



**Stadt Rösrath
Bebauungsplanes Nr. 20**

„Stuppheide“, 5. Änderung

Begründung

Inhalt

1. PLANÄNDERUNG	3
2. PLANUNTERLAGE.....	3
3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	4
5. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNGEN.....	4
5.1 Gebietsentwicklungsplan.....	4
5.2 Flächennutzungsplan.....	4
5.3 Bebauungsplan	5
6. STÄDTEBAULICHE SITUATION / NATUR UND LANDSCHAFT	6
6.1 Städtebauliche Situation.....	6
6.2 Natur und Landschaft.....	7
7. INHALT DER ÄNDERUNG	8
7.1 Städtebaulicher Entwurf	8
7.2 Festsetzungen im Bereich der Neuplanung	8
7.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude.....	9
7.2.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	9
7.2.5 Erschließung	10
7.2.6 Grünordnung.....	10
7.2.7 Spielplatz	11
7.2.8 Höhenlage der baulichen Anlage.....	11
7.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
7.3 Festsetzungen im Bestand	12
7.4 Flächenübersicht	12
8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1 Naturschutz und Landschaftspflege	13
8.1.1 Rechtliche Grundlagen.....	13
8.1.2 Bilanzierung / Bewertung	14
8.2 Wasserwirtschaft.....	14
8.3 Ver- und Entsorgung	15
8.4 Immissionsschutz	16

9. SONSTIGE HINWEISE	16
9.1 Denkmalpflege.....	16
9.2 Altlasten.....	16
9.3 Bodenordnerische Maßnahmen.....	16
9.4 Kosten und Finanzierung	16
Anhang I: Auszüge aus dem Landespflegerischen Fachbeitrag	18
Anhang II: Auszüge aus dem Geohydrologischen Gutachten.....	19
Anhang III: Auszüge aus der Strassenplanung	20

1. PLANÄNDERUNG

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 23.03.1998 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stuppheide“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 08.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen-Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

3. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stuppheide“ umfasst ein Fläche von ca. 2,05 ha. und befindet sich in der Ortslage Rösraths.

Er grenzt im Norden an den Heinrich-Heine-Weg und im Süden an den auf dem ehemaligen Bahndamm gelegenen Fuß- und Radweg. Im Westen angrenzend liegen die Flächen der 2. Änderung, die zum Großteil bereits ebenso bebaut sind, wie die Flächen beidseitig der Gerhard-Hauptmann-Straße im Osten.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.

