

Begründung

zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ro16 in der Ortschaft Roisdorf

1. Vorbemerkungen

In der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 20.03.2003 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ro 16 in der Ortschaft Roisdorf als Satzung beschlossen worden. Dem Satzungsbeschluss ging ein Planaufstellungsverfahren voraus, das am 27.09.2000 durch den Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Bornheim eingeleitet wurde (Einleitungsbeschluss gem. § 2 BauGB). Grundlage für die Planung war u.a. das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 01.04.2003 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ro 16 rechtskräftig geworden.

Die seinerzeitige Planung sah die Errichtung einer vom Oberdorfer Weg in Bornheim - Roisdorf ausgehenden Straße vor, welche das Plangebiet hufeisenförmig erschließt. Diese Erschließungsstraße mündet in einer Wendeanlage im südlichen Plangebiet. Von hier führt eine als Fußweg festgesetzte Verbindung wieder zum Oberdorfer Weg. Zusätzlich erschließt eine von der Haupteerschließung abgehende Stichstraße einen Bereich im nordwestlichen Plangebiet.

Mit Ausnahme einer Gemeinbedarfsfläche für die Aufnahme eines Kindergartens sah der Bebauungsplan ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Erschließungsstraße vor. Insgesamt wurden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Errichtung eines Kindergartens und 29 Baukörpern geschaffen, teils als Einzel- oder Doppelhaus sowie in Teilen als Kettenhaus. Ein System von eng gefassten Baugrenzen definierte im Einzelnen die überbaubaren Grundstücksflächen und grenzte detailliert die Position und die Ausdehnung der möglichen Gebäude ein.

2. Anlass der Planänderung

Nach eingetretener Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zunächst die Erschließungsanlage erstellt sowie mit der Vermarktung der Bauflächen durch den Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger begonnen. Teilflächen konnten an Bauwillige veräußert werden. Für die große Mehrheit der vorgesehenen Parzellen konnte kein Interessent gewonnen werden. Es zeigte sich dabei deutlich, dass die durch die Planung verfolgten Wohnformen an diesem Standort keine nachhaltige Nachfrage bei den Bauwilligen erzeugten. Dies galt insbesondere für die als abweichende Bauform festgesetzte Kettenhausbebauung.

Ferner wurden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 16 teils aufgrund der besonderen topografischen Bedingungen des Plangebietes, aber auch aufgrund der vorgegebenen typisierten, einheitlichen Bauform erteilt. Desweiteren wurden Befreiungen bezüglich einer Bebauung mit Einzelhäusern in einem Bereich, der ursprünglich für Doppelhäuser vorgesehen war, durch den Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschlossen.

Zudem wurde im Jahr 2005 durch die jährlich erfolgenden Erhebungen zum Kindergartenbedarfsplan deutlich, dass der geplante Kindergarten nicht mehr benötigt wurde. Um weiteren Befreiungsanträgen vorzubeugen und die ursprüngliche Kindergartenfläche einer Wohnhausbebauung zuzuführen, fasste der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften im Dezember 2005 den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro 16 zu ändern.

Grundsätzlich besteht jedoch eine rege Nachfrage nach Wohnbauland und auch nach im Rahmen von Bauträgermaßnahmen vorgefertigten Wohnobjekten. Dies lässt sich an der stabilen Bevölkerungsentwicklung im Raum Köln /Bonn / Rhein-Sieg und der regen Bautätigkeit in der Region ablesen. Im Gegensatz zu vielen anderen Regionen in Deutschland, die vor einem teils dramatischen Rückgang durch abwandernde Einwohner stehen, wird das dynamische Bevölkerungswachstum im hiesigen Raum auch in Zukunft anhalten. Den Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) Nordrhein-Westfalen zufolge ist der Rhein-Sieg-Kreis die Gebietskörperschaft, die in den nächsten 15 Jahren den größten Bevölkerungszuwachs in Nordrhein-Westfalen zu verzeichnen haben wird. Im Jahre 2020 werden lt. Prognose im Kreisgebiet rd. 656.000 Menschen leben. Gegenüber heute bedeutet dies einen Zuwachs von rund 65.000 Einwohnern. Schon in wenigen Jahren wird der Rhein-Sieg-Kreis der bevölkerungsstärkste Kreis in Deutschland sein.

Die Stadt Bornheim ist in den letzten 15 Jahren von etwa 36.000 Einwohner auf derzeit etwa 48.800 Einwohnern angewachsen. Dies entspricht einem Zuwachs von 35 %. Nach Troisdorf und St. Augustin ist Bornheim die drittgrößte Kommune im Rhein-Sieg-Kreis. Aufgrund ihrer günstigen Lage zwischen den Oberzentren Bonn und Köln sowie Dank der hervorragenden Infrastruktur und der Verfügbarkeit von leistungsfähigen Schienenverkehrsmitteln wird sich diese durch das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik prognostizierte Bevölkerungszunahme zu einem nennenswerten Teil auf die Einwohnerzahl der Stadt Bornheim auswirken. Um diesem aktuell bereits erkennbaren und zukünftig verstärkt spürbaren Trend zu entsprechen, verfolgt die Stadt Bornheim das Ziel, durch planungsrechtliche Ausweisung von Baugebieten der Nachfrage nach Wohnraum in attraktiven Lagen zu begegnen. Ein wesentliches Kriterium der modernen Stadtentwicklung besteht darin, bereits teilweise oder vollständig erschlossene Bereiche baulich zu verdichten. Dies kann im kleinen Rahmen durch Schließung von einzelnen Baulücken, in größerem Rahmen durch die Verdichtung von bestehenden Siedlungsstrukturen geschehen. Im vorliegenden Fall wurde eine ehemals landwirtschaftliche Nutzfläche inmitten einer bereits umfassend bebauten Siedlungsstruktur planungsrechtlich aufgewertet.

Aufgrund der aufgezeigten anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum ist es angezeigt, den Bebauungsplan den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen eines vereinfachten Bebauungsplanänderungsverfahrens.

Da das Bebauungsplangebiet angesichts der umgebenden Siedlungsstruktur und der Unterschreitung des Schwellenwertes gemäß § 13a Absatz 1 Ziffer 1 BauGB der Innenentwicklung zugerechnet werden kann, soll von den seit dem 01.01.2007 geltenden Neuregelungen des § 13a Baugesetzbuch zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Die gemäß § 13 a verzichtbare frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits vor Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelung am 07.11.2006 in Form einer Einwohnerversammlung vorgenommen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 31.10.2006 bis 30.11.2006.

Unbeschadet einer Einstellung der umweltrelevanten Belange in den bauleitplanerischen Abwägungsprozess soll des Weiteren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Diese Vorgehensweise ist gerechtfertigt, da sich aufgrund der nachfolgend dargelegten Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Reduktion der Eingriffsintensität im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ergibt. Da der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß den bestehenden Festsetzungen bereits vollständig erfolgt ist, ist eine weitere Behandlung in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsregelung und einer Zusammenfassung in einem Umweltbericht nicht erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Änderungsnotwendigkeiten bezüglich des Flächennutzungsplans.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 ist deckungsgleich mit dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ro16 gemäß Satzungsbeschluss vom 20.03.2003. Er umfasst das gesamte Gebiet zwischen den Straßen Rebengarten, Oberdorfer Weg und Donnerstein in Bornheim-Roisdorf.

4. Bestand

Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 im Jahre 2003 erfolgte die Ersterschließung der Fläche mit Kanalbau, Baustraße und Errichtung einer Stahlspundwand sowie eines markierten Gehwegbereiches im Bereich des Oberdorfer Weges durch den Vorhabenträger. Die Erschließungsanlage ist als öffentliche Verkehrsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 festgesetzt. Ihr Umfang und ihre Lage wird durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 nicht betroffen.

Von den gem. Parzellierungsvorschlag im Bebauungsplangebiet verfügbaren insgesamt 34 Parzellen wurden nur wenige Objekte veräußert. Einige wenige Kettenhäuser sowie freistehende Einfamilienhaus wurden fertig gestellt bzw. befinden sich während der Planaufstellung zur 1. Änderung im Bau. Teilweise ergeben sich Abweichungen zwischen den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Ro 16 und der verwirklichten Bebauung z.B. im Hinblick auf die realisierte Dachform. So existieren zwei Gebäude, deren Dachform aufgrund von Befreiungen von den Festsetzungen des Altbebauungsplanes als Zeltdach bzw. als Walmdach ausgeführt wurde. Diese Gebäude genießen Bestandschutz unbeschadet der Festsetzung von Satteldächern durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 an dieser Stelle.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus. Insofern wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt, da die gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Ro 16 festgesetzte als auch die gem. 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 vorgesehene reine Wohnnutzung das Plangebiet prägt.

6. Städtebauliches Konzept der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Bebauung

Im Wesentlichen werden die städtebaulichen Grundzüge der Ursprungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 vollinhaltlich übernommen. Entsprechend der im Rahmen der Vermarktungsbemühungen gewonnenen Erkenntnisse sieht die vorgesehene 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ro 16 jedoch eine überwiegende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und alternativ einiger weniger Doppelhaushälften vor. Die Anzahl der geplanten Wohngebäude wird gegenüber dem Vorgängerbebauungsplan von etwa 34 auf maximal 25 bis 28 Wohngebäude reduziert. Darin enthalten sind die zwei Baukörper, welche auf der ursprünglich für den Kindergarten vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche jetzt als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

Der Verzicht auf die Errichtung eines Kindergartens ergab sich aufgrund der überarbeiteten Kindergartenbedarfsplanung der Stadt Bornheim für den betreffenden Planungsraum. Der Jugendhilfeausschuss der Stadt Bornheim hat in seiner Sitzung am 07.04.2005 beschlossen, den geänderten Rahmenbedingungen für die Versorgung mit Kindergärten Rechnung zu tragen. Demnach ist die Versorgungssituation mit Kindergärten im Grundschulbezirk Roisdorf ausreichend, so dass weitere städtische Einrichtungen nicht erforderlich sind. Insofern wurde der ursprünglich als Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Bereich für diesen Zweck nicht mehr

benötigt. An der Schaffung eines öffentlichen Kinderspielplatzes in diesem Planbereich wird jedoch festgehalten.

Die Platzierung der Gebäude im gesamten Plangebiet ist auch weiterhin derart vorgesehen, dass sie nicht nur höhenmäßig, sondern auch seitlich versetzt sind, so dass allen Häusern die natürliche Topografie des Geländes ausnutzend die Aussichtslage erhalten bleibt.

Die weitestgehende Ausrichtung der Gebäudekörper in Ost-West-Richtung ermöglicht den Einsatz von regenerativen Energieformen oder die Nutzung von Solarenergieanlagen auf den der Sonne zugewandten Dachflächen.

Grundsätzlich werden für das gesamte Plangebiet ausschließlich Satteldächer vorgesehen und entsprechend in Form einer textlichen Festsetzung detailliert festgesetzt (siehe Gliederungspunkt 8.). Einzelne im Wege der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zwischenzeitlich errichtete Walmdächer bzw. Zeltdächer lassen ebenfalls die Nutzung von Solarenergie- und Photovoltaikanlagen zu und fügen sich insofern in die städtebaulichen Zielvorstellungen ein.

Wie bereits im Vorgängerbebauungsplan, so wird auch im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 im nördlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines ca. 250 m² großen Kleinkinderspielplatzes als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Aufgrund der Struktur des geplanten Wohngebietes in diesem Bereich Roisdorfs sollte die Spielplatznahversorgung besonders der Kinder im Alter zwischen 0 und 9 Jahren gesichert werden. Die vorgesehene Größe des Spielplatzes entspricht den Anforderungen, die für diese Nahbereichsversorgung gegeben ist. Die Bedeutung des Spielplatzes ergibt sich aus der bereits vorhandenen Bebauung im näheren Umfeld des Standortes sowie in der Attraktivität des Plangebietes für junge Familien.

6.2 Erschließung

Gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro 16 erfolgt eine Anpassung der Erschließungsstraße durch einen zusätzlichen Stich für den Bereich, der vormals als Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung eines Kindergartens festgesetzt war. Dieser Stich ist zusätzlich erforderlich, um den vorgesehenen zweiten hinteren Bauplatz zu erreichen. Dieser Stich wird ebenso wie der zweite unveränderte Stich im Südwesten des Plangebietes mit einer PKW-Wendeanlage versehen. Die übrige Erschließungsfläche, die zwischenzeitlich als Baustraße fertig gestellt ist, wird in den gleichen Abmessungen und in der gleichen Lage in die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 übernommen, wie sie im Vorgängerbebauungsplan festgesetzt worden war.

Innerhalb der Erschließungsanlage werden insgesamt etwa 10 Stellplätze eingerichtet. Diese dienen einerseits der Gliederung der Verkehrsmischfläche und tragen damit zu einer Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit bei, andererseits sind sie notwendig, um dem Besucherverkehr Raum zum Abstellen der Fahrzeuge zu bieten. Des weiteren wird im Bereich des Kinderspielplatzes eine Stellplatzfläche für etwa 5 Fahrzeuge vorgesehen. Eine im Rahmen der Erstplanung im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in den Oberdorfer Weg vorgesehene weitere Stellplatzanlage für etwa 4 Fahrzeuge wird durch die Reduzierung der Wohneinheiten entbehrlich. Dieser Verzicht entspricht den getroffenen Absprachen mit den betroffenen Bürgern, welche sich im Rahmen des Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan Ro 16 ergeben haben.

6.3 Verkehr

Durch den Verzicht auf die Errichtung des vorgesehenen Kindergartens sowie wegen der geplanten Reduzierung der Anzahl der zu errichtenden Wohngebäude wird sich das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den Belastungen entsprechend der Vorgängerplanung reduzieren. Denn da zukünftig keine Fahrten zum und vom Kindergarten durchgeführt werden, kommt es somit zu einer merklich geringeren Belastung vor allem im

Bereich des Oberdorfer Weges, da der Kindergarten auch für andere Bereiche Roisdorfs und darüber hinaus Bedeutung gehabt hätte. Insofern wird sich zukünftig ausschließlich aus dem Wohngebiet generierte Ziel- und Quellverkehre aufgrund der Wohnfunktion ergeben. Wegen der Undurchlässigkeit des Plangebietes tritt kein Durchgangsverkehr auf.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wurde bereits im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsanlagen an die bestehenden Versorgungssysteme für Wasser, Gas und Strom angeschlossen.

Wegen der schwierigen Bodenverhältnisse und der Geländetopografie ist die Versickerung des Niederschlagswassers gemäß den Forderungen des § 51 a Landeswassergesetz nicht möglich. Aus diesem Grunde erfolgt die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wie auch des häuslichen Schmutzwassers über ein Trennsystem in die städtische Kanalisation. Das Niederschlagswasser wird dabei über ein im Oberdorfer Weg vorhandenes verrohrtes Gewässer dem Roisdorf-Bornheimer-Bach zugeführt, so dass der gesetzlichen Regelung des § 51 a LWG teilweise entsprochen wird.

Die nunmehr reduzierte Form der Bebauung führt zu einer geringeren Versiegelung der Oberfläche.

Die Hupterschließungsstraße ist so konzipiert und ausgeführt, dass an deren Ende ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

7 Landschaftspflegerische Beurteilung

Die qualitative und quantitative Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro16 ergab vorrangig Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie auf das Landschaftsbild. Die Auswirkungen wurden in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bewertet. Demnach führt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes im Vergleich zu dem Vorgängerbebauungsplan zu einer Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und damit zu einer geringeren Eingriffsintensität.

Folgende grundsätzliche Aussagen lassen sich hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter machen:

Für den **Menschen** bringt die vorgeschlagene Auflockerung der Baustrukturen eine Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität mit sich. Durch die Verringerung der überbauten Fläche ist eine stärkere Durchgrünung zwischen den Gebäuden möglich (siehe auch Schutzgüter Boden und Tiere und Pflanzen). Des Weiteren ist durch die geringere Anzahl von Wohneinheiten und den Verzicht auf den Kindergarten mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Für Be- und Anwohner bedeutet dies eine Verringerung der Lärm- und Abgasbelastung.

Für die Schutzgüter **Boden** und **Tiere und Pflanzen** bringt das neue Baukonzept ebenfalls eine Verringerung der negativen Auswirkungen mit sich. Der Verzicht auf eine Kettenhausbebauung zu Gunsten einer Einzelhausbebauung ermöglicht den Erhalt offener Böden und damit Stand- und Lebensraum für Flora und Fauna im Bereich der Wohnbauflächen. Die Erschließung wurde bereits gemäß dem bestehenden Bebauungsplan umgesetzt und entspricht auch den geänderten Anforderungen. Eine zusätzliche Befestigung wird nicht nötig. Vielmehr kann bedingt durch die Reduzierung der Wohneinheiten auf 4 öffentliche Stellplätze verzichtet werden. Der für diese Stellplätze vorgesehene Bereich wird als Grünfläche festgesetzt. Die versiegelte Fläche reduziert sich entsprechend.

Die bislang vorgesehene Verwendung durchlässiger Materialien zur Flächenbefestigung sowie die Begrünung von Nebengebäuden wird auch in der vorliegenden Änderung beibehalten. Die Verringerung überbaubarer und versiegelter Flächen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan beträgt ca. 10 %.

Auf das Schutzgut **Wasser** hat die Änderung des Bebauungsplanes positive Auswirkungen, da sich der Anteil der Fläche erhöht, auf der das Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen werden und versickern kann.

Für das Schutzgut **Klima/Luft** innerhalb der Wohnbebauung bedeutet die Verringerung der Baudichte eine Verbesserung des Mikroklimas mit einem ausgeglicheneren Bestandsklima. Der Verzicht auf eine Kettenhausbebauung ermöglicht das Durchdringen von Kaltluftströmen durch das Wohngebiet und trägt insofern zu einer Verbesserung der Luftaustauschbedingungen bei. Aufgrund eines verringerten Verkehrsaufkommens sinkt die Belastung der Luft durch Schadstoffe.

Auch für das Schutzgut **Landschaftsbild** ist die Verringerung der baulichen Dichte eine Verbesserung. Die Auflockerung der Siedlungsstruktur ermöglicht den Wechsel zwischen privaten Grünflächen und überbauten Flächen. Mit der Aufgabe des Kindergartens fällt ein dominanter Baukörper aus dem Erscheinungsbild des Wohngebietes heraus. Das Gebiet erscheint aufgrund der neuen Gebäudekonzeption homogener und passt sich in die umgebende Bebauung ein.

Auf das Schutzgut der **Kultur- und Sachgüter** hat die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Auswirkungen auf Natur und Landschaft gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan verringert werden.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16

8.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ro 16 wird wie der Vorgängerbebauungsplan planungsrechtlich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Eine textliche Festsetzung schließt die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus, um sicher zu stellen, dass keine die Wohnruhe belastenden Nutzungen in dieses Plangebiet Einzug halten. Lediglich die Ausübung von Freien Berufen ist zulässig, da von diesen keine Störwirkungen ausgehen.

Sämtliche anderen in Reinen Wohngebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, um für diesen Bereich sicher zu stellen, dass keine Störungen auf das Gebiet und dessen Nachbarschaft einwirken.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. In der Bebauungsplanzeichnung wird für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 2 Geschosse begrenzt. Ausnahme davon bildet der Bereich des Plangebietes, der vormals für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen war. Aufgrund der exponierten Lage würden an dieser Stelle zweigeschossige Baukörper mit einem zusätzlichen Satteldach von der Straße

Ehrental bzw. vom Oberdorfer Weg aus betrachtet optisch wie dreigeschossige Gebäude in Erscheinung treten und städtebaulich zu dominierend wirken. Um dieser Begleiterscheinung zu begegnen wird für diesen Bereich eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Durch eine zusätzliche enge Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhen wird die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig definiert. Im Bebauungsplan werden für die Gebäude absolute First- und Traufhöhen bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höchstwerte werden individuell für jedes Baufenster festgesetzt und nehmen Bezug auf die Topografie. Ferner berücksichtigen die Festsetzungen geringfügige Variationen der Gebäude bei der Ausbildung des Gebäudesockels oder des DREMPELS. In der Planzeichnung wird zudem durch eine Festsetzung der Stellung der Hauptbaukörper sowie des Verlaufs der Firstrichtung unmittelbar auf die Errichtung von Satteldächern hingewirkt.

Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erübrigt sich eine Festsetzung der Dachneigung.

Eine weitere Festsetzung betrifft die Zahl der Wohneinheiten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 wird festgesetzt, dass je Gebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind. Diese Festsetzung dient der Sicherung von geordneten Wohnverhältnissen. Sie soll dazu beitragen, dass die städtebauliche Dichte an diesem Standort in einem Rahmen bleibt, der gesunde Lebensverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Individualverkehrs gewährleistet.

8.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen und schränkt durch Festsetzungen der Geschossigkeit und der maximalen First- und Traufhöhen die bauliche Höhenentwicklung ein. Dabei werden die Baugrenzen sehr eng gefasst und lassen keinen großen Spielraum für eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung zu.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen im Zusammenhang mit der Vermarktung der Grundstücke wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist ein kleiner Bereich des Plangebietes, in dem bereits ein Kettenhaus errichtet wurde. Hier wird der Bestand planungsrechtlich festgeschrieben, indem eine abweichende Bauweise festgesetzt wird, die eine einseitige Grenzbebauung zulässt.

8.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird in ihrer Dimensionierung und Lage vollständig übernommen und um einen kleinen Stich ergänzt. Planungsrechtlich wird diese Fläche durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den Wohnbauflächen abgegrenzt und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. „Fußweg“ festgesetzt.

8.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Im Bebauungsplan Ro 16 war für das gesamte Plangebiet die Errichtung von Garagen ausgeschlossen. Dieser festgesetzte Ausschluss von Garagen wird in der 1. Änderung teilweise aufgehoben. Dies ist auf die artikulierten Kundenwünsche zurückzuführen. Mehrheitlich erwarten Kaufinteressenten einen abschließbaren Raum außerhalb des Hauptgebäudes zur Abstellung des Kraftfahrzeuges und zur Aufbewahrung weiterer Utensilien wie z.B. Fahrräder. Im Rahmen der städtebaulichen Kriminalprävention werden stets Hinweise durch die Polizeibehörden gegeben, potentiellen Straftätern möglichst wenige Gelegenheiten zu Straftaten zu geben. In dieser Hinsicht stellen Garagen anstelle von Carports günstige und einfache Möglichkeiten dar, Diebstahldelikte zu erschweren. Mit der geänderten Planung werden diese Belange teilweise erfüllt, indem für den Teilbereich des Plangebietes beidseits des westlichen Erschließungsastes die Errichtung von Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude und den überbaubaren Grundstücksflächen gestattet wird. Insofern wird dadurch den Empfehlungen zur städtebaulichen Kriminalprävention Folge

geleistet. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes bleibt die Unzulässigkeit von Garagen aus städtebaulichen Gründen erhalten. Aufgrund der Massivität von Garagen würde das städtebauliche Erscheinungsbild gestört werden, sie würden aufgrund ihrer Positionierung im unmittelbaren Anschluss an die Erschließungsstraße zu sehr dominieren und den Blick auf die Wohngebäude einschränken. Stellplätze und Carports wirken dagegen transparenter und können in das Gesamterscheinungsbild eines Bauvorhabens besser integriert werden.

Der Bebauungsplan setzt insofern fest, dass Stellplätze und Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den in der Planzeichnung detailliert festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen grundsätzlich zulässig sind. Für ausgewiesene Bereiche des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zudem die Zulässigkeit von Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude fest.

8.6 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurden Empfehlungen hinsichtlich der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Freiflächen formuliert. Diese sind als textliche Festsetzungen in die Planung aufgenommen worden. Gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro 16 haben sich im Rahmen der 1. Änderung keine Änderungserfordernisse hinsichtlich dieser Festsetzungen ergeben, so dass diese unverändert gelten und weitestgehend übernommen wurden.

8.7 Sonstige Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen gem. BauGB trifft die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW (örtliche Bauvorschriften). Diese sollen dazu beitragen, das Plangebiet gestalterisch als Einheit zu erkennen, dennoch aber den künftigen Bauherren sowie dem Vorhabenträger bei der Bebauung eine gewisse Flexibilität und Individualität zu bieten. Die gestalterischen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ro16 werden in der 1. Änderung weitestgehend übernommen:

- die Eindeckung der Dachflächen in dunklen Farbtönen wird verbindlich festgesetzt,
- die Fassaden sind als helle Putzflächen zu gestalten.

Lediglich folgende Punkte unterscheiden sich von der Vorgängerplanung:

- Metallverkleidungen an den Fassaden sind nicht zulässig,
- Fenster und sichtbare konstruktive Teile sind in hellen und dunklen Farbtönen zulässig.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Verhinderung von negativen gestalterischen Auswüchsen, sichern jedoch weitestgehend die grundgesetzlich garantierte Baufreiheit innerhalb der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Grenzen.

8.8 Gültigkeit von Festsetzungen

Aufgrund der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 wurden die grafischen Festsetzungen in der Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen an die aktuelle städtebauliche Situation angepasst. Sämtliche Festsetzungen gemäß dem bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 verlieren ihre Gültigkeit und werden durch textliche Festsetzungen gemäß der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Ro 16 ersetzt.