



Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer.“, 1. Änderung und Ergänzung

Der Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ umfasste das Gelände der ehemaligen Fabrik „Reusch“ und ist rechtskräftig seit April 2004.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung war bisher Mischgebiet mit einer Bestandbebauung sowie einer zusätzlichen überbaubaren Fläche vorgesehen.

Diese bisherige überbaubare Fläche wird aktuell als Parkplatz genutzt und ist für die bestehende Stellplatzsituation dringend notwendig. Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung soll die bisherige überbaubare Fläche entfallen und zugunsten einer Parkplatzfläche festgesetzt werden.

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes befindet sich nach heutiger Rechtsauffassung innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösraath und wäre somit grundsätzlich bebaubar. In der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 76 werden hier verbindliche Festsetzungen im Hinblick auf die Höhe, die Geschoszahl sowie den Umfang der Bebauung festgeschrieben. Die bisher auf diesem Areal angerechneten Kompensationspunkte aus dem Bebauungsplan Nr. 76 sind innerhalb der 1. Änderung und Ergänzung komplett neu nachzuweisen und zusätzlich zu den Kompensationen des neuen Eingriffes in Natur und Landschaft auszugleichen.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs zur Sülz hin befindet sich innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sülz. Die neue überbaubare Fläche wird das Überschwemmungsgebiet zum Teil tangieren. Das verlorengelende Retentionsvolumen muss einzueins Vorort ausgeglichen werden.