



Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 810/2018 - 1

Fachbereich: 4 / fu
Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr

Datum: 08.11.2018

Beratungsfolge

Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss
Stadtrat

Termin

26.11.2018
17.12.2018

Gegenstand

**Bebauungsplan Nr. 76 "GE Am Hammer", 1. Änderung und Ergänzung
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Gewerbegebiet Am Hammer" sowie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB für den in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten Geltungsbereich.

Beratungsergebnis			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

Erläuterungen

Der Bebauungsplan Nr. 76 „GE Am Hammer“ wurde am 10.04.2004 rechtskräftig. Er setzte für das ehemalige Firmengelände „Reusch“ Gewerbegebiet fest. Im Bereich der Straße „Am Hammer“ wurden Mischgebiete festgesetzt.

Das ehemalige Reuschgelände wurde 2011/ 2012 überplant durch die Bebauungspläne Nr. 105 und 106, die statt Gewerbegebiete Mischgebiete und Wohngebiete festsetzten. Diese Flächen wurden seither nach und nach bebaut. Nur noch wenige Restflächen sind aktuell ungenutzt. Auf den Flächen entlang der Straße „Am Hammer“ wurden die denkmalgeschützten Gebäude restauriert und zeigen sich inzwischen als ein sehr positives städtebauliches Ensemble.

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 76 soll Baurecht für ein weiteres Gebäude geschaffen werden. Das Baugrundstück hierfür befindet sich bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76. Durch die Lage innerhalb der Innenbereichsatzung gem. § 34 (4) BauGB besteht jedoch bereits heute ein Baurecht. Durch die Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 76 soll das Baugrundstück mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB definiert werden.

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 76 ist in direkter Nachbarschaft zu dem oben beschriebenen Baugrundstück eine überbaubare Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung soll zugunsten einer Parkplatzfläche (z.T. für das neue Baugrundstück und z.T. für die Öffentlichkeit) geändert werden. Insgesamt entfällt im Änderungsbereich eine überbaubare Fläche und im Ergänzungsbereich wird eine neue Baumöglichkeit festgesetzt.

Für das konkrete Vorhaben ist aktuell vorgesehen, eine Büronutzung an diesem Standort im Mischgebiet zu etablieren. Dies würde sowohl der Darstellung im Flächennutzungsplan (gemischte Bauflächen) als auch den bisherigen benachbarten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 (Mischgebiet) entsprechen. Die Stadt Rösrath könnte nicht zuletzt zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen generieren.

Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 76 „Am Hammer“ wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 08.10.2018 vertagt und es wurden weitere Informationen angefordert. Diese Auskünfte sollen nun im Rahmen der Transparenz an alle Fraktionen weitergegeben werden:

1) Wie sehen die Eigentumsverhältnisse am englischen Garten sowie an dem davor liegenden Parkplatz aus? Gehören die Grundstücke ein und demselben Eigentümer?

Bei der Parzelle 3950, die sich von der Straße „Am Hammer“ bis hin zum Sülzdeich erstreckt, handelt es sich um eine große Parzelle. Insofern gibt es, trotz heutiger unterschiedlicher Nutzung, auch nur einen Eigentümer.

2) Ist es zutreffend, dass ein Baurecht für den Eigentümer des englischen Gartens bereits für den angrenzenden Parkplatz besteht? Was darf dort im Einzelnen gebaut werden?

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 76 ist auf dem Grundstück im Bereich des heute als Parkplatz genutzten Bereiches eine überbaubare Fläche festgesetzt analog des nordöstlich angrenzenden Gebäudes. Die Festsetzungen lauten: Mischgebiet, II-geschossig, 0,6 GRZ und 1,2 GFZ.

3) Ist der Verwaltung bekannt, warum der Eigentümer des englischen Gartens (trotz bestehenden Baurechts auf dem angrenzenden Parkplatz) auf eine Aufstellung eines Bebauungsplans für den englischen Gartens dringt?

