



Bebauungsplan Nr. 138 „Auf dem Saan“

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die bisher gewerblich genutzte Fläche im Ortsteil Rambrücken weist städtebauliche Defizite und gleichzeitig Entwicklungspotenziale auf. Vor diesem Hintergrund besteht ein planerisches Erfordernis, die zukünftige Nutzung und Entwicklung des Areals durch verbindliche bauleitplanerische Instrumente zu steuern. Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist es, die städtebauliche Neuordnung des Gebietes planungsrechtlich vorzubereiten und durch geeignete Festsetzungen eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung zu gewährleisten.

Die Planung verfolgt das Ziel, das Gebiet langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln, wobei besonderer Wert auf eine verträgliche Nutzung im Einklang mit der direkten Umgebung gelegt wird.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage Rambrücken und hat eine Größe von ca. 1 ha. Er umfasst das gesamte Areal der teilweise gewerblich genutzten Hallen sowie die Verkehrsflächen in diesem Bereich der Straßen „Rambrücken“ und „Auf dem Saan“.

Er lässt sich durch

- die Straßenverkehrsfläche der Straßen „Rambrücken“, Hausnummern 19 – 23 im Norden,
- die Straßenverkehrsfläche der Straße „Auf dem Saan“ von der Einmündung „Rambrücken“ bis Hausnummer 20,
- die Flurstücksgrenze zur Wohnbebauung „Auf dem Saan 13“ im Süden,
- die Flurstücksgrenze zur Reihenhausbebauung „Rambrücken 34 – 34i“ im Osten abgrenzen.

3. rechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln legt den Geltungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Die Planung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Landschaftsplanes „Südkreis“. Es werden jedoch keine Schutzausweisungen festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt in diesem Bereich eine gemischte Baufläche dar. Die angedachten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans würden dieser Darstellung ggf. nur in Teilen entsprechen. Der Flächennutzungsplan ist daher, sofern notwendig, im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Konzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung eines bislang überwiegend gewerblich genutzten Areals in der Ortslage Rambrücken. Vor dem Hintergrund sich wandelnder Nutzungsanforderungen und struktureller Veränderungen soll das Plangebiet durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zukunftsfähig entwickelt und langfristig gesichert werden. Dabei soll insbesondere eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Nutzungsstruktur geschaffen werden, die sowohl funktionalen als auch gestalterischen Anforderungen gerecht wird. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig in direkter Nähe zum Autobahnanschluss der Bundesautobahn A3. Diese Lagegunst eröffnet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, erfordert jedoch zugleich eine sorgfältige planerische Abwägung, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Im Rahmen der Planung wird angestrebt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, die sowohl den funktionalen Anforderungen als auch den gestalterischen Ansprüchen gerecht wird. Ein besonderer Fokus liegt auf der Sicherstellung einer verträglichen Nutzung im Einklang mit der direkten Umgebung. Hierbei sind insbesondere mögliche Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen, infrastrukturellen und gegebenenfalls angrenzenden sensiblen Nutzungen zu vermeiden. Durch eine differenzierte Festsetzung von Bau- und Nutzungsstrukturen sowie geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz kann eine hohe Aufenthalts- und Umweltqualität gewährleistet werden.

5. Verfahren

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unterhalb von 20.000 m². Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Durch den Bebauungsplan wird im Übrigen nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Plan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Folgerichtig wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Für das Verfahren werden die notwendigen Gutachten in Auftrag gegeben. Hierzu zählt insbesondere die Prüfung des Artenschutzes.

Die Beteiligung wird wie im Regelverfahren zweistufig durchgeführt um einen maximalen Informationsgewinn im Verfahren zu erlangen und die einzelnen Verfahrensschritte zeitlich und inhaltlich effizient durchzuführen.

Die Öffentlichkeit wird über das Vorhaben in Form eines Informationsabends informiert. Parallel dazu findet die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. §§ 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB statt. Anschließend wird die Planung entsprechend der Anregungen überarbeitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr (SPV) zum Beschluss der Veröffentlichung vorgelegt. Die Veröffentlichung findet anschließend für die Dauer eines Monats statt. Nach erfolgreichem Abschluss dieses Verfahrensschrittes wird die Bauleitplanung dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Mit der sich anschließenden öffentlichen Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtskräftig. Die Berichterstattung des Flächennutzungsplans schließt sich an dieses Verfahren an.