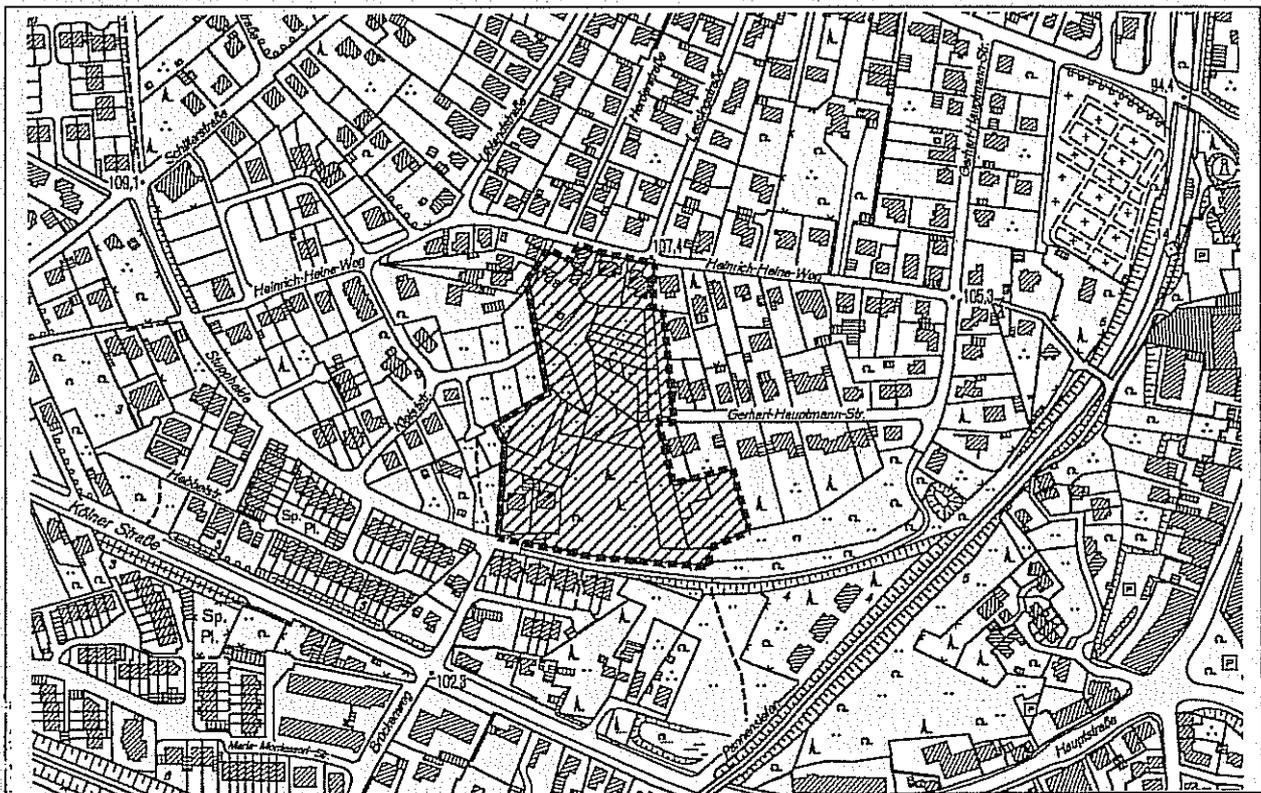


Abb. 1: aktueller Geltungsbereich - Ausschnitt aus der deutschen Grundkarte (DGK), unmaßstäbliche Verkleinerung

4. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Der Anfang der 70er Jahre entwickelte und beschlossene Bebauungsplan Nr. 20 „Stuppheide“, der teilweise eine bis zu achtgeschossige Bebauung vorbereiten sollte, entspricht nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen. Insofern sind in den vergangenen Jahren durch entsprechende Teiländerungsverfahren neue städtebauliche Leitlinien der Gemeinde Rösrath entwickelt worden, die zum großen Teil auch baulich schon umgesetzt sind bzw. vor ihrer Umsetzung stehen.

Zwei Bereiche dieses ehemals sehr großen Plangebietes bedürfen jedoch noch der städtebaulichen Neuordnung. Zum einen handelt es sich hierbei um den Bereich des ehemaligen Bahndammes. Für diese Flächen wurde inzwischen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Rad-Gehweg beschlossen.

Zum anderen sind im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße, Heinrich-Heine-Weg und Stuppheide Restflächen verblieben, die sowohl einer geänderten Planung, als auch eines Umlegungsverfahrens bedürfen.

Aufgrund von Widersprüchen gegen den Aufhebungsbeschluss des Gesamtumlegungsverfahrens Stuppheide hat der Umlegungsausschuss der Gemeinde Rösrath sich in seiner Sitzung am 20.01.1998 mit der Frage des weiteren Vorgehens beschäftigt. Angesichts des Neuordnungsbedarfs in diesem Bereich empfahl der Ausschuss dem Rat, ein entsprechendes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 20 einzuleiten.

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stuppheide“ ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung dieser zentrumsnahen Flächen zu schaffen. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der in den angrenzenden Bereichen gewachsenen Baustrukturen sowie der im Osten und Westen vorhandenen Erschließungsanlagen.

5. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNGEN

5.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2001) liegt der Geltungsbereich der 5. Änderung innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Rösrath. Südlich sind die Bahnstrecke Köln-Gummersbach als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr und die „Kölner Straße“ (L 284) als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Auf dem ehemaligen Bahndamm im Südosten ist zudem eine Straße (L 284) für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung gekennzeichnet.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der 5. Änderung ist im 1991 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan ebenso wie die angrenzenden Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich angrenzend liegt der als Siedlungsschwerpunkt gekennzeichnete zentrale Bereich der Ortslage Rösraths.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5.3 Bebauungsplan

