bebauungsplanes dahingehend aus, daß eine Realisierung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unmöglich ist; der Bebauungsplan wird somit obsolet.

Da die planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Rösrath, bezogen auf diese Restflächen des Teilbereiches 5, zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht den Konkretisierungsgrad erreicht haben, der für eine Bebauungsplanänderung im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB Voraussetzung wäre, hebt die Gemeinde parallel zum Satzungsverfahren für den Vorhaben- und Erschließungsplan den Bebauungsplan Nr. 20 für den Teilbereich 5 auf (§ 2 Absatz 4 BauGB).

Mit diesem Verfahren wird einerseits Planungssicherheit geschaffen und andererseits die zügige Realisierung des in allen wesentlichen Entwicklungsphasen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabens des Investors ermöglicht.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets, insbesondere den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Wohnbauflächen).

4. Bestandsaufnahme

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 02 der Gemeinde Rös-rath „Wohnanlage Pannensiefen“ liegt in der Gemarkung Rös-rath, Flur 2, zwischen dem noch vorhandenen Damm der ehemaligen Eisenbahntrasse im Norden und der Kölner Straße (L 284) im Süden.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke

612/270, 1807, 1806, 1805, 1803, 1800, 1802, 1797, 1795, 1241, 276 (teilweise), 617/275 (teilweise)

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 0,5 ha.

Zum Zeitpunkt der Beschlußfassung über die Einleitung des Satzungsverfahrens schloß der Satzungsbereich das Flurstück 276 ganz mit ein. Der Erwerb des Grundstücks durch den Vorhabenträger war erforderlich, um den Ausbau der Planstraße A sowie den Einmündungsbereich in die Kölner Straße zu sichern.

Nach Vorliegen der Straßenplanung wurde die südwestliche Abgrenzung des Geltungsbereichs auf die westliche Begrenzung der Straße verschoben, da der restliche Teil des Flurstücks 276 unverändert bleibt.

Der Ausbau der Planstraße A greift in das Flurstück 617/275 ein. Hier erfolgte ebenfalls eine Korrektur der Abgrenzung des Satzungsbereichs.

4.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Mit Ausnahme der vorhandenen Wegeflächen im Bereich der Planstraße A (gepflasterter Gehweg bzw. Zufahrt zu den vorhandenen Gebäuden) ist das Plangebiet unbebaut; die Vegetation besteht aus Grasland mit altem Obstbaumbestand im nördlichen Bereich.

Die Wiese wird von den umliegenden Anwohnern für Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt.

4.3 Umliegende Nutzung

Im Westen und Norden (nördlich des Bahndamms) schließt lockere Wohnbebauung an. Südlich des Plangebiets stehen, entlang der Kölner Straße, Einzelhäuser mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe.

In östlicher Richtung findet die Wiesenfläche ihre Fortsetzung bis zu einer geschlossenen, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Heckenpflanzung (Nadelbäume).

4.4 Grundbesitz

Mit Ausnahme der Flurstücke 1802, 1797, 1795, 1241, die sich im Eigentum der Gemeinde Rösrath befinden (Verkehrsflächen), sowie eines Streifens aus Flurstück 617/275, das von der Straßenplanung mit erfaßt wird und sich zur Zeit in Privatbesitz befindet (z. Zt. finden mit dem Eigentümer Grunderwerbsverhandlungen statt), verfügt der Vorhabenträger über die gesamte Fläche des Plangebietes als Grundeigentümer.

4.5 Altlasten

Laut Umweltkataster der Gemeinde Rösrath besteht kein Verdacht auf Altlasten im Bereich des Plangebietes.

5. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

5.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Errichtung von vierzehn Einfamilienhäusern vor, die jeweils in Hausgruppen von 2 x zwei, 2 x drei und 1 x vier Häusern zusammengefaßt werden.

Die einzelnen Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 180 und 280 m².

Die innere Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine ca. 65 m lange, 5,50 m breite Stichstraße (Planstraße B), die in Ost-West-Richtung verläuft und das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt unterteilt. Die Straße, die an der östlichen Grundstücksgrenze in einem Wendeelement endet, wird verkehrsberuhigt ausgebaut, ein zusätzlicher Gehweg entfällt.

Die voll unterkellerten Wohnhäuser werden in zweigeschossiger Massivbauweise errichtet, die Firstrichtung der Satteldächer (Dachneigung 33°) verläuft parallel zur Straße.

Zu jedem Wohnhaus gehören durchschnittlich zwei PKW-Stellplätze - teils in Form von Garagen, teils als Carports bzw. offene Stellplätze.

Allen Wohnhäusern ist jeweils auf der Eingangsseite (im Nordosten) ein kleiner Vorgartenbereich zugeordnet; die Hausgärten befinden sich auf der Südwestseite.

Die Gebäude erhalten rote Klinkerfassaden, die Dächer werden mit roten Dachpfannen eingedeckt. Weiß lackierte Holzfenster mit aufgesetzten Sprossen sowie Gartenzäune aus weiß gestrichenem Holz unterstreichen das vom Vorhabenträger beabsichtigte optische Bild einer Wohnanlage im Landhausstil.

Die Garagen werden ebenfalls rot verklindert und mit Flachdächern gedeckt.

5.2 Erschließung

5.2.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebiets durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die vorhandenen Buslinien in der Kölner Straße.

In ca. 700 m Entfernung ist der Bahnhof Rösrath-Stümpen der Deutschen Bahn mit Anschluß nach Köln bzw. Gummersbach erreichbar.

