



Fachbereich 4

stadt  
**RÖSRATH**

Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität

Teil C: Begründung

## **Bebauungsplan Nr. 129**

### **„Sülzufer West - Hoffnungsthal“**

**als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gem. § 13a BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation.....	4
2.1	Vorhandene Baustruktur.....	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	6
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken.....	7
4.1	Flächennutzungsplan.....	7
4.2	Landschaftsplan.....	8
4.3	Regionalplan/ GEP.....	9
5	Planungskonzept.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.3	Stellplätze, Garagen.....	12
5.4	Erschließung, Versorgung.....	13
5.5	Immissionen, Lärmschutz.....	13
6	Umweltbelange.....	16
7	Auswirkungen der Planung.....	19
8	Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	20

# 1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sülzufer West - Hoffnungsthal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Sülzufer West - Hoffnungsthal“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die im § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Auch wenn hier das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Anwendung findet, wurde (zusätzlich) ein Umweltbericht mit Artenschutzprüfung und Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, da es sich um einen Bauleitplan handelt, dessen Gesamtbilanz durch die Nutzung/ Teilentsiegelung eines Parkplatzes sowie durch die Festsetzung weiterer Grünflächen entlang der Sülz insgesamt positiv ausfällt.

Die Offenlage wurde vom 02.05.2023 bis einschl. 02.06.2023 durchgeführt. Aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde eine erneute Offenlage notwendig, da in der Planzeichnung der Verlauf des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht korrekt wiedergegeben wurde.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S.421) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

Der Bebauungsplan besteht aus nachfolgenden Teilen

- Teil A – Planzeichnung
- Teil B – Textliche Festsetzungen
- Teil C – Begründung

Anlagen zur Begründung:

- Umweltbericht mit Artenschutzprüfung (ASP I) und Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung:  
Gesellschaft für Umweltplanung und wiss. Beratung, Bonn; 02.2023

## **2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sülzufer West - Hoffnungsthal“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 129 „Sülzufer West - Hoffnungsthal“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

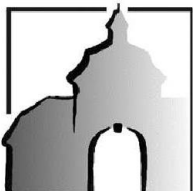
Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die „Hauptstraße“ L 284 gebildet. Im Osten begrenzt der Verlauf der Sülz den Geltungsbereich. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Straße „Rotdornallee“.

### **2.1 Vorhandene Baustruktur**

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung weitgehend bebaut. Im nördlichen Teil besteht eine gemischte Baustruktur mit Wohnen und einigen gewerblichen Nutzungen. (Zahnarztpraxis, Massage, Steuerberaterbüro, Architekturbüro, Installateurbetrieb) Der mittlere Teil ist durch Wohnbebauung in Einzelhausbauweise geprägt. Die Gebäude weisen überwiegend zwei Vollgeschosse und geneigte Dächer auf.

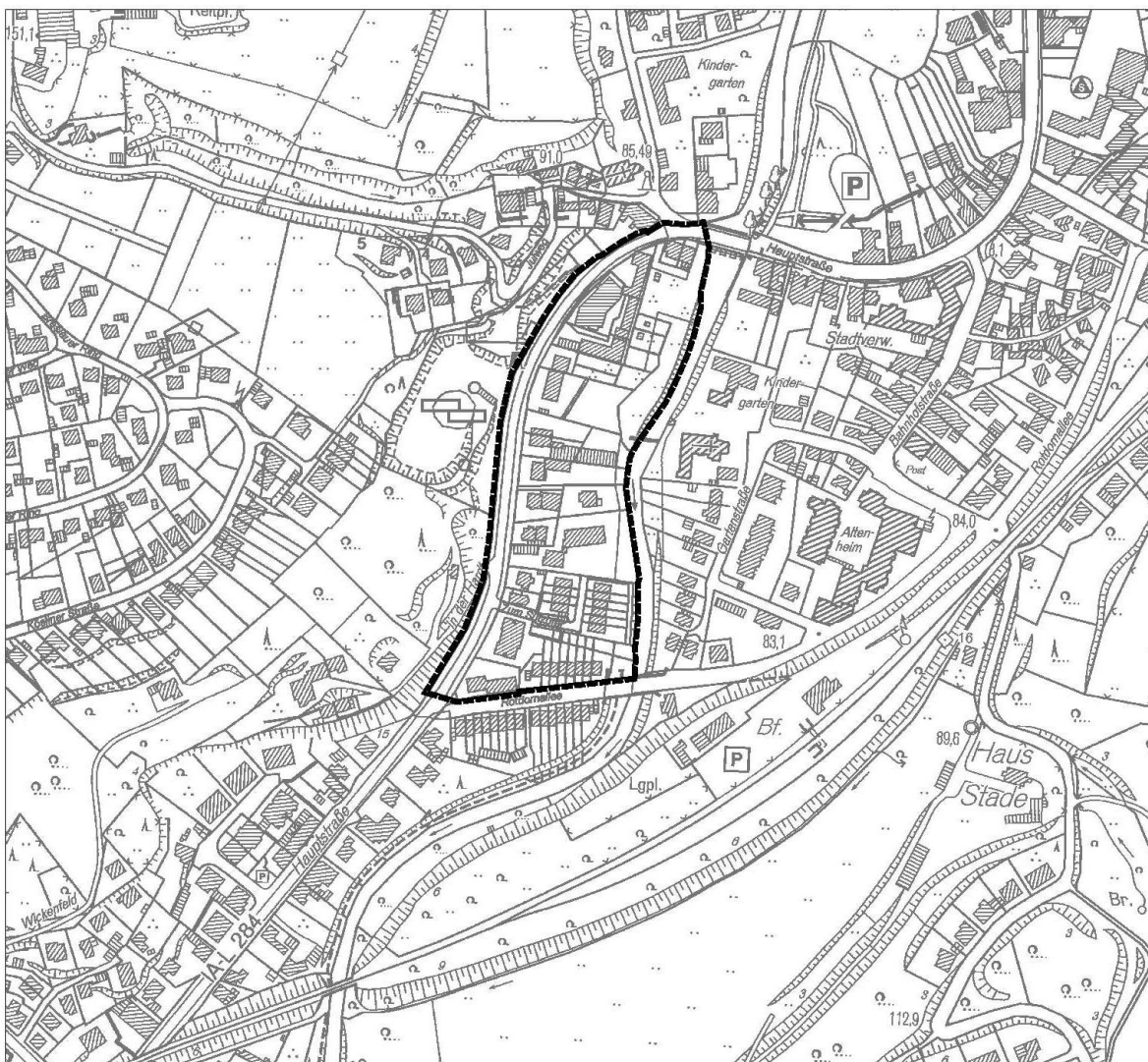
Der südliche Teil des Plangebietes ist ebenso durch die Wohnnutzung geprägt, allerdings

hier durch Reihenhäuser und einigen Mehrfamilienhäuser. Soziale Einrichtungen, die im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind befinden sich ebenfalls im südlichen Geltungsbereich. (Sozialstation Rösrath und Hilfsorganisation für Menschen mit Behinderung)



stadt  
**RÖSRATH**

**Bebauungsplan Nr.129**  
**Sülzufer West - Hoffnungsthal**  
Darstellungen im Maßstab 1 : 1.000



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2020

### 3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

In der Metropolregion Köln und in der Stadt Rösrath besteht zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans (BP) eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum. In den letzten Jahren werden zunehmend große Einzelhausgrundstücken im Innenbereich zur Bebauung von Mehrfamilienhäusern umgeplant. Freie Hinterlandgrundstücke, die vormals als Gartenland genutzt wurden, werden zu Wohnzwecken genutzt. Dies unterbindet zu einen die Ausweitung des Siedlungsbereiches in die Landschaft und ist unter dem Aspekt der städtebaulichen Nachverdichtung sinnvoll. Zum anderen entstehen durch die innenstädtische Nachverdichtung Probleme im Hinblick auf den Parkraum, die Verkehrsdichte und den steigenden Bedarf an Kita- und Schulplätzen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung für den Geltungsbereich kann zugleich durch Neu- und Ersatzbauten eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im Sinne des § 13a BauGB erreicht werden und entsprechende Festsetzungen zum Parkraum getroffen werden. Durch die festgesetzten Baumöglichkeiten sind die zukünftig aus dem Plangebiet resultierenden zusätzlichen Plätze für Kita und Schulen besser zu kalkulieren als dies nach der bisher gültigen Bewertung als Innenbereich gem. § 34 BauGB möglich wäre.

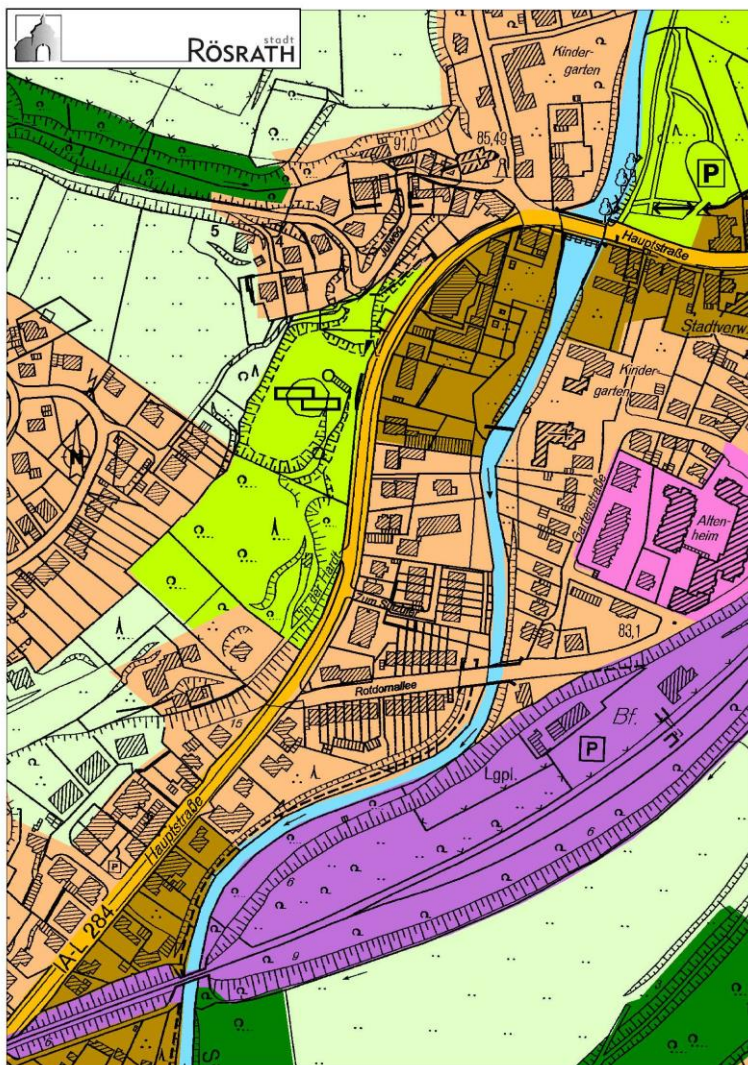
Nach der katastrophalen Jahrhundertflut entlang der Sülz soll auch in diesem Bebauungsplan der Hochwasserschutz eine besondere Bedeutung bekommen. Es hat sich bei der Flutkatastrophe im Juli 2021 gezeigt, dass der durch die Bezirksregierung gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsbereich nicht den realen überfluteten Gebieten entsprach. Von daher soll im Bebauungsplan nicht nur das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich übernommen werden, sondern auch die tatsächlich betroffenen Gebiete gekennzeichnet werden. Hierdurch sollen zukünftige Bauwillige auf eine potenzielle Gefahr hingewiesen werden und eine Empfehlung für hochwassersichere Bauweisen ausgesprochen werden.

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Ordnung im Bestand und eine maßvolle, sich einfügende Verdichtung durch Neu- und Ersatzbauten unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes im Uferbereich der Sülz.

## 4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nördlichen Teil als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der südliche Teil wird als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die Festsetzungen als Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet übernehmen diese Darstellungen. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

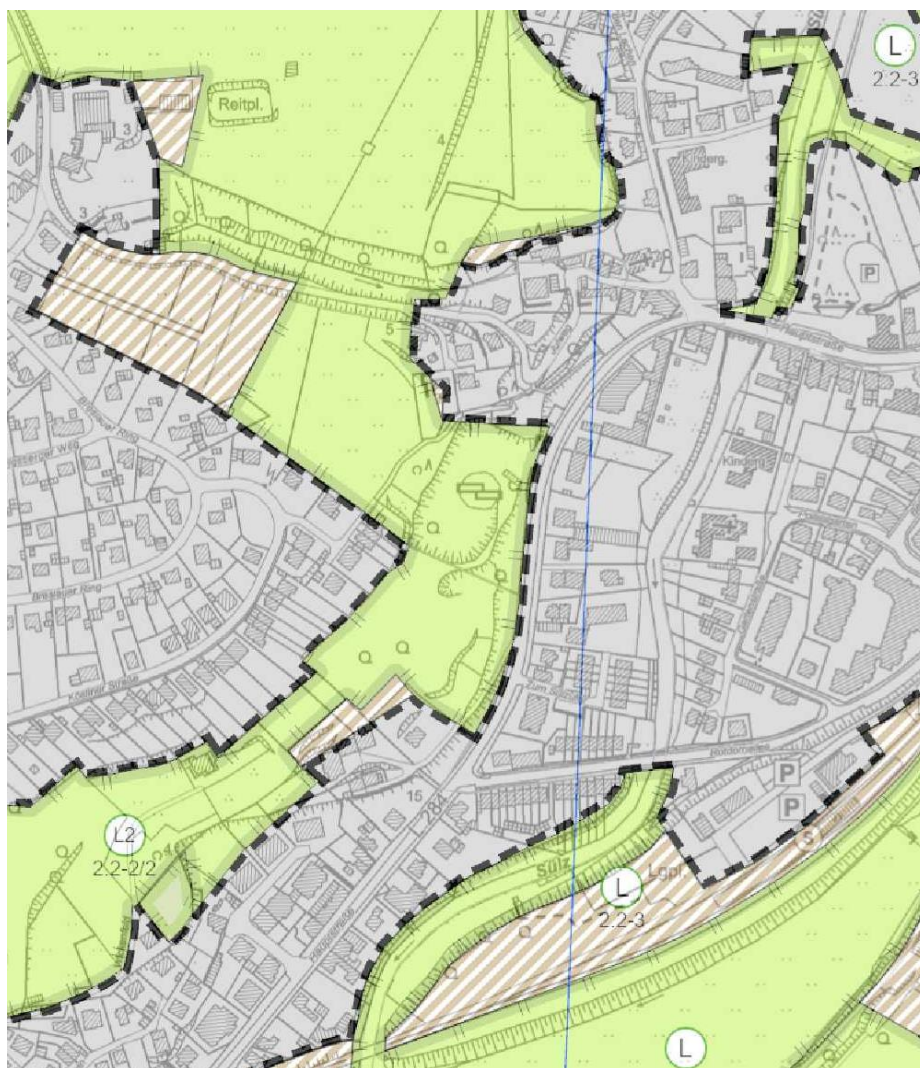


*Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Rösraht ohne Maßstab  
(Stand 2021)*



## 4.2 Landschaftsplan

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises von 2008, jedoch außerhalb der Festsetzungen. Die Flächen befinden sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten sowie außerhalb der 300m-Schutzzonen.

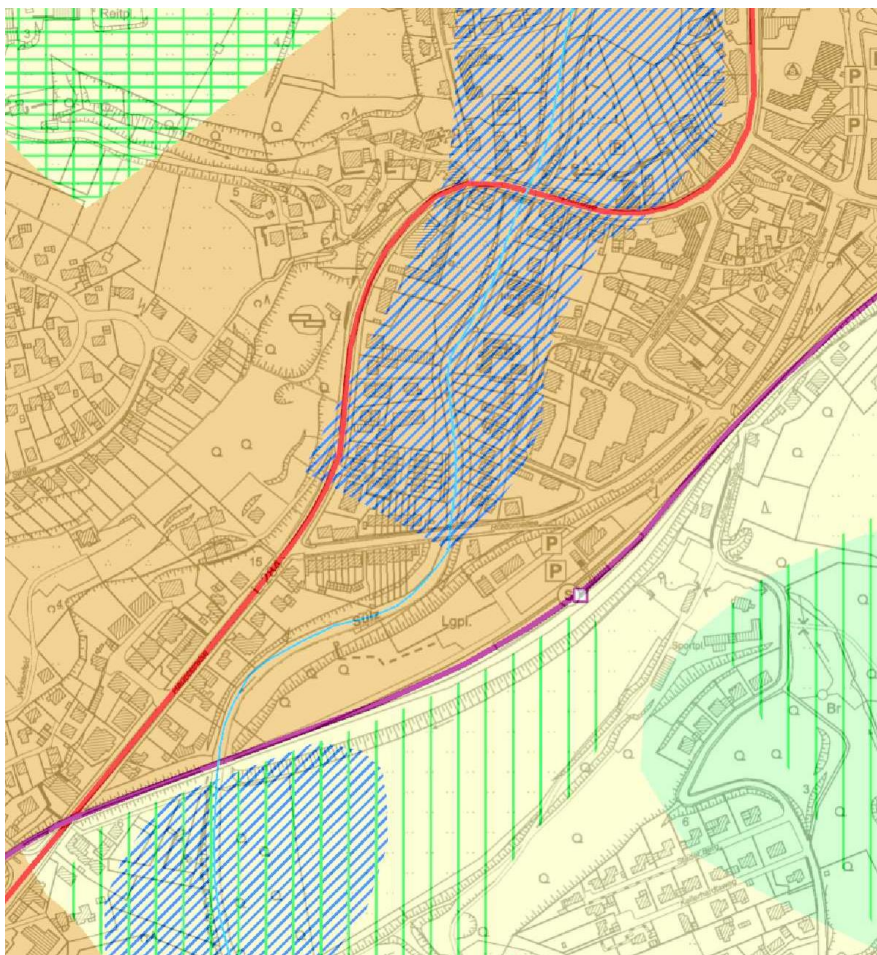


*Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Südkreis, Rheinisch-Bergischer Kreis (Stand 2022)*



### 4.3 Regionalplan/ GEP

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) –Teilabschnitt Region Köln - stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Überlagert wird der ASB durch die Festsetzung als Überschwemmungsbereich. Der Überschwemmungsbereich nimmt bis auf wenige Ausnahmen direkt entlang der Hauptstraße und an der Rotdornallee den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 129 ein. Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln befindet sich Anfang 2023 in Überarbeitung. Im Entwurf zum neuen Regionalplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Auch der Überschwemmungsbereich bleibt bestehen.



*Ausschnitt aus dem Regionalplan, Bezirksregierung Köln (Stand 2022)*

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Geltungsbereich soll Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die gem. § 6 (2) BauNVO zulässige Nutzung Vergnügungsstätten ist gem. § 1(5) BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Nach dem Spielhallenkonzept der Stadt Rösrath sind Vergnügungsstätten im Umkreis von 350m Luftlinie zu öffentlichen Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen der Kinder- und Jugendhilfe nicht zulässig. Das Plangebiet liegt im 350m – Umkreis von gleich mehreren Kindergärten in Hoffnungsthal an der Gartenstraße und an der Straße Volberg.

Im mittleren und südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzt werden. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, um den bestehenden Charakter in der direkten Nachbarschaft zu festigen nicht zu verändern. Diese Nutzungen sind bisher nicht im Geltungsbereich und in der Umgebung zu finden und würden nicht in das städtebauliche Bild passen. Für die Berufsausübung genutzte Räume für freiberuflich Tätige sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Rösrath abgeleitet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand und an städtebaulich sinnvollen Nachverdichtungsmöglichkeiten auch und gerade im Hinblick auf die Hochwassersituation. Alle Baufenster in zweiter Reihe weisen eine einheitliche Breite von 12,0m auf. So kann sich ein Ersatz-/ Neubau auch im Hinblick auf die Gebäudedimensionen erfolgreich einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand orientieren. Es sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet anzusetzen.

Die Baufenster auch der bestehenden Gebäude richten sich am Verlauf des aktuell geltenden, gesetzlich festgeschriebenen Überschwemmungsgebietes der Sülz. Dabei durchkreuzt diese Abgrenzung einige Bestandsgebäude im Geltungsbereich. Die betroffenen Gebäude werden dabei auf den sogenannten Bestand respektive passiven Bestandsschutz gesetzt. Eine Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 (4) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nicht zulässig und auch von Seiten der Stadt Rösrath im Hinblick auf die Flutkatastrophe von 2021 nicht gewünscht.

Falls eines der Bestandsgebäude im Überschwemmungsgebiet – aus welchen Gründen auch immer - zukünftig abgängig sein sollte, kann danach nur noch im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen des BP 129 außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes neu gebaut werden. Dieser Verlust von Teilen des Baurechtes einzelner steht dem verbesserten Hochwasserschutz für die Allgemeinheit durch mehr Retentionsfläche gegenüber, welcher in der Abwägung hier höher zu bewerten ist. In den Festsetzungen der Baufenster wird jedoch berücksichtigt, dass es innerhalb der Baugrenzen auch in Zukunft möglich bleibt, ein in etwa gleich großes Gebäude nach einem möglichen Abgang wieder aufzubauen.

Im Mischgebiet und im mittleren Bereich WA1 werden max. 2 Vollgeschosse festgesetzt, um eine Ausnutzung entsprechend der bestehenden Nutzung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von Höchstgrenzen der Vollgeschosse soll das Ortsbild im Geltungsbereich bewahrt und entwickelt werden. Im südlichen Bereich WA2 werden max. 3 Vollgeschosse festgesetzt, um auch hier eine Ausnutzung entsprechend der bestehenden Nutzung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung von Höchstgrenzen der Vollgeschosse soll das Ortsbild im Geltungsbereich bewahrt und entwickelt werden. Im Zusammenspiel von der Festsetzung der Vollgeschosse und der festgesetzten max. Oberkante Dachkonstruktion sollen Dachausbauten möglich werden und das bisherige Erscheinungsbild des Ortes bewahrt bleiben. Bestehende Sichtachsen entlang der Sülz sollen durch die Höhenfestsetzungen geschützt werden.

Die festgesetzten Bauhöhen in NHN bilden die bestehenden Gebäudehöhen entlang der Hauptstraße und der Rotdornallee bei Altbebauungen ab oder lassen bei Neu- oder Umbauten Nachverdichtungen zu, die sich städtebaulich gut in den Bestand einfügen können. Alle Baufenster entlang der Hauptstraße haben eine reale Bauhöhe zwischen 11,9m bis 11,4m. Zur Sülz hin besteht eine Geländeabsprung von ca. 2 bis 3m. Dieser soll sich

auch in den Bauhöhen der Gebäude in der zweiten Baureihe widerspiegeln. Zusätzlich sollen sich die Gebäude in zweiter Reihe auch von der Höhenentwicklung städtebaulich unterordnen und zur Sülz hin niedriger werden. Von daher sind die festgesetzten Bauhöhen in der zweiten Baureihe zur Sülz hin jeweils 3,5m niedriger als die Bebauung in erster Reihe entlang der Hauptstraße und haben eine reale Bauhöhe von ca. 10,0m.

Um potenzielle Neubebauung in der zweiten Baureihe entlang der Sülz vor Überschwemmungsschäden zu schützen, wird eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Diese bezieht sich auf die jeweils vorhandene Geländehöhe in m NHN. Eine Aufschüttung als Hochwasserschutz ist zulässig – ein Abgraben unter die jeweils festgesetzte EFH ist nicht zulässig. Auch bei einer entsprechenden Aufschüttung bleibt die jeweils festgesetzte Bauhöhe bestehen.

Damit sich die zukünftigen Neuvorhaben durch Ersatz- oder Neubauten zur Nachverdichtung in die bestehende Baustruktur einfügen, werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad festgesetzt. Im gesamten Plangebiet befindet sich nur ein Gebäude mit einem Flachdach. Dieses wird als städtebaulicher Ausreißer angesehen und soll nicht als Referenz für Neubauten angesehen werden.

### 5.3 Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind in den festgesetzten Grünflächen zum Schutz vor Versiegelung und zum Gewässer-/ Grundwasserschutz im Hinblick auf möglich Kontamination durch Öle etc. nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath vom 17.12.2019, zuletzt geändert am 07.06.2021, Anwendung im Hinblick auf die Anzahl der zu schaffenden PKW- und Fahrrad-Stellplätze. Eine Ablösung von notwendigen Stellplätzen in Form eines Geldbetrages an die Stadt Rösrath (gem. § 5 der Stellplatzsatzung) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch ausdrücklich nicht möglich. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath sind beispielhaft folgende Stellplätze für PKW und Fahrräder nachzuweisen: (Auszug aus der Stellplatzsatzung)

Nr.	Nutzungsart	Stellplätze für PKW	Stellplätze für Fahrräder
1.2	Wohnungen bis 50 qm	1	1
1.3	Wohnungen bis 100 qm	1,5	2
1.4	Wohnungen über 100 qm	2	2
1.5	Geförderter Wohnungsbau	1	2
2.1	Büro/ Verwaltung	1 je 35qm, 10% Besucher	1 je 50 qm
2.2	Räume mit Publikum (z.B. Ärzte, Physio, etc.)	1 je 25 qm, min. 3, 75% Besucher	1 je 40 qm, min. 3

## 5.4 Erschließung, Versorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die „Hauptstraße“ (L284) gegeben. Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist vorhanden. Die Bushaltestellen an der L 284 sind fußläufig zu erreichen. Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung in Hoffnungsthal. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtteil Rösrath-Mitte und sind mit ÖPNV gut erreichbar. Die Hoffnungsthaler Innenstadt mit den Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie einigen ärztlichen Praxen befindet sich in ca. 500m Entfernung.

Die kanaltechnische Versorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der westlich verlaufenden Hauptstraße vorhanden. Die Entsorgung der häuslichen Abwässer ist durch das Kanalnetz der Stadtwerke Rösrath gewährleistet. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird in Kanalrohre eingeleitet.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Beitrag zum Klimaschutz Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zulässig.

## 5.5 Immissionen, Lärmschutz

Für eine konfliktfreie Entwicklung der Flächen, sind die Emissionen der Verkehrsflächen (L 284) zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Kenntnisse des DTV der Hauptstraße mit rund 12.000 Kfz und einem Güterverkehrsanteil von 7,5 % wurden die Lärmpegelbereiche

nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt. Es zeigt sich, dass die für die Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ in Teilbereichen (in den dargestellten Schallpegelbereichen II bis IV) überschritten werden. Die Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet liegen bei Tagwerten von 55 dB (A) und Nachtwerten von 45 dB(A), die Orientierungswerte für Mischgebiet bei Tagwerten von 60 dB (A) und Nachtwerten von 50 dB (A). Hiernach ist für das Plangebiet gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen der Lärmpegelbereich II bis IV festgesetzt, da in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwände) nicht in Betracht kommen. In diesem Lärmpegelbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den zutreffenden Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (5) erfüllen.

Ergänzend weist die DIN 4109 auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird ein Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 cbm je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

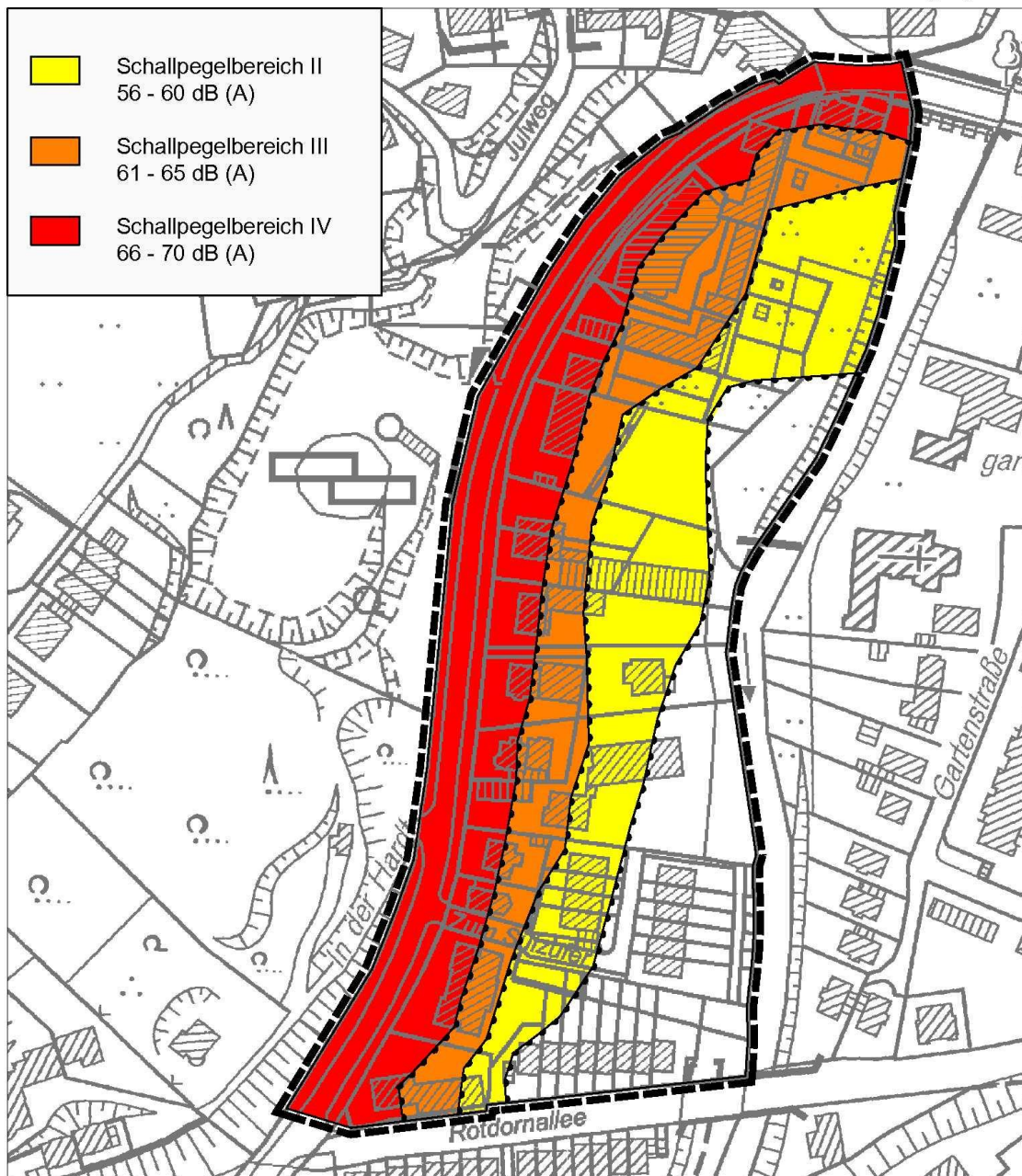
Die DIN 4109 lässt Ausnahmen nur zu, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz, z.B. aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude, nicht erforderlich ist.



# Bebauungsplan Nr.129 Sülzifer West - Hoffnungsthal

## Lärmpegelbereiche

Darstellungen ohne Maßstab



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2020

## 6 Umweltbelange

Zitiert aus dem Umweltbericht (H. Dahmen, Gesellschaft für Umweltwissenschaften; Bonn, 02.2023): Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden B-Plans Nr. 129 „Sülzufer West-Hoffnungsthal“ liegt in der Sülzaue. Zurzeit droht hier die ungeordnete Bebauung bisher noch unversiegelter Flächen. Der B-Plan zielt auf eine geregelte Nachverdichtung ab, für die keine weitere, bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden muss. Zudem setzt er im Bereich der unversiegelten Sülzaue Grünflächen fest und sichert somit dauerhaft die Überschwemmungsbereiche. Die festgesetzten Überschwemmungsbereiche, sowie das tatsächliche Ausmaß der Überschwemmung nach dem Starkregenereignis im Juli 2021 werden im B-Plan nachrichtlich aufgeführt.

Nicht durch die Planung beeinträchtigt werden die Schutzgüter bzw. Belange:

- Erhaltungsziele/Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- Fläche
- Klima, Luft/Ventilation
- Erneuerbare Energien
- Landschaftsplan
- Oberflächenwasser
- Grundwasser
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Pflanzen
- Tiere
- Biologische Vielfalt
- Boden
- Landschafts-/Ortsbild

Nicht erheblich beeinträchtigt werden die Schutzgüter bzw. Belange:

- Vermeidung von Emissionen
- Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Erheblich vom Vorhaben beeinträchtigt werden die Schutzgüter bzw. Belange:

Durch die Planung werden weder Schutzgüter noch Belange erheblich beeinträchtigt.

Nicht abschließend zu bewertende Schutzgüter bzw. Belange sind:

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Aufgrund der Lage in der Aue, wird für mögliche Veränderungen im Gebäudebestand auf folgende Schutzmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des Gewässer- und Bodenschutzes hingewiesen:

### **Schutzmaßnahme SM 1: Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben.

### **Schutzmaßnahme SM 2: Einhaltung von Vorschriften und DIN-Normen**

Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten.“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“) eingehalten werden.

### **Schutzmaßnahme SM 3: Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung**

Streulicht ist zu vermeiden. Eine geeignete Lichtlenkung ist vorzusehen, die z.B. die Lichtausrichtung in den Nachthimmel vermeidet und den Lichtkegel ausschließlich von oben nach unten auf den zu beleuchteten Bereich lenkt. Eine Beleuchtung sollte zweckgebunden eingesetzt werden und die Leuchtdauer z.B. durch Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren zeitlich begrenzt werden. Eine Farbtemperatur von 1800 bis maximal 3000 Kelvin ist zulässig. Wegen potenzieller Wärmeentwicklung ist ein voll abgeschlossenes

Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 Grad Celsius erhitzt (nach STMUV2020). Eine Beleuchtung in Richtung Sülzau und des Gewässers ist zu vermeiden.

#### **Schutzmaßnahme SM 4: Schutz und Lagerung des Oberbodens**

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **VM 1: Vermeidung Schadstoffeintrag in Oberflächengewässer und Grundwasser**

Bei der beabsichtigten Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht für Gebäude und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

#### **VM 2: Baustelleinrichtung**

Für die Baustelleneinrichtung ist ein Bereich außerhalb der im B-Plan festgesetzten Grünfläche zu wählen.

#### **VM 3: Bauzeitenregelung**

Die gesamte Baufeldfreiräumung (Entfernung des Aufwuchses, Rodung von Gebüsch und Gehölzen) ist zulässig im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar. Sind aus Gründen des Bauablaufes zwingend Baufeldfreiräumungen zu anderen als den o.g.

Zeitpunkten/Zeiträumen erforderlich, ist zuvor durch einen Ornithologen festzustellen, ob in der jeweiligen Brutsaison aktuelle Bruten vorhanden sind. Wenn keine Bruten festzustellen sind, kann die Bautätigkeit in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auch im Zeitraum März bis August erfolgen.

## 7 Auswirkungen der Planung

Die getroffenen Regelungen im MI und WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in der bereits erschlossenen Umgebung. Die festgesetzten Baufenster der Bestandsgebäude richten sich am Verlauf des aktuell geltenden, gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) und setzen diese bei einer Überkreuzung auf den passiven Bestandsschutz. Eine Neubebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist gem. § 78 (4) WHG nicht zulässig und von der Stadt Rösrath nicht gewünscht. Diese Festsetzung geht mit einem Verlust von privaten Eigentumsgrundrechten einher. Der Verlust von Teilen des Baurechtes steht hier der verbesserten Hochwassersituation der Allgemeinheit durch mehr Retentionsfläche gegenüber und ist in der Abwägung höher zu bewerten zumal die festgesetzten Baugrenzen eine adäquate Ersatzbebauung außerhalb des Überschwemmungsgebietes zulassen. Neue Bauvorhaben im Geltungsbereich des BP 129 liegen alle außerhalb des 100-jährigen Hochwassers (HQ 100). Neben den Festsetzungen zum Hochwasserschutz wie EFH und Baugrenzen außerhalb des HQ 100 sollen die zukünftigen Bauherren schon zum Eigenschutz entsprechende Bauweisen wählen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Welche konkreten Maßnahmen im Einzelnen gewählt werden, hängt stark vom entsprechenden Vorhaben ab. So wäre die zwingende Festsetzung eines Parkdecks im Erdgeschoss unsinnig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu welchen keine oder nur wenige Fahrzeuge gehören. Der zwingende Einbau einer weißen Wanne wiederum ist sinnlos, wenn das Gebäude aufgeständert gebaut werden soll. Insofern soll im BP die dringende Empfehlung ausgesprochen werden eine hochwassersichere Bauweise zu wählen.

Die geordnete Bauweise im Geltungsbereich des BP 129 regelt zukünftige Nachverdichtungen. Bisher war der Bereich als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu bewerten und eine Bebauung musste sich „nur“ nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Die getroffenen Festsetzungen im BP 129 zum Hochwasserschutz sowie Aufweitungen der Sülzuferzone können insgesamt einen besseren Schutz für die Ober- und Unterlieger der Sülz bewirken als eine ungeordnete Nachverdichtung gem. § 34 BauGB.

Für die Nachverdichtung im Bestand sind keine Straßenneubauten oder Umbauten notwendig, die gemäß der 16. BImSchV zu beurteilen wären. Ansprüche auf Lärmschutz werden im vorliegenden Fall nicht ausgelöst.

Der Neuverkehr des Plangebiets wird sich über die Hauptstraße verteilen. Die L284 kann den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen und abwickeln, so dass keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen entstehen.

## 8 Sonstige Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten sind im Plangebiet 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.

Bei Starkregenereignissen (> Tn30 a – 30 jähriges Regenereignis) kann es aufgrund der verminderten Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Hangneigung laut einer Untersuchung des Rheinisch-Bergischen Kreises zu oberflächigen Abflüssen kommen.

Ab einer abflusswirksamen Fläche eines Grundstückes von mehr als 800 qm ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Sülz entlang des gesamten Plangebietes. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sülz befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 129. Alle Baufenster befinden sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass bei dem Hochwasser im Juli 2021 die Überschwemmung höher als das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und auch höher als die Marke des Extrem-Hochwassers (HQ-Extrem) lag. Eine entsprechend hochwassersichere Bauweise (z.B. Nutzung des Erdgeschosses als Parkdeck, Bauen ohne Keller, etc.) wird dringend empfohlen. Zur Verdeutlichung der Überflutungsgefahr ist die Hochwasserlinie vom Höchststand im Juli 2021 im Bebauungsplan gekennzeichnet worden.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der gesetzlich festgesetzten Schutzzone nach Fluglärmschutzgesetz liegt. Aufgrund der Lage und der grundsätzlichen Nähe zum Verkehrsflughafen Köln/Bonn ist in dem Plangebiet dennoch mit Fluglärm sowohl in der Tageszeit als auch in der Nacht zu rechnen. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei



neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 129 sind zwei Baudenkmale bekannt:

**Hauptstr. 224:** Wohnhaus, Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1923

**Hauptstr. 218:** verschieferter Fachwerkbau mit rückwärtig anschließenden Wohn- u. ehem. Wirtschaftsteilen, aus der Mitte des 19. Jahrhunderts

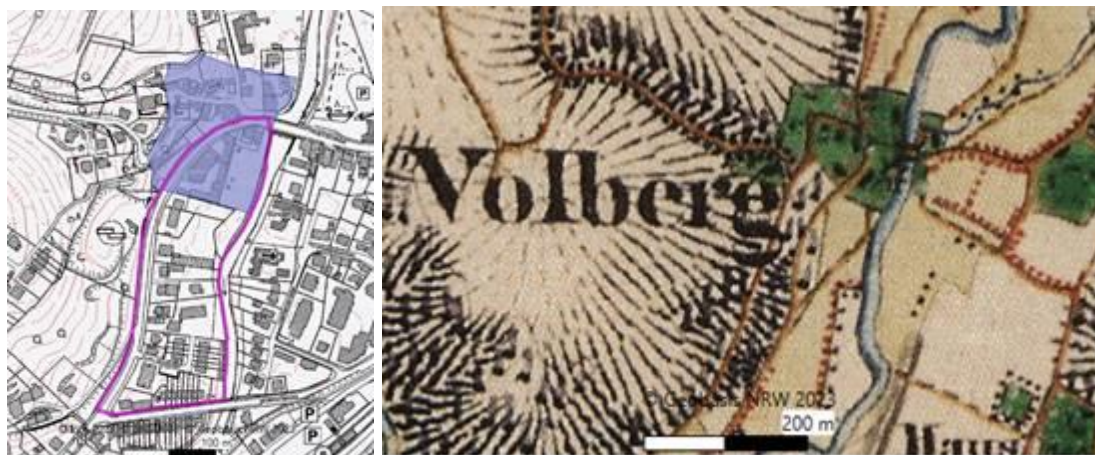
Beide Baudenkmale sind in der Planurkunde mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet.

Der nördliche Teil des betroffenen Areals liegt im Bereich eines vermuteten Bodendenkmals, dem historischen Ortskerns Volberg (Rösrath VBD 0001), heute Teil des Stadtteils Hoffnungsthal. Volberg ist laut urkundlicher Überlieferung der älteste Ortsteil von Rösrath. Die ursprüngliche Ortsbezeichnung ‚Vogelberhc‘ geht zurück auf das Prümer Urbar von 893, ein Güterverzeichnis der Abtei Prüm in der Eifel. Kern der Ortschaft ist die evangelische Kirche. Der heute bestehende Bau des 18. Jahrhunderts weist eine romanische Vorgängeranlage auf, von der im Osten der untere Teil eines Chorturms des 12. Jahrhunderts mit kleiner halbrunder Apsis erhalten ist.

Es ist damit zu rechnen, dass sich im Ortskern bedeutende Bodendenkmalsubstanz der historischen Entwicklung des Ortes erhalten hat. Dazu gehören beispielsweise Keller, Hausfundamente, Brunnen, Öfen, Gruben aller Art, Gräben, Leitungen, Pflasterungen von Wegen und Höfen, Siedlungs- und Nutzungsschichten usw. und die darin enthaltenen Funde. Im Bereich (und Umfeld) der Kirche ist mit Bauresten der Vorgängeranlagen sowie mit Bestattungen zu rechnen.

Das entsprechende Areal innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird nachrichtlich als Bodendenkmal dargestellt und ein Hinweis auf die Regelungen der §§ 5 II, 15 I bis III und 27 I Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) in die Planzeichnung aufgenommen.

Da dieses Areal zurzeit bebaut ist oder im Bebauungsplan als nicht bebaubare Grünfläche festgesetzt ist, kann derzeit nicht von einer unmittelbaren Beeinträchtigung oder Zerstörung der Bodendenkmalsubstanz ausgegangen werden. Trotzdem könnten zukünftige Bauvorhaben durch die zulässigen Erdeingriffe das potenzielle Bodendenkmal beeinträchtigen.



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

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet der Erdbebenzone/ geologischen Untergrundklasse 0/ R zuzuordnen ist. Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch dringend empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechende Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Die Stadtwerke Rösrath AöR bestätigen, dass die Löschwassermenge von 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Verfügung gestellt werden kann. Die Lage von zukünftigen Hydranten ist in der Ausführungsplanung frühzeitig mit den Stadtwerken Rösrath AöR abzustimmen.

Bei beabsichtigter Verwendung von Recyclingmaterial als Tragschicht unter den Gebäuden und Zuwegungen ist frühzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Umweltschutzbehörde zu beantragen.

Bei der beabsichtigten Nutzung von Ersatzbaustoffen ist die ab dem 01.08.2023 geltende Ersatzbaustoffverordnung zu beachten. Aufgrund der Nähe zum Gewässer ist eine Nutzung möglicherweise nicht zulässig.

Bei allen angestrebten Bauvorhaben ist §78c WHG „Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten“ ist beachten und einzuhalten.

Rösrath, 09.2023