Der am 15.03.1975 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 20 „Stuppheide“ betraf die umfangreichen Flächen im Bereich Stuppheide, zwischen ehemaligem Bahndamm und Heinrich-Heine-Weg.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan unter Berücksichtigung rechtswirksamer Änderungen sowie der Teilaufhebung (unmaßstäbliche Verkleinerung)

Den aktuellen Änderungsbereich betreffend wurden überwiegend Reine Wohngebiete festgesetzt. Neben Teilbereichen in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss (zwingend) waren auch Teilflächen mit zwingender Zweigeschossigkeit bei geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahl betrug hier einheitlich 0,4. Die festgesetzte Geschossflächenzahl variierte in Anpassung an die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse zwischen 0,4 und 0,8. Darüber hinaus wurde eine größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ebenso wie eine Fläche für Gemeinbedarf „Kindergarten bzw. Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und veränderter städtebaulicher Zielsetzungen wurde der Bebauungsplan in verschiedenen Bereichen geändert bzw. aufgehoben. Für den Bereich der 5. Änderung wurden Teilflächen bereits durch die 1. Änderung und Ergänzung überarbeitet – rechtskräftig geworden am 23.03.1986. Die westlich angrenzenden Bereiche wurden im Rahmen der 2. Änderung neu geordnet. Für die Flächen im Nordosten wurde zudem der Bebauungsplan aufgehoben. Darüber hinaus ist für die Flächen angrenzend an den ehemaligen Bahndamm im Süden die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung als Rad-Gehweg geplant. Der aktuelle Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes einschließlich der bereits durchgeführten Änderungen sowie der gekennzeichneten Teilaufhebung ist in der Abbildung 2 gekennzeichnet.

6. STÄDTEBAULICHE SITUATION / NATUR UND LANDSCHAFT

6.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich innerhalb eines großräumigen, überwiegend durch aufgelockerte Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser gekennzeichneten Siedlungsbereiches.



Abb. 4: Mehrstämmige Weide im zentralen Bereich des Plangebietes, eigene Aufnahme

Innerhalb des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung jedoch lediglich am nördlichen Rand entlang des Heinrich-Heine-Weges sowie im Südwesten. Der überwiegende Teil im Änderungsbereich ist unbebaut und wird durch eine eher extensive Nutzung gekennzeichnet. Neben Obstwiesen und Brachflächen sind hier auch ältere, raumwirksame Weiden sowie ein Fichtenforst mit vereinzelt Laubbäumen vorhanden.

Unmittelbar im Westen grenzen kleinere Parzellen an, die zur Zeit bebaut werden. Hier wurde bereits die Erschließungsstraße bis an den Rand des Plangebietes fertiggestellt. Weitere Freiflächen liegen im Südosten, nördlich des ehemaligen Bahndammes.

Im Süden, angrenzend an einen hier auf dem Bahndamm verlaufenden Rad- Gehweg liegt eine Reihenhaussiedlung. Weitere Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser liegt im Norden, nördlich des Heinrich-Heine-Weges sowie entlang der Gerhard-Hauptmann-Strasse im Osten.

6.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen gekennzeichnet und wird insgesamt eher extensiv genutzt.

Im Norden und Westen liegen größere Grünlandbrachen, wobei die nördliche als mäßig trocken bis frisch, die westliche dagegen als feucht zu bezeichnen ist. Im nördlichen Teil befinden sich zudem mehrere Obstwiesen unterschiedlicher Größe, zum Teil mit alten Hochstämmen.



Abb. 6: Fichtengehölz mit Laubbäumen im Süden des Plangebietes, eigene Aufnahme

Der südliche Teil ist durch Gehölzbestand gekennzeichnet. Hier ist neben einem Nadelholzforst, der durch den Fichtenbestand geprägt wird auch ein standorttypisches Gebüsch un-

terschiedlicher Zusammensetzung zu nennen, welches im Bereich des südlich angrenzenden Bahndammes auch raumwirksame Gehölze enthält. Im Bereich des Fichtenforstes finden sich einzelne Laubbäume (Linden), die als erhaltenswert einzustufen sind.

Von Norden nach Süden verläuft durch das Plangebiet ein Rinnsal, dessen Randbereiche durch eine Hochstaudenwiese gekennzeichnet sind. Im nördlichen Teil befinden sich entlang des o.g. Rinnsales mehrere raumwirksame Baumgruppen aus großen Weiden.