5.2.2 Individualverkehr, Rad- und Fußwegeverbindungen

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt über die vorhandene Kölner Straße (L 284) südlich des Plangebiets.

Der Anschluß der unter 5.1 beschriebenen Wohnstraße (innere Erschließung der Wohnanlage, Planstraße B) an die Kölner Straße erfolgt über den Ausbau des vorhandenen Weges, der zur Zeit die Kölner Straße (im Süden) mit der Straße

„Stuppheide“ (im Norden) verbindet und zwei anliegende Wohnhäuser sowie einen Gewerbebetrieb erschließt. Dieser Weg erhält in seinem nördlichen Abschnitt auf einer Länge von ca. 40 m eine durchgehende Fahrbahnbreite von 5,20 m sowie auf seiner Westseite einen Gehweg von 1,65 m Breite (Planstraße A), der Einmündungsbereich in die Kölner Straße wird entsprechend ausgebaut.

Eine Anbindung der Wohnanlage an den das Plangebiet im Norden tangierenden öffentlichen Rad- und Fußweg erfolgt fußläufig vom Wendeelement aus über einen 1,20 m breiten Weg, für Radfahrer über den vorhandenen Weg in Verlängerung der Planstraße A.

5.2.3 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die Entwässerung des Plangebiets (Straßen- und Hausentwässerung) erfolgt über einen neu zu verlegenden Nebensammler im Bereich der Planstraße B, der an den vorhandenen Mischwasserkanal (Hauptsammler) in der Trasse der Planstraße A angeschlossen wird. Die Kapazität des vorhandenen Hauptsammlers ist ausreichend.

Versorgungsleitungen

Die Verlegung der Leitungen für die Versorgung der Wohnanlage mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation wird zeitlich so abgestimmt, daß diese bei Fertigstellung der Wohnhäuser nutzbar sind.

Detaillierte Erläuterungen zur Erschließung sind Anlage 1 (Erläuterungsbericht / Erschließungsplanung) zu entnehmen.

5.3 Grünordnung

5.3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

§ 7 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnG fordert die Vereinbarkeit der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit den in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB definierten Planungszielen und -leitlinien zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen.

Entsprechend § 8a BNatSchG ist bereits auf der Ebene der Bauleitplanung - und gemäß § 8a Abs. 1 letzter Satz BNatSchG gilt dies auch für die Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - zu entscheiden, ob geplante Vorhaben mit einem naturschutzrechtlichen Eingriff verbunden sind und ob und in welcher Form Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

5.3.2 Konfliktsituation

Das geplante Vorhaben läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

Überbauung und Versiegelung in Form von Verdichtung bzw. Abdichtung der Bodenoberfläche mit wasserundurchlässigen Materialien führen nicht nur zu einer

quantitativen Inanspruchnahme von Freiflächen, sondern auch zu einer qualitativen Veränderung der ökologischen Bedingungen im Boden selbst und zu einer Störung der natürlichen Austauschprozesse zwischen Boden, Wasser und Luft (Versickerung, Grundwasserneubildung, Verdunstung).

5.3.3 Kompensation

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag besteht aus dem Bestandsplan und dem Textteil (s. Anlage 2) sowie dem Maßnahmenplan.

Der Maßnahmenplan regelt verbindlich die Maßnahmen der Kompensation, er ist Bestandteil der Plansatzung (Teil C).

6. Durchführung der Maßnahme

Der Vorhabenträger und die Gemeinde Rösrath schließen einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und alle Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern Voraussetzung für diese.

6.1 Durchführungsverpflichtung

Im einzelnen verpflichtet sich der Vorhabenträger

a) zur Durchführung des Vorhabens, d.h. zur Errichtung der geplanten 14 Wohnhäuser einschließlich der Garagen bzw. Carports auf der Grundlage der Architektenpläne (Teil A der Satzung)

b) zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage der Fachingenieurpläne (Teil B der Satzung), das sind im einzelnen die Herstellung

- der Planstraße A einschließlich des Gehweges sowie des Einmündungsbereiches in die Kölner Straße
- der Planstraße B einschließlich des Wendeelements
- des Verbindungsweges Wendeelement/öffentlicher Geh- und Radweg nördlich des Plangebiets
- der PKW-Stellplätze
- der Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung
- der öffentlichen Abwasseranlagen
- der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sicherzustellen, daß die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z.B. Postkabel, Strom-, Gas- und Wasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, daß die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert wird und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage und der Wasserversorgung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

6.2 Haftung, Gewährleistung

Der Vorhabenträger übernimmt im gesamten Erschließungsgebiet vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an die Verkehrssicherungspflicht.

Er übernimmt die Gewähr, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist. Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB.

6.3 Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Gemeinde Rösrath

Nach mängelfreier Herstellung der Erschließungsanlagen wird die Gemeinde Rösrath Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen und übernimmt die Erschließungsanlagen in ihre Baulast.

6.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Teil C der Satzung).

7. Statistik, Flächenbilanz

Bebaute Flächen (Wohnhäuser, Garagen, Carports)	ca. 1.430 m ²	32 %
private Verkehrsflächen (Stellplätze, private Wege)	ca. 285 m ²	6 %
öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, öffentlicher Gehweg)	ca. 978 m ²	22 %
nicht bebaute Baulandflächen (Hausgärten)	ca. 1.787 m ²	40 %
<hr/>		
Gesamt	4.480 m ²	100 %

8. Anlagen

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

Anlage 1 Erschließungsplanung

- Erläuterungsbericht
- Regelquerschnitte

Anlage 2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- Bestandsplan
- Textteil

Rösrath, den *18.04.1997*


.....
Der Bürgermeister
Gemeindedirektor