



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Begründung - Entwurf

Bebauungsplan Nr. 115

„Backeswiese – Bergische Landstraße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stand 06/2014

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation.....	4
2.1	Vorhandene Baustruktur.....	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	6
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	7
4.1	Flächennutzungsplan.....	7
5	Planungskonzept.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
5.4	Erschließung.....	8
6	Umweltbelange.....	9
7	Auswirkungen der Planung.....	9
8	Sonstige Hinweise.....	9

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.09.2014 aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Backeswiese – Bergische Landstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Backeswiese – Bergische Landstraße“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die im § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 „Backeswiese – Bergische Landstraße“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 115 „Backeswiese – Bergische Landstraße“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte Bebauung zwischen den Straßen „Unterste Sülz“ im Westen, „Backeswiesen“ im Norden und „Bergische Landstraße“ im Osten. Im Süden bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Leibniz-Park“ die Grenze.

2.1 Vorhandene Baustruktur

Die bestehende Bebauung entlang der Bergischen Landstraße präsentiert sich als Wohnbebauung mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind überwiegend dreigeschossig. Ein einzelnes Mehrfamilienhaus hat vier Vollgeschosse – allerdings kein ausgebautes Dachgeschoss. Die Bebauung an der Straße „Unterste Sülz“ besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Vereinzelt sind zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zu finden.

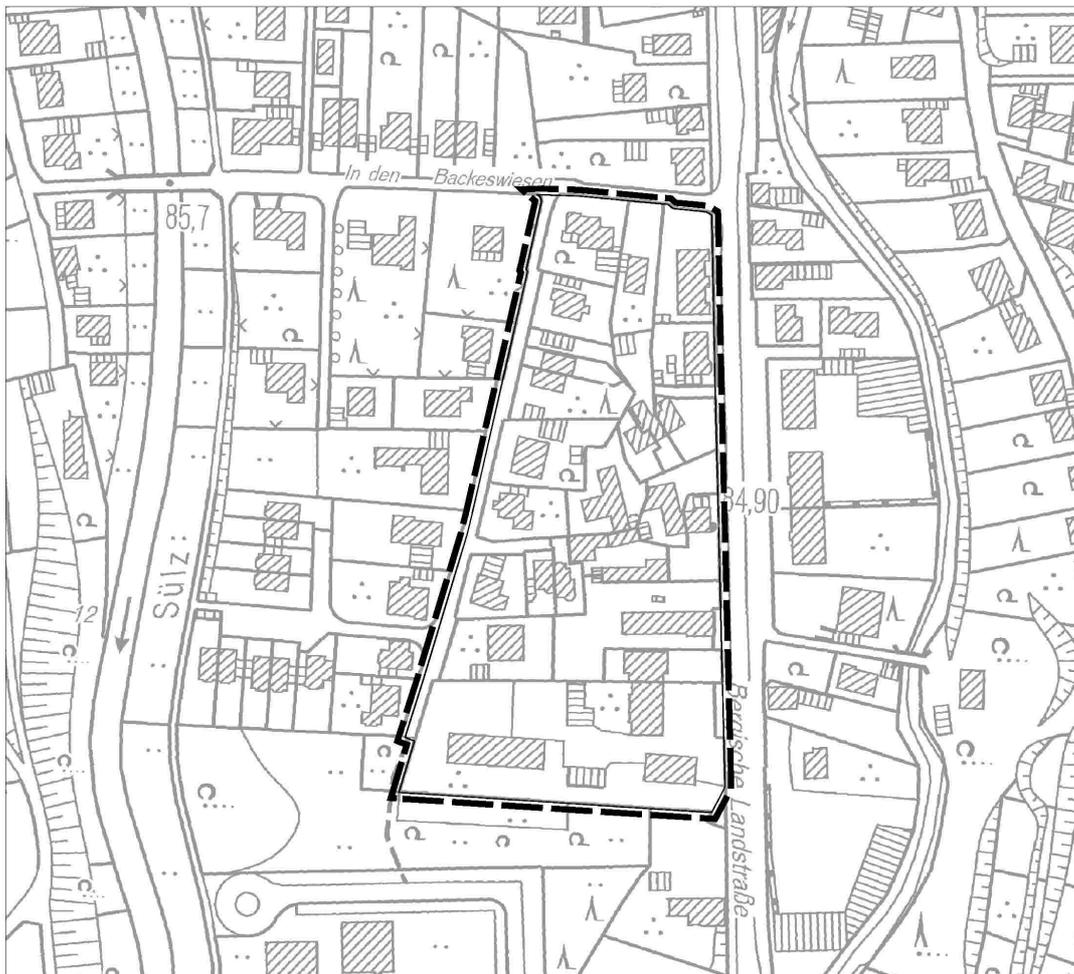


stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 115
Backeswiese - Bergische Landstraße
gem. § 13a BauGB (BP der Innenentwicklung)



Maßstab 1 : 2.000 (i.O)



©DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2013

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Planungsanlass und die wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens bestehen aus folgenden Themenkomplexen:

- Das Plangebiet befindet sich vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Innenbereich gem. § 34 BauGB. Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen. Ein einzelnes viergeschossiges Mehrfamilienhaus als „Ausreißer“ könnte als Referenzobjekt für neue Bauvorhaben dienen und zusammen mit einem möglichen ausgebauten Dachgeschoss als Vorlage für Bauten dienen, die stadtgestalterisch nicht in das Ortsbild von Rösrath – Hoffnungsthal passen. Um das Erscheinungsbild des (noch) harmonischen Ortsteils Hoffnungsthal zu wahren und zu entwickeln, sollen Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse getroffen werden.
- Die Parkplatzsituation entlang der Bergischen Landstraße (L 284) ist derzeit als „angespannt“ zu bezeichnen. Durch neue Wohneinheiten zum einen und durch mehr Fahrzeuge je Wohneinheit zum anderen ist vermehrt ein Parken auf der „Bergischen Landstraße“ zu beobachten, das dem Verkehrsfluss enorme Störungen bringt. Eine Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit (unabhängig von der Größe der Wohneinheit) wird daher Bestandteil des Bebauungsplanes sein. Eine parallele Entwicklung findet seit einiger Zeit im Ortsteil Forsbach an der „Bensberger Straße“ (L288) statt. Auch dort müssen in Bebauungsplangebieten aufgrund des starken Parkdruckes private Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist in Gänze als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

5 Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet soll die heutige Nutzungsform gefestigt werden. Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und weiter ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind bisher nicht im Geltungsbereich zu finden und würden nicht in das städtebauliche Bild passen. Für die Berufsausübung genutzte Räume für freiberuflich Tätige sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Es sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeines Wohngebiet anzusetzen. Entlang der „Bergischen Landstraße“ sollen max. drei Vollgeschosse, an der „Untersten Sülz“ sollen max. zwei Vollgeschosse zulässig sein. Durch die Festsetzung von Höchstgrenzen der Vollgeschosse soll das Ortsbild von Hoffnungsthal bewahrt und entwickelt werden. Zusammen mit den festgesetzten max. Firsthöhen sollen mögliche Dachauf- und -ausbauten in der Höhe reguliert werden und das Erscheinungsbild des Ortes bewahrt bleiben. Durch die Festsetzung von geeigneten Dachflächen soll das

Erscheinungsbild des Rösrather Ortsteils Hoffnungsthal bewahrt und entwickelt werden. Im gesamten Geltungsbereich sind derzeit keine Flachdächer auf Hauptgebäuden vorhanden. Auf Nebengebäuden wie Garagen, Carports, etc. sind Flachdächer zulässig.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen und den Verkehrsproblemen auf der „Bergischen Landstraße“ (L 284) entgegen gewirkt

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die „Unterste Sülz“ und die „Bergische Landstraße“ (L284) gegeben. Innerhalb des Plangebietes werden Teile der Erschließungsstraße „Unterste Sülz“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist vorhanden. Die Bushaltestellen an der L 284 im Ortsteil Hoffnungsthal sind fußläufig zu erreichen.

6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen ausschließlich Grundstücke, die bereits bebaut sind und bisher als Innenbereich gem. § 34 BauGB bewertet wurden. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 115 und bisheriger Baumöglichkeit gem. § 34 (1) BauGB wird die überbaubare Fläche im WA nicht vergrößert, so dass keine neue Eingriffe in Natur und Landschaft über dem bisher zulässigen Maß vorgenommen werden. Ein Ausgleich ist nach § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Bebauungsplan Nr. 115 „Backeswiese – Bergische Landstraße“ wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erstellt.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 115 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Durch die Überplanung werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

8 Sonstige Hinweise

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen

Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 115 sind keine Baudenkmale bekannt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Rösrath, 06.2014