Aufgrund der vielfältigen Biotoptypen, die zum Teil eine große Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufweisen, wurde ein Landespflegerischer Fachbeitrag – Auszüge im Anhang – erarbeitet. Diesem sind weitergehende Aussagen zur Biotopstruktur sowie der Bedeutung des Plangebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu entnehmen.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

7.1 Städtebaulicher Entwurf

Im Plangebiet ist eine aufgelockerte Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Die unkonventionelle Führung der Erschließungsstraßen ergibt sich zum einen aus den bestehenden Fahrbahnanschlüssen im Osten und Westen. Zum anderen berücksichtigt sie jedoch auch das im Plangebiet diagonal verlaufende Rinnsal. Dieses hat neben seiner gestalterischen Bedeutung jedoch auch wichtige Funktionen für das Plangebiet und ermöglicht eine offene Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers.

7.2 Festsetzungen im Bereich der Neuplanung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ umfasst neben bereits bebauten Bereichen in denen die rechtswirksamen Festsetzungen weitestgehend übernommen werden überwiegend unbebaute Flächen in einer Größe von ca. 1,65 ha. Die diesen Bereich betreffenden Festsetzungen werden nachfolgend dargelegt.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die in den umliegenden Bereichen vorhandene Nutzungsstruktur ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan im Änderungsbereich weiterhin Wohnbebauung vorgesehen.

Entgegen der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet wird nunmehr jedoch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA; § 4 BauNVO) getroffen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die angrenzenden Bereiche vom Gebietscharakter ebenfalls eher einem Allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen sind. Darüber hinaus führt der von einem Reinen Wohngebiet ausgehende Schutzanspruch vielfach zu Konflikten.

Um Beeinträchtigungen der Wohnqualität jedoch zu vermeiden und flächenintensive Nutzungen zu verhindern sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Bebauung soll sich in die umliegende Baustruktur einfügen, der Charakter einer aufgelockerten Bauweise mit freistehenden Einfamilien bzw. Doppelhäusern wird angestrebt.

Gemäß städtebaulichem Entwurf sind Grundstücksgrößen von durchschnittlich 580 m² je Einfamilienhaus bzw. 500 m² je Doppelhaushälfte vorgesehen. Die gemäß § 17 BauNVO mögliche Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 soll nicht eingeschränkt werden, um eine sinnvolle bauliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen wird folgende Regelung getroffen:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Firsthöhe 10 m nicht überschreiten darf. Als Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes.

Durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird in Verbindung mit der Festsetzung geneigter Dachflächen sichergestellt, dass tatsächlich Gebäude entstehen, die als äußeres Erscheinungsbild eine Eingeschossigkeit aufweisen, ohne dass die innere Ausnutzbarkeit der Gebäude zu stark eingeschränkt wird. Selbst Gebäude mit zwei Wohnungen werden aufgrund dieser Regelungen weitestgehend dem Charakter einer eingeschossigen aufgelockerten Bebauung entsprechen.

7.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen und pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig sind, wird bezüglich der möglichen Wohneinheiten eine sinnvolle Dichte erreicht. Baukörper mit dem Charakter von Mehrfamilienhäusern und entsprechendem Stellplatzbedarf werden verhindert, im Bereich der Einfamilienhausbebauung ist jedoch durch die Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten generationenübergreifendes Wohnen unter einem Dach zulässig.

7.2.4 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude als Einzelhäuser (WA 1) oder Doppelhäuser (WA 2) zu errichten sind (§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO). Die Länge dieser zulässigen Hausformen darf im WA 1 höchstens 15 m und im WA 2 höchstens 20 m betragen. Hausgruppen und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

Die Begrenzung der Gebäudelängen unterstützt die Höhenbegrenzung dahingehend, dass neu entstehende Gebäude in ihren Abmessungen der in der Umgebung vorhandenen Bebauung entsprechen. Mit der Begrenzung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie dem Ausschluss von Hausgruppen wird verhindert, dass durch die Errichtung von 3 oder mehr aneinander gebauten Gebäuden faktisch Mehrfamilienhäuser entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Diese halten zu den Verkehrsflächen i.d.R. einen Abstand von 3 m ein. Zu der Grünfläche „Spielplatz“ im Norden ist ebenfalls ein Abstand von 3 m vorgesehen. Insgesamt sind die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass größere zusammenhängende Bauzonen entstehen, die nicht zu einem Vorgriff auf die Grundstückspartitionierung führen.

Zur Sicherung des im südlichen Bereich verlaufenden Rinnsales einschließlich der Randbereiche wird hier ein Korridor von insgesamt 10 m Breite von Bebauung freigehalten.

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren oder in dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche zulässig und müssen von ihrer Zufahrtseite

mind. 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind hier nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Hierdurch soll verhindert werden, dass Nebenanlagen bzw. Garagen entlang des Rinnsales bzw. in den Gartenrückbereichen außerhalb der überbaubaren Flächen entstehen können.

7.2.5 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Gerhard-Hauptmann-Strasse“ im Osten sowie die „Droste-Hülshoff-Strasse“ im Westen. Die im Norden vorgesehene „Planstrasse“ ergibt sich aus der Fortführung der o. g. Strassen, wobei eine Nutzung als Schleichweg durch die Verkehrsführung erschwert wird. Zur Realisierung sinnvoller Übergänge sowie ausreichender Breiten im Bereich der Kurvenführung wird die Breite der Verkehrsfläche auf 7,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen soll zudem z. T. eine offene Entwässerung in Form einer Rinne realisiert werden können. Der Fahrbahnquerschnitt ist durch einen einseitigen Gehweg entlang der nördlichen Grenze gekennzeichnet.

Zur Vermeidung einer Übererschließung erfolgt die innere Erschließung im südlichen Teil dagegen durch einen als Mischfläche geplanten Stichweg. Hier wird unter Berücksichtigung der ebenfalls z.T. offen geführten Entwässerung die Verkehrsfläche in einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Der Wendehammer im Südosten lässt mit 9 m Radius auch ein problemloses Wenden größerer Fahrzeuge (dreiaxsiges Müllfahrzeug) zu.

Um die Erreichbarkeit des zur Ableitung der anfallenden Niederschläge benötigten Grabens im Bereich der privaten Grünfläche sicherzustellen, werden diese als mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt sowie der zuständigen Versorgungsträger zu belastende Flächen dargestellt.

7.2.6 Grünordnung

Im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen wird festgesetzt, dass der hier vorhandene Graben zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers dauerhaft naturnah zu erhalten ist. Durch die Mindestbreite der Grünfläche von 6 m sollen neben dem eigentlichen Graben auch die unmittelbar angrenzenden Flächen entlang der Böschungsoberkante naturnah erhalten bzw. entwickelt werden.

Zur Weiterführung des o. g. Grabens wird am südöstlichen Plangebietsrand eine 6 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB). Hier sind neben naturnahen Maßnahmen und Anlagen zur schadlosen Ableitung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser auch Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchzuführen.

Zur Sicherung und Ergänzung der entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Bereich des Bahndamms vorhandenen Gehölzstrukturen wird ein Streifen in einer Breite von 2 m als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).

Weitere wertvolle Gehölzstrukturen im Plangebiet sind neben den auf der Grünfläche „Spielplatz“ vorhandenen Weiden auch 2 Linden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes. Diese Laubbäume werden aufgrund ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Alle festgesetzten Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf dem Grundstück mit standortheimischen Laubgehölzen zu ergänzen.

7.2.7 Spielplatz

Im Stadtteil Rösrath besteht gem. Bedarfsplanung ein Fehlbedarf an Spielflächen von ca. 9700 m². Daher wird im zentralen Bereich des Plangebietes eine ca. 1000 m² große Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier ist eine Gestaltung als Naturerlebnisraum unter Einbeziehung der vorhandenen Strukturen vorgesehen. So befinden sich hier mehrere alte Weiden, die ebenso wie der zur Ableitung anfallender Niederschlagsmengen notwendige Graben soweit möglich als naturnahes Gestaltungselement in die Spielplatzgestaltung einbezogen werden sollen.

7.2.8 Höhenlage der baulichen Anlage

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) darf die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoss geltenden Geschosses (Erdgeschoss Oberkante Fertigfußboden) höchstens 0,50 m über Bürgersteig- oder Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Straßenfront der Hausparzelle, liegen. Hierdurch soll eine einheitliche Höhenlage der Gebäude zur Verkehrsfläche und damit ein einheitliches Gestaltungsmerkmal erreicht werden. Deutlich aus anstehendem Gelände ragende Kellergeschosse (Sockelgeschosse) sind dementsprechend nicht zulässig.

7.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Anlehnung an die in den angrenzenden Bereichen vorhandene Bebauung werden für den Bereich der aktuellen Änderung Festsetzungen getroffen die ein Einfügen in den Bestand ermöglichen. Neben der aufgelockerten Bauweise sowie der Dimension der Baukörper soll dies auch durch Vorgaben gestalterischer Elemente wie Form und Farbe der Dächer erreicht werden. Neben bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan deshalb auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen.

Demnach sind im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 35° zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig, vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,25 m betragen. Zier- oder Zwerggiebel sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Hinsichtlich der Dacheindeckung wird vorgegeben, dass diese nur in dunkelgrau, dunkelbraun, rot oder anthrazit mit Dachpfannen zulässig ist. Die Verwendung eloxierter oder glänzender Dachpfannen ist unzulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Putz, Schiefer, Zink oder Kupfer zugelassen.

Unzulässig sind Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen, sofern die Dachneigung 5° übersteigt. Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppel-

häuser – im Bereich WA 2) sind mit gleicher Dachneigung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

Darüber hinaus sind vom öffentlichen Raum sichtbare Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter mit standortheimischen Gehölzen einzugrünen. Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

7.3 Festsetzungen im Bestand

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“ umfasst neben dem Bereich der Neuplanung bereits bebaute Flächen in einer Größe von ca. 0,40 ha, bei denen die rechtswirksamen Festsetzungen weitestgehend übernommen werden. Dies betrifft eine Grundstückstiefe entlang des „Heinrich-Heine-Weges“ am nördlichen Rand sowie Parzellen (2 bebaute Grundstücke) im Südwesten des Geltungsbereiches.

Im bebauten Bereich entlang des „Heinrich-Heine-Weges“ wurde lediglich die Festsetzung eines nicht mehr benötigten Fußweges aufgehoben. Die Fläche – ein Streifen von 3 m Breite – wird jetzt entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als Wohngebiet (WR) festgesetzt. Darüber hinaus wird hier unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung eine Anpassung der Baufenster durchgeführt.

Im Südwesten des Geltungsbereiches wurde im Bereich der Flurstücke 615/273 und 193 ein ca. 1 bis 1,5 m breiter, bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzter Streifen ebenfalls als Wohngebiet (WR) festgesetzt. Entsprechend der im Änderungsverfahren angestrebten geänderten Verkehrsführung ist eine Haupterschließung von Süden nicht mehr vorgesehen, die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche in der bisherigen Breite dementsprechend nicht mehr notwendig.

Sonstige, die bereits bebauten Bereiche betreffenden Festsetzungen wurden überwiegend aus den jeweiligen rechtswirksamen Planungen übernommen.

7.4 Flächenübersicht

Bereich Neuplanung:		ca. 16.438 m ²
Bauflächen		ca. 12.403 m ²
davon:		
WA 1 (Einzelhäuser)	ca. 10.621 m ²	
WA 2 (Doppelhäuser)	ca. 1.782 m ²	
Verkehrsflächen		ca. 2.103 m ²
davon:		
Strasse	ca. 2.098 m ²	
Rad- Gehweg	ca. 5 m ²	
Grünflächen		ca. 1.568 m ²
davon:		
Spielplatz	ca. 1.008 m ²	
Private Grünflächen	ca. 560 m ²	
Flächen für Maßnahmen		ca. 341 m ²
davon:		
Bereich A	ca. 148 m ²	
Bereich B	ca. 193 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen		ca. 23 m ²

Bereich Bestand:		ca. 4.020 m ²
Bauflächen		ca. 3.941 m ²
davon:		
WR 1	ca. 1.760 m ²	
WR 2	ca. 1.584 m ²	
WR 3	ca. 597 m ²	
Rad- Gehweg		ca. 79 m ²
Geltungsbereich gesamt:		ca. 20.458 m ²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Naturschutz und Landschaftspflege

8.1.1. Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB weist darauf hin, dass die Planung sich mit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auseinanderzusetzen hat.
- Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Um die Bedeutung der ökologischen Belange für den gemeindlichen Abwägungsprozess zu verdeutlichen, wurde zusätzlich in die am 01.01.1998 in Kraft getretene neue Fassung des BauGB der § 1a aufgenommen, der u. a. die „Bodenschutzklausel“ (vorher § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) enthält, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Außerdem wird festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)) zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ist von der Gemeinde abwägend darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang Darstellungen und Festsetzungen für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 2 sowie § 200a BauGB wird klargestellt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die Gemeinde ist im übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und Festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 3 sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Rege-

lungen gemäß § 11 BauGB – d.h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen – oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Schließlich wird durch § 1a Abs. 3 Satz 4 klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

8.1.2 Bilanzierung / Bewertung

Aufgrund des am 15.03.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 20 „Stuppheide“, der für den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches Reine Wohngebiete festsetzt (vgl. Kap. 5.3), waren Eingriffe bereits vor der gegenständlichen Planung zulässig.

Zur Klärung der Fragestellung, ob bzw. in welchem Umfang nach Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft über das auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässige Maß hinaus zurückbleiben bzw. vermieden werden, wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Auftrag gegeben. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. UVP-Gesetz ist aufgrund der geringen Größe sowie der Lage im Geltungsbereich eines rechtswirksamen bebauungsplanes nicht erforderlich.¹

Im Rahmen dieses Landschaftspflegerischen Fachgutachtens wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt², wobei die Festsetzungen des geltenden Plans den Festsetzungen der Änderungsplanung gegenübergestellt wurden³.

Dabei wurde festgestellt, dass mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Vergleich zu den auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen durch die aktuelle Planung vermindert werden.

Dies ergibt sich insbesondere aufgrund des vorgesehenen Erhalts der vorhandenen Weiden im Bereich der Spielplatzfläche, des Rinnsales im zentralen Bereich sowie der Gehölzstrukturen am südlichen Plangebietsrand.

Ergänzen, Anpassen an Gutachten.

Insgesamt ergibt sich durch die gegenständliche Änderung im Vergleich zu den auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässigen Eingriffen ein Kompensationsüberschuss von rund, was im Falle eines notwendigen Ausgleichs bei einem angenommenen Aufwertungsfaktor von einer Flächengröße von rund entspricht.

8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden durch das im Plangebiet vorhandene Rinnsal berührt. Dies ist gem. Auskunft der Unteren Wasserbehörde als Gewässer einzustufen, auch wenn es zum jetzigen Zeitpunkt nur temporär nach stärkeren Regenereignissen Wasser führt. Ein Anschluss an weiterführende Gräben, Gewässer o. ä. besteht nicht, das Wasser versickert z. Zt. ungehindert im Bahndamm.

¹ Vgl. Anlage 1 zum UVP-Gesetz

² Die Bereiche WR 1 bis WR 3 wurden dabei nicht berücksichtigt, da sie bereits bebaut sind und darüber hinaus die Festsetzungen der rechtswirksamen Bauleitpläne überwiegend übernommen werden.

³ Vgl. Leitfaden zur Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Kap. 1.1.2, Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Januar 2001

Ziel des Planungskonzeptes ist es, das vorhandene Gewässer naturnah zu erhalten bzw. auszubauen, so dass es die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen, soweit sie nicht in Zisternen o. ä. zurückgehalten werden, aufnehmen kann. Dazu wird ein Streifen von insgesamt 6 m Breite als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichnet. Das Gewässer soll über eine Fortführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Geh- und Radweg Pannensiefen“ an den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bitze“ offengelegten Graben angeschlossen werden. Dieser weist gem. Aussage der Unteren Wasserbehörde eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. Der Geltungsbereich der aktuellen Planung liegt gem. Gutachten innerhalb des Einzugsgebietes dieses Gewässers. Eine Ableitung der Niederschlagswasser in einem Mischwasserkanal wie in den angrenzenden Bereichen würde dementsprechend zu einem weiteren Trockenfallen dieses Gewässers führen.

Nach § 51a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (WHG NW) ist Niederschlagswasser von den Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse, die nur extrem geringe Durchlässigkeiten zeigen (vgl. Auszug aus dem geohydrologischen Gutachten im Anhang), ist eine dezentrale Einleitung auch von Teilmengen nicht nachteilig veränderter Wässer aus Dachflächen und/oder Erschließungsstrassen nicht sinnvoll. Dementsprechend ist der Anschluss an das im Plangebiet vorhandene Gewässer (Rinnsal) vorgesehen.

Die im Rahmen des angestrebten Gewässerausbaus notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden ebenso wie die zur Einleitung der anfallenden Niederschlagsmengen notwendige Erlaubnis in Absprache mit den entsprechenden Fachbehörden im Zuge der nachfolgenden konkreten Ausbauplanungen bzw. Realisierungsmaßnahmen beantragt.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll durch im Bereich der Planstraßen vorgesehene Abwasserleitungen an den in den angrenzenden Verkehrsflächen, Gerhard-Hauptmann-Strasse im Osten sowie Droste-Hülshoff-Strasse im Westen, vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Dabei soll hier jedoch lediglich das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser eingeleitet werden. Dies führt insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes im Bereich der Stichstrasse zu einer möglichen Reduzierung der Leitungsquerschnitte mit entsprechendem Einsparungspotential. Aufgrund des insgesamt vorhandenen Geländegefälles ist gem. Aussage des mit der Fachplanung betrauten Ingenieurbüros eine Pumpstation notwendig. Flächen dafür sind im Bereich der Wendeanlage vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll über den vorhandenen / auszubauenden Graben abgeleitet werden. Zur Reduzierung der in den Graben einzuleitenden Niederschlagsmengen bzw. der Spitzen bei Starkregenereignissen wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zum Zwecke der Weiterverwendung in Zisternen zu sammeln.

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen für die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie mit Anlagen für die Telekommunikation erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz erfolgt im Osten an die „Gerhard-Hauptmann-Strasse“ sowie im Westen an die „Droste-Hülshoff-Strasse“.

8.4 Immissionsschutz

Südwestlich des Plangebietes liegt die stark befahrene Hauptstrasse L 284 (Kölner Strasse), im Südosten zudem die Bahntrasse der RB 25 Köln – Gummersbach. Aufgrund des Abstands von mind. 120 m, der örtlichen Topographie sowie entlang der Kölner Straße bzw. der Bahnstrecke bereits vorhandener Bebauung ist davon auszugehen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet eingehalten bzw. nicht in erheblichem Maße überschritten werden.

Dies wird auch durch ein im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bitze“ erstelltes Gutachten bestätigt, dass Probleme durch von der Landesstraße 284 bzw. der Bahnstrecke Köln – Gummersbach ausgehende Emissionen vor dem Hintergrund einer entlang der Emissionsquellen vorhandenen Bebauung nur im Nahbereich erwarten lässt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP IV). Dennoch wird insbesondere in Hinblick auf weitere Entwicklungen des Flugverkehrs, seitens der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfohlen, bei der künftigen Wohnbebauung Vorkehrungen zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen, beispielsweise durch den Einbau von Schallschutzfenstern und / oder sonstige passive Schallschutzmassnahmen zu treffen.

Die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm in Lärmpegelbereichen I und II (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 60 dB(A)) werden mit Baukonstruktionen entsprechend dem Stand der Technik erfüllt. Dementsprechend sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

9. SONSTIGE HINWEISE

9.1 Denkmalpflege

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

9.2 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind 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.

9.3 Bodenordnerische Maßnahmen

Die Lage und der Zuschnitt sowie die Vielzahl der Eigentümer der im Plangebiet vorhandenen Flurstücke machen ein Umlegungsverfahren erforderlich. Die Einleitung eines Umlegungsverfahrens für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Stuppheide“ ist erfolgt.

9.4 Kosten und Finanzierung

Bau- und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen obliegt ebenso wie Ausbau und Anschluss des zur Entwässerung vorgesehenen Grabens der Stadt Rösrath.