

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0295/2010
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.07.2010	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6129 - Alte Marktstraße - - Beschluss zur Aufstellung

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 in Verbindung mit §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 6129 – Alte Marktstraße –

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Durch das Bauleitplanverfahren soll im Stadtteil Refrath, zwischen der Straße „Alte Marktstraße“ und der Straße „Im Holz“, ein Wohngebiet entwickelt werden. Der Bebauungsplan soll dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, da das Plangebiet als Außenbereich einzustufen ist. Das Wohngebiet soll sich im größeren nördlichen bzw. östlichen Teil des Plangebiets entwickeln. Der heute als Reitplatz genutzte südwestliche Teil des Plangebietes soll in seiner heutigen Nutzung planungsrechtlich lediglich gesichert werden.

Der für das Wohnen vorgesehene Teilbereich hat eine Fläche von ca. 9.700 qm. Er wird zurzeit als Wiese genutzt. Im nördlichen Abschnitt ist eine Fläche, auf der sich bis vor wenigen Jahren eine kleine Waldinsel befand, heute noch als gerodete Fläche erkennbar. An der südlichen Gebietsgrenze des Plangebietes befindet sich ein kleiner Wasserlauf, welcher von einigen größeren Bäumen gesäumt wird.

An das Plangebiet schließen sich im Norden, Osten und Süden Wohngebiete an, sowohl unbepflanzte Innenbereiche als auch Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen (reine und allgemeine Wohngebiete, WR und WA). Die zumeist offene oder in Hausgruppen angeordnete Bebauung dort ist kleinteilig und in der Regel ein- bis zweigeschossig. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche, die gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet ist.

Der Flächennutzungsplan stellt für den größten Teil des Plangebietes Wohnbaufläche dar, womit er der Darstellung des Regionalplans folgt. Für den südwestlichen Teil des Plangebietes (Reitplatz) ist im Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der Entwicklung des Gebietes soll der Ortsrand von Refrath baulich abgerundet und die Fläche einer attraktiven Wohnbebauung zugeführt werden, um der Nachfrage an Wohnbau land im Stadtgebiet nachzukommen. Die Bebauung soll entsprechend der Umgebung mit Einzelhäusern, Hausgruppen oder kleinen Mehrfamilienhäusern erfolgen, in ihrer Dichte der Umgebung angepasst sein und nicht mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen.

Es sollen zwei unabhängig erschlossene Gebietsteile entwickelt werden. Der nördliche Teil wird an die Alte Marktstraße, der südöstliche an die Straße Im Holz angebunden. Durch die Entwicklung werden die beiden bestehenden Erschließungsanlagen Alte Marktstraße und Im Holz sinnföällig abgeschlossen (Wendeanlagen).

Eine Durchfahrbarkeit für den Motorisierten Individualverkehr zwischen den Straßen „Alte Marktstraße“ und „Im Holz“ soll durch die bauliche Entwicklung ausgeschlossen bleiben, eine Fußwegeverbindung zwischen den Gebietsteilen wird jedoch als wesentlich erachtet, genauso die Einbindung des Gebietes in das Fußwegenetz der Umgebung (Erreichbarkeit der Waldspazierwege für das neue und die angrenzenden bestehenden Wohngebiete). Weiterhin besteht die Absicht, einen Spielplatz in dem Gebiet unterzubringen.

Anlage

- Übersichtsplan