



Bebauungsplan Nr. 72

Brander Straße

**2. Änderung
vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

TEIL A - BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahre 2001 hatte der Rat der Stadt Rösrath beschlossen für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes Brander Straße einen Bebauungsplan mit der Zielrichtung aufzustellen, nach Aufgabe der Sportplatznutzung dort Wohnbebauung zuzulassen. Im Dezember 2002 wurde dieser Plan rechtskräftig.

Im Aufstellungsverfahren wurden als wesentliche Eckpunkte die Gesamtanzahl der Baugrundstücke und eine lockere, individuelle Bebauung auf vergleichsweise großen Grundstücken diskutiert und als städtebauliches Ziel vorgegeben. Trotzdem sollte durch recht enge Festsetzungen die städtebaulich gewünschte Qualität gesichert werden. Dieses hat in der Folgezeit bei einem Großteil der Bauanträge zu kleineren, städtebaulich aber vertretbaren Abweichungen von den Festsetzungen geführt (kleinere Überschreitungen von Baugrenzen für Häuser und Garagen, kleinere Befreiungen von der Art und Länge der Dachaufbauten, Befreiungen von der Drempehöhe etc.).

In der Folgezeit hat sich recht bald herausgestellt, dass die bauliche Realisierbarkeit des Plangebietes je nach Topographie der Grundstücke unterschiedlich zügig voranging. Während die Grundstücke auf dem ebenen Sportplatzgelände recht schnell bebaut wurden stellte sich heraus, dass auf Grund der topographischen schwierigen Grundstücke am Hang zur Brander Straße und am Hang zur Bebauung am Ginsterweg die Bebauung sehr zurückhaltend umzusetzen war.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2005 für die Grundstücke entlang der Brander Straße ein Änderungsverfahren eingeleitet (Rechtskraft November 2006). Hierin wurde im Wesentlichen die zulässige Firsthöhe um 1,00 m auf 9,50 m angehoben und eine Baumöglichkeit um Doppelhäuser erweitert. Die gleichen Schwierigkeiten ergeben sich nun bei den nördlichen Grundstücken Richtung Ginsterweg. Aus diesem Grund hat die Verwaltung angesichts des starken Hanges zu den Gärten am Ginsterweg bei drei Bauanträgen auch von der maximal zulässigen Firsthöhe befreit. Die Befreiungen betragen, bezogen auf die zulässige Firsthöhe, bis zu 1,34 m.

Zwischenzeitlich sind aus der Nachbarschaft speziell zu dieser Problematik etliche Bedenken geäußert worden. Des Weiteren führt die Festsetzung der Zahl der

Vollgeschosse vermehrt zu Problemen. Um für die restlichen, noch unbebauten Grundstücke in diesem Bereich einerseits den städtebaulich vertretbaren Rahmen unter Berücksichtigung der Atypik der Topographie neu zu definieren, andererseits aber auch dieses in einem öffentlichen Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit zu ermöglichen, wurde durch das zuständige politische Gremium die Durchführung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanverfahrens angeregt. Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung (bezogen auf die Grundflächen der Baukörper) soll dabei unverändert bleiben.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Brander Straße“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird von der Verfahrenserleichterung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Gebrauch gemacht. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 (2) BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden kann,
- den berührten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB durchgeführt werden kann.

Die Verfahrensschritte gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB werden durchgeführt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rösrath. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes: 257, 258, 259, 261, 348, 349 (alle Gemarkung Rösrath, Flur 10).

Insgesamt ist das Plangebiet ca. 2.999 m² groß.

Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie dargestellt.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung entlang des Ginsterweges, im Süden durch die Straße „Marienburg“ und im Osten wie Westen durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt.

2.2 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet selbst ist durch eine bewegte Topografie gekennzeichnet. Drei Wohngebäude bestehen bereits. In der Umgebung wurden in den letzten Jahren auf Grund der Bebauungspläne Nr. 72 und Nr. 72, 1. Änderungen mehrere Wohngebäude errichtet. Diese fügen sich in die Umgebung ein.

3 Übergeordnete Planung, vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 wurde der Flächennutzungsplan geändert. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 72 „Brander Straße“. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Des Weiteren werden folgende Festsetzungen getroffen: ein Vollgeschoss, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,3, DN 30°-45°, 2 Wohneinheiten, Firsthöhe 8,50. Daneben trifft er mehrere baugestalterische Festsetzungen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 befindet sich südlich der nun anstehenden 2. Änderung.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Bebauungsplanes Nr. 72 übernommen.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden, wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen und in der Regel einen höheren Flächenverbrauch aufweisen. Im Stadtgebiet stehen ausreichend Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung.

Ebenfalls wird die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen bei Einzelhäusern für jedes Trennungsgrundstück aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen und die Festsetzung zu der maximalen Länge von Wohngebäuden werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 übernommen.

Auf die Festsetzung von Vollgeschossen wird bewusst verzichtet. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird des Weiteren auf die Höhenfestsetzung über einen Bezugspunkt verzichtet. Es werden nun, um eine eindeutige Festsetzung zu erhalten, unterschiedliche Höhen in Meter über Normalnull festgesetzt. Im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird für das erste Wohngebäude eine Höhe von 98,8 m üNN festgesetzt. Das zweite Wohngebäude erhält eine Höhenfestsetzung von 98,2 m üNN. Mit diesen beiden Festsetzungen werden jeweils reale Höhen von 9,0 m ermöglicht. Dabei orientieren sich die festgesetzten Höhen an dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Im mittleren Bereich beträgt die Festsetzungshöhe 99,5 m üNN. Auf Grund des abfallenden Geländenniveaus sind reale Höhen bis zu ca. 10,5 m möglich. Der genehmigte Bauantrag des gerade fertig gestellten Gebäudes sieht eine Höhe von

99,41 m üNN vor. Somit wird ausschließlich die genehmigte Höhe planungsrechtliche gesichert. Die festgesetzte Höhe von 99,3 m üNN im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht reale Bauhöhen von ca. 10,3 m. Auch dieser Bereich ist bereits bebaut. Insgesamt fügen sich die Höhen in die Umgebung ein. Die Firsthöhe des bestehenden Wohngebäudes „An der Merlenburg“ 7 bzw. 7a am Gebietseingang liegt beispielsweise bei 100,9 m üNN. Die reale Höhe beträgt hier somit ca. 10,0 m.

Zusammenfassend wird im Plangebiet die zulässige Gebäudehöhe um maximal ca. 1,5 m erhöht. Hierbei handelt es sich allerdings nur um eine Übernahme der in den jeweiligen Baugenehmigungen erteilten Befreiungen. Für die noch nicht bebauten Grundstücke ermöglicht der Bebauungsplan auch weiterhin nur Höhen von 9,0 m.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise inklusive der diesbezüglichen textlichen Festsetzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen bezüglich der Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) werden ebenso wie die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Garagen unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.5 Nebenanlagen

Die Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Allerdings wurde die Lage der Ausgleichsfläche 2 (AG 2) geändert. Diese befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan im Bereich von möglichen Einfahrtsbereichen. Die Fläche wird in die rückwärtigen Wohnbereiche verlegt. Die AG 2 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan ca. 58 m² groß. Durch den festgesetzten 1,8 m breiten Streifen im rückwärtigen Bereich wird eine Fläche von ca. 62 m² geschaffen. Da sich die Fläche nicht verringert sind keine schädlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten. Die im Bebauungsplanverfahren Nr. 72 ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden somit eingehalten.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 festgesetzten Einzelbäume bleiben erhalten. Um möglichen Problemen mit Einfahrten etc. vorzubeugen wird jedoch abweichend festgesetzt, dass sich die festgesetzte Lage um bis zu 5,0 m verschieben darf.

4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Die Dachformen und die Dachneigung werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 72 übernommen. Des Weiteren werden die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen und Freiflächengestaltungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, soweit dieses sich auf Einzelhäuser beziehen.

Die Festsetzungen bezüglich First- und Drempelhöhe, Dachaufbauten (Gauben etc.), Dacheinschnitte, Dacheindeckung und Fassadenmaterial werden nicht übernommen, da die Erfahrungen aus den Baugenehmigungsverfahren gezeigt haben, dass diese Festsetzungen in der Realität nicht umzusetzen waren bzw. zu Befreiungen von den Festsetzungen geführt haben.

4.8 Leitungsrecht

Das Leitungsrecht zugunsten einer unterirdischen Versorgungsleitung der RWE wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

4.9 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „An der Merlenburg“ und die Straße „Marienburg“. Diesbezüglich sind keine Änderungen notwendig, so dass die Erschließungsstraße nicht im Änderungsbereich liegt.

4.10 Hinweise

Die Hinweise wurden aus den Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 72 sowie aus den Stellungnahmen zur Kenntnis genommen.

5 Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a [BauGB]“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Bei einem Vorhaben gem. § 13 BauGB kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen werden.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Der Entfall der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und des Umweltberichtes nach § 2 a BauGB bedeutet damit

lediglich eine Reduzierung verfahrenstechnischer und zeitlich umfangreicher formaler Anforderungen.

Die Untersuchungen der Umweltbelange werden im Folgenden dokumentiert:

5.1 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Um die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Die dort durchgeführte Bilanzierung ergab, dass 76,1 % der Kompensation auf dem Baugrundstück erfolgen kann. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus waren keine weiteren Kompensationen für den erfolgten Eingriff möglich. Im Rahmen der 1. Änderungen wurde eine Mehrversiegelung von ca. 70 m² ermöglicht, so dass im Vergleich zum Ursprungsplan eine Kompensation von ca. 75 % statt 76,1 % erbracht werden konnte.

Mit der nun anstehenden Änderung werden keine weiteren Flächen versiegelt. Die überbaubare Grundstücksfläche wie auch die GRZ bleiben identisch. Die Ausgleichsfläche AG 2 wird allerdings verlegt, dabei jedoch nicht in der Größe verringert. Insgesamt ist sichergestellt, dass sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 keine negativen Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung ergibt. Eine neue Bewertung ist somit nicht notwendig.

5.2 Landschaftsbild

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 ermöglichen Gebäudehöhen von 9,8 m, werden jedoch maximal bereits genehmigte Gebäudehöhen ermöglicht bzw. neue Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 9,0 m (wie im rechtsgültigen Bebauungsplan).

Bei der gesamten Planung des neuen Wohngebietes wurde darauf geachtet einen Sichtschutz-Bebauung zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Durch die Höhenfestsetzung wird somit weiterhin eine visuelle Beeinträchtigung der Landschaft vermieden. Eine

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht somit nicht.

5.3 Weitere Umweltbelange

Weitere Umweltbelange sowie artenschutzrechtliche Belange werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da sich die Änderungen ausschließlich auf die Höhe, die Vollgeschosse, die Umgestaltung der Ausgleichsfläche 2 sowie die baugestalterischen Festsetzungen beziehen. Negative Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Bruttobaugebiet, Größe des Plangebiets 2.999 m²

davon:

- allgemeines Wohngebiet 2.224 m²
- Ausgleichsfläche AG 1 713 m²
- Ausgleichsfläche AG 2 62 m²

7. Kosten

Der Stadt Rösrath entstehen durch die Planerstellung keine Kosten.