Die Idee einer Verschiebung des Baufensters ist in einem Gespräch zusammen mit der Verwaltung entstanden, da 1. Die Parkplatznot in diesem Gebiet bekannt ist und sich durch Fortfall weiter verschärfen würde und 2. Sowohl nördlich, als auch südlich eine Bebauung in einer entsprechenden Tiefe schon vorhanden ist. Da das „Rest“grundstück nicht vom Bebauungsplan erfasst wird, aber komplett innerhalb der Satzung nach §34 BauGB liegt, wäre es sogar denkbar, dass hier über einen normalen Bauantrag das Baurecht beantragt wird. Insofern hat die Verwaltung von Anfang an auf ein sauberes Bebauungsplanverfahren gedrungen, um 1. die Baumöglichkeit innerhalb des Bebauungsplanes zu streichen, 2. die großen Bäume auf dem Grundstück zu schützen und 3. eine formale Beteiligung der umliegenden Nachbarn zu ermöglichen.

4) Ist der Verwaltung bekannt, welches Gebäude der Eigentümer dort errichten möchte? (Geschosszahl, bebaute Quadratmeter etc.pp.?) Gab es hierzu zwischen dem Eigentümer und der Verwaltung entsprechende Gespräche?

Spätestens bis zur Sitzung des SPV am 26.11. soll der Eigentümer einen Lageplan mit Objekt und eine Ansicht vorlegen.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist die Errichtung eines großen Einfamilienwohnhauses vorgesehen, das in den nächsten 3-4 Jahren als Büros für die Eventfirma des Eigentümers genutzt werden soll und dann von ihm und seiner Frau bezogen wird.

5) Ist der englische Garten mit sog. „Ökopunkten“ belegt? Wenn ja, wie viele Punkte sind dort auf dem Konto verbucht? Woher stammen sie (welche Maßnahme wird ausgeglichen?) und mit welcher Begründung erfolgte dies?

Im „Englischen Garten“ sind aus dem Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ 13.580 Biotopwertpunkte (nach der Bewertung LUDWIG) als Kompensationsmaßnahme gutgeschrieben. Als Kompensationsmaßnahmen wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum BP 105 folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Baumbestand aus ästhetischen und ökologischen Gesichtspunkten erhalten
- Exotische Nadelbäume sollen entfernt werden
- Japanischer Staudenknöterich und indisches Springkraut sind durch möglichst tiefe Mahd zu bekämpfen
- Gartenabfälle und Holzreste sind zu entfernen
- Abzäunen der Fläche, um weitere Ablagerungen zu verhindern
- 2 x jährliche Mahd, alle 2 Jahre, Mahdgut muss entfernt werden, keine Düngung und Pflanzenschutzmittel

6) Dient der englische Garten als Retentionsfläche der Sülz?

Der nördliche Teil des Grundstückes liegt außerhalb der Überschwemmungsgebietsdarstellung. Ein künftiges Bauvorhaben muss diese Festsetzungen berücksichtigen und, sofern in den Bereich baulich eingegriffen wird, einen entsprechenden Ausgleich schaffen. So ist bei gleichgelagerten Bauvorhaben in der Umgebung auch verfahren worden. Die Untere Wasserbehörde wird dazu im Bebauungsplanverfahren Stellung nehmen.

7) Welche weiteren Gebiete in unmittelbarer Nähe zum englischen Garten dienen als Retentionsflächen?

s. Nr. 6

8) Ist der Verwaltung bekannt, wie oft im Jahr die Sülz Hochwasser führt und wie sich dies auf die Zuläufe des Rothenbach und des Hammergrabens auswirkt?

nein

9) Ist der Verwaltung bekannt, wie oft im Jahr der englische Garten überflutet wird?

nein

10) Wie viele öffentliche Parkplätze gibt es Am Hammer?

-

11) Wie viele Gewerbebetriebe?

Nach dem im Fachbereich 3 vorhandenen Gewerberegister sind dort 21 Firmen gemeldet. Allerdings sind „Freie Berufe“ davon noch nicht erfasst, die einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen.

12) Wie wird sich eine Bebauung des englischen Gartens auf die Parkplatzsituation am Hammer auswirken?

Wie schon erläutert wird sich bei Fortfall des privaten Parkplatzes mit in der Regel 12-14 Plätzen die Situation noch verschärfen. Darum sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung erfolgen.

Für die Sitzung am 26.11.2018 werden städtebauliche Entwürfe gefertigt, die dann weiter erläutert und diskutiert werden können.

Im Auftrag

Marcus Mombauer
Bürgermeister

Christoph Herrmann
Dezernent