



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Zusammenfassende Erklärung

**Ortsteil Hoffnungsthal
Bebauungsplan Nr. 106 „Leibniz-Park“
Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Stand 10.07.2012

10. Juli 2012

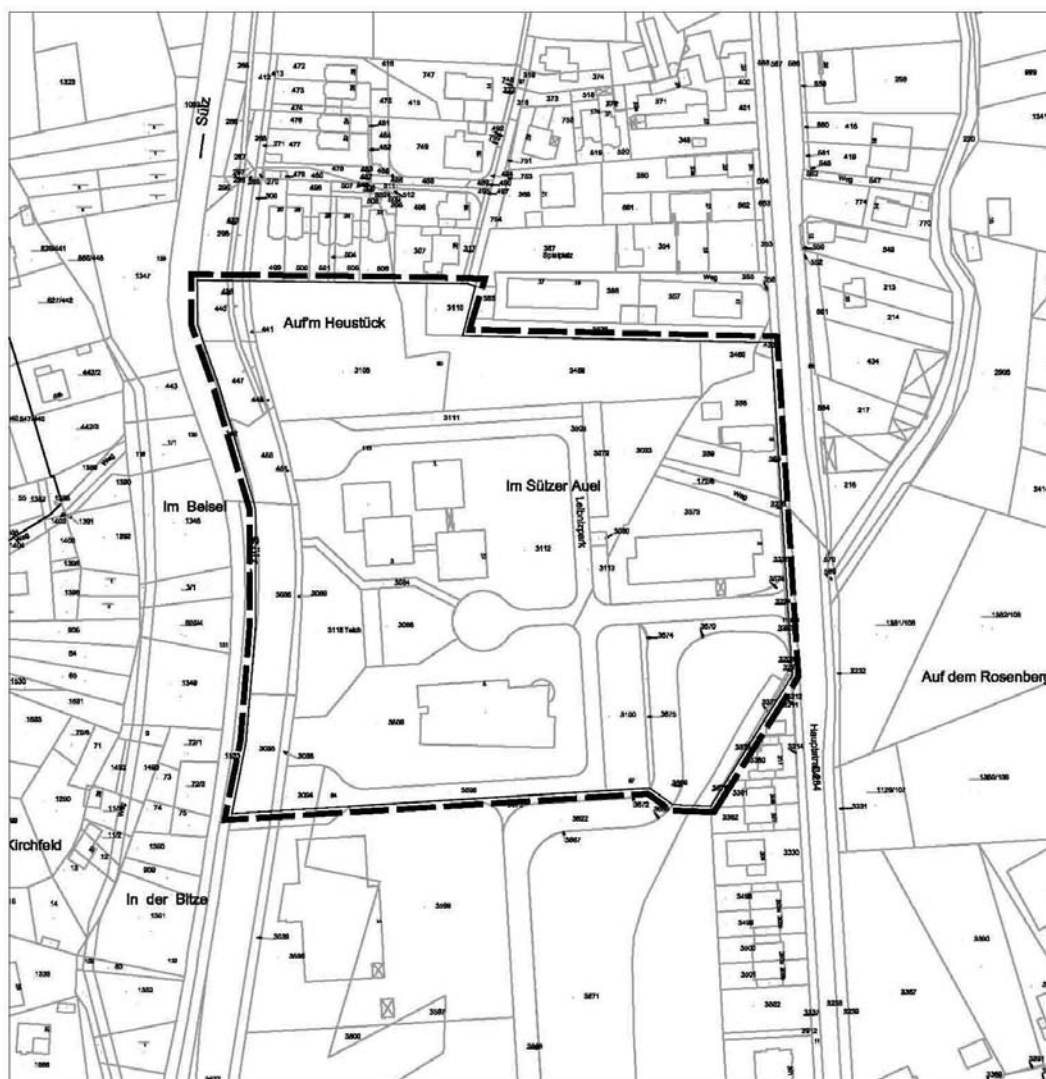
INHALT

1. Planaufstellung, Verfahren
2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 106 "Leibniz-Park" Darstellungen ohne Maßstab



©ALK, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2010

10. Juli 2012

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 11.04.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Leibniz-Park“ beschlossen. In der Ratssitzung am 06.06.2011 erfolgt aufgrund eines leicht geänderten Geltungsbereiches der erneute Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Ebenfalls in der Sitzung am 11.04.2011 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 „Leibniz-Park“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ im Parallelverfahren zu ändern (30. FNP-Änderung). Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand vom 20.06.2011 bis einschließlich 21.07.2011 statt. Die Offenlage des BP 106 wurde vom 13.12.2011 bis einschließlich 24.01.2012 durchgeführt. Der Rat der Stadt Rösrath hat die Abwägung der vorgetragenen Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss am 18.06.2012 beschlossen. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 106 und somit die Rechtskraft erfolgte nach der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung (Verfügung vom 12.06.2012) am 26.06.2012.

2 Ziel der Bebauungsaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Leibniz-Park“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal. Trotz langjähriger Bemühungen, den ehemaligen Gewerbestandort „Reuschgelände“ und die nördlich angrenzende Entwicklungsfläche „Leibnizpark“ zu einem hochwertigen Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln, liegen immer noch große Flächen brach, Bürogebäude stehen leer oder finden nur schwer gewerbliche Mieter. Angesichts dieser unbefriedigenden Situation haben sich die Grundstückseigentümer dazu entschlossen, das ursprüngliche Nutzungskonzept - wie es seinerzeit in den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 30 „GE-Hoffnungsthal“ und Nr. 76 „Gewerbegebiet am Hammer“ zum Ausdruck kam - kritisch zu hinterfragen. Aus den Erfahrungen jahrelanger Ansiedlungs- und Vermarktungsbestrebungen und in Kenntnis aktueller Marktanalysen lässt sich als Ergebnis festhalten, dass sich ein reiner Bürostandort an diesem Standort dauerhaft nicht mehr etablieren lässt. Ohne eine Korrektur der städtebaulichen Zielvorstellungen ist zu befürchten, dass sich im Ortskern von Hoffnungsthal auf Dauer eine unansehnliche Gewerbebrache verfestigt, die sich schädlich auf die angrenzenden Quartiere auswirken kann.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Vorhaben führt zu Eingriffen auf die Schutzgüter Flora/Vegetation, Biologische Vielfalt, Boden, Landschaft/Ortsbild sowie Mensch in Bezug auf Altlasten und Lärm, welche als vertretbar eingestuft wurden. Die Kompensation dieser Beeinträchtigungen erfolgt über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen-Kreises. Dabei wird darauf geachtet, dass möglichst bodenbezogene Maßnahmen oder Maßnahmen mit einer multifunktionalen Ausgleichswirkung Berücksichtigung finden. Für die Umweltparameter Lärm, Altlasten/Boden, Ortsbild sowie zusätzlich zum Hochwasserschutz der Sülz sind Maßnahmen festgesetzt bzw. zu beachten, die die Einwirkungen auf das Plangebiet abmildern.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden wurde der Anregung bzgl. der Festsetzung eines Leitungsrechtes für bestehende Leitungen nicht gefolgt, da diese über eine Grunddienstbarkeit gesichert ist. Allen anderen von den Behörden vorgetragenen Anregungen wurde gefolgt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage wurden von den Bürgerinnen und Bürger mehrere Anregungen vorgetragen, von denen ein Teil berücksichtigt werden konnte. Daneben gingen folgende Anregungen ein, welche im Bebauungsplan keine Berücksichtigung fanden: Änderung der festgesetzten Nutzung, der Bauweise, der Dichte, der Fußwegführung und der allgemeinen Verkehrsführung, Festsetzungen zur Energieversorgung, zur Gestaltung und zum Verzicht auf Unterkellerung, Erhalt eines Grünstreifens als Puffer zwischen bestehender Bebauung und Planung sowie Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes.