Stadt Rheinbach

Rheinbach, den 14.2.1995

Begründung

zur 21. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 "Tomberger Straße" I. Änderung

1. Ermächtigungsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO BauGB) vom 7.7.1987 (GV NW S. 220), geändert durch VO vom 11.5.1993 (GV NW S. 294)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

2. Begrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich betrifft das Grundstück Gemarkung Wormersdorf, Flur 19 Teil aus 45

3. Zweck der Änderung

Für den Änderungsbereich ist im Bebauungsplan Dorfgebiet festgesetzt. Die Festsetzung wurde seinerzeit im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung im Nachbarbereich und die Nutzung der auf dem Grundstück befindlichen Halle als Unterstellmöglichkeit für ein Busunternehmen getroffen, die aber bereits seit längerer Zeit aufgegeben wurde. Der Bereich zwischen der Bundesstraße, der Stichstraße Kannenbäckerstraße und der Brückenhofstraße, für deren Erhalt die Änderung spricht - der Planer ging seinerzeit von einer Überbauung der Brückenhofstraße aus, die nicht umgesetzt werden soll - dient nach der vorhandenen Bebauung ausschließlich Wohnzwecken.

Es liegt nun ein Antrag vor, den an der Brückenhofstraße gelegenen Grundstücksteil zu bebauen. Hierfür soll die im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindliche Fläche in der mit Rücksicht auf die Festsetzung Dorfgebiet nur Nebenanlagen und Garagen eingeschossig zulässig waren, geändert werden.

Die Bauweise soll in offene Bauweise geändert werden, die Zahl der Vollgeschosse soll wie in dem zur Bundesstraße gelegenen Teil mit "zwingend zwei" festgesetzt werden.

Die Geschoßbegrenzungslinie soll an die Grundstücksgrenze zur Brückenhofstraße verlegt werden. Damit sich die zu errichtenden Gebäude in der Höhe in die bestehende Gebäudesituation einpassen, wird eine Firsthöhe über NN festgesetzt.

Der Ausbau des Dachgeschosses ist innerhalb der Festsetzung "Dachneigungen und Firstrichtungen benachbarter Häuser sind aufzunehmen bzw. anzugleichen" möglich, Dachaufbauten bleiben ausgeschlossen. Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Für die Änderung spricht die Schaffung zusätzlichen Wohnraums unter Berücksichtigung der Ziele des BauGB-Maßnahmengesetzes sowie eine Verbesserung der Wohnumfeldsituation durch den Fortfall der bisher ausgeübten Nutzung (Bushalle).

Mit der Änderung sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht verbunden, da das Grundstück bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Baufläche ausgewiesen ist und tatsächlich bebaut ist.

4. Kosten

Durch die vereinfachte Änderung entstehen keine zusätzlichen Kosten.

5. Sonstiges

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

..... (Dr. Schellenberger) Bürgermeister

..... (Riesner) Technischer Beigeordneter

Fortschreibung der Begründung:

Den im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Bedenken wurde insofern Rechnung getragen, als daß die Baugrenze beim überarbeiteten Entwurf um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie der Brückenhofstraße abrückt und die Firsthöhe der möglichen Bebauung auf 214,0 m gegenüber 214,5 m über NN also um 0,5 m reduziert wurde.

Hierin wird die Möglichkeit gesehen, den Bedenken, die sich auf einen fehlenden Abstand zur Brückenhofstraße beziehen, Rechnung zu tragen und durch die Beschränkung in der Firsthöhe die Beeinträchtigung hinsichtlich der Besonnung, Belichtung zu reduzieren.

Zusätzlich soll für den Änderungsbereich die höchst zulässige Zahl der Wohnungen für das Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 6 festgesetzt werden.

Rheinbach, den 6. Juni 1995

In Vertretung

(Riesner)
Technischer Beigeordneter

gehört zur Verfügung
vom 12.02.1996
35.2.12-9111-03.96
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag