



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt, Verkehr

Teil C: Begründung - Entwurf

Bebauungsplan Nr. 124

„Heidchenwiese“

Stand 04/2019

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	6
4.1	Flächennutzungsplan	6
4.2	Landschaftsplan	6
4.3	Regionalplan/ GEP	7
5	Planungskonzept	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
5.4	Erschließung	8
6	Umweltbelange	9
7	Auswirkungen der Planung	10
8	Sonstige Hinweise	10

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 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. 124 „Heidchenwiese“ beschlossen.

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

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Heidchenwiese“ befindet sich im Ortsteil Forsbach.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 124 „Heidchenwiese“ 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 umfasst durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung am „Kirchweg“ Hausnummern 16b bis 28. Im Westen begrenzen die rückwärtigen privaten Gärten der Wohnbebauung entlang der Straße „Am Tor“ und im Osten die rückwärtigen privaten Gärten der Wohnbebauung entlang der „Hoffnungsthaler Straße“ den Geltungsbereich. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch eine private, ungenutzte Grünfläche.

2.1 Vorhandene Baustruktur

Im Plangebiet selbst befindet sich zum Zeitpunkt der Aufstellung keine Bebauung. Der Geltungsbereich ist größtenteils geprägt durch eine unstrukturierte Brachfläche. Ein kleinerer Teil wird als Bolzplatz genutzt und hierzu in unregelmäßigen Abständen gemäht. Ein kleiner Teilbereich wird als Privatgarten gärtnerisch genutzt.

Im direkten Umfeld befinden sich überwiegend zu Wohnzwecken genutzte, freistehende Einfamilienhäuser, vereinzelt sind auch Doppelhäuser zu finden.

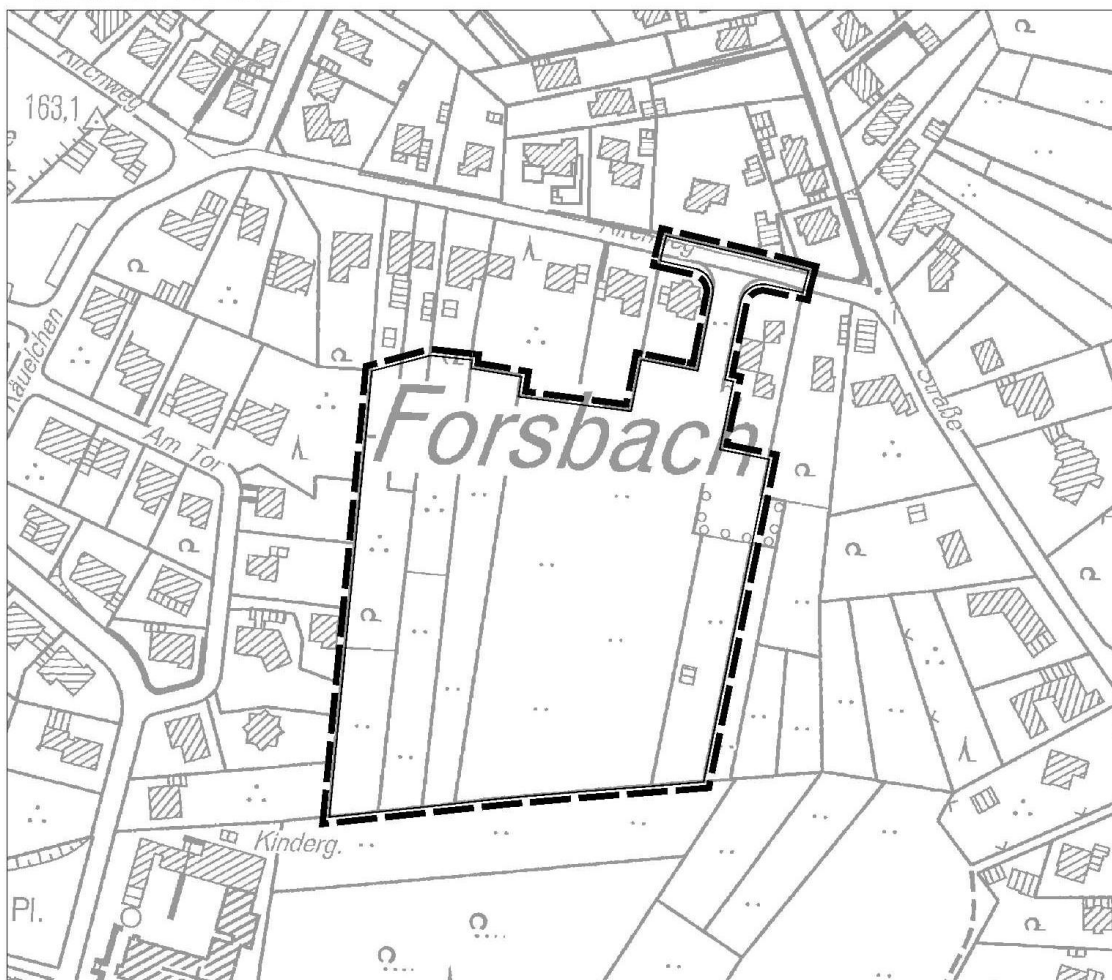


stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 124
"Heidchenwiese"



Maßstab 1 : 2.000



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2016

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. Die Stadt Rösrath hat bereits im Jahr 2017 den BP Nr. 119 „Kirchweg“ in Verfahren eingeleitet, der den Geltungsbereich des BP 124 einschloss und darüber hinaus weitere Flächen im Süden des Plangebietes umfassen sollte. Dieser BP wurde jedoch bereits 2018 aufgrund von Bürgerprotesten der Anwohner sowie wegen der fehlenden Bereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer eingestellt. Der BP 124 umfasst nun nur die Grundstücke, die definitiv für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung stehen und lässt darüber hinaus im Süden genügend Freiraum für den von der Bürgerinitiative geforderten „ForsPark“.

Das Plangebiet wird aufgrund der großen, zusammenhängenden Freiflächen trotz der allseitigen umgebenden, bestehenden Wohnbebauung nicht als Innenbereich gem. § 34 BauGB eingestuft. Vielmehr ist hier von einem sogenannten Außenbereich im Innenbereich auszugehen, der ein entsprechendes Bauleitplanverfahren gem. § 30 BauGB voraussetzt.

Ziel des Bebauungsplans die die Schaffung von Baurechten zugunsten einer Einfamilienhausbebauung, die sich in die bestehende bauliche Umgebung einfügt.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist in Gänze als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

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.

4.3 Regionalplan/ GEP

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) –Teilabschnitt Region Köln - stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

5 **Planungskonzept**

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig, um den bestehenden Charakter in der direkten Nachbarschaft zu festigen nicht zu verändern. Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe und weiter ausnahmsweise zulässige 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Bebauungs- und Freiflächenkonzept.

Das Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Gebäudebestand in der direkten Nachbarschaft orientieren. Es sind die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeines Wohngebiet anzusetzen. Es sollen max. 2 Vollgeschosse festgesetzt werden, um eine entsprechende Ausnutzung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung von Höchstgrenzen der Vollgeschosse soll das Ortsbild von Forsbach bewahrt und entwickelt werden. Zusammen mit den festgesetzten max. Firsthöhen sollen

mögliche Staffelgeschosse und oder optische 3-Geschosshäuser ausgeschlossen werden und das Erscheinungsbild des Ortes bewahrt bleiben.

Im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung werden ausschließlich Flachdächer als Dachform mit Gründächern für die Regenrückhaltung und Drosselung der Einleitmengen zugelassen.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die kommunale Straße „Kirchweg“ an die „Bensberger Straße“ (L288) gegeben. Innerhalb des Plangebietes wird eine Sackgasse mit Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die kanaltechnische Versorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind im nördlich verlaufenden Kirchweg vorhanden.

Die Entsorgung der häuslichen Abwässer ist durch das Kanalnetz der Stadtwerke Rösrath gewährleistet.

Das Plangebiet wurde auf die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens untersucht. Aufgrund der Bodenuntersuchung, die im November 2018 stattfand, konnten in den geprüften Bodenschichten keine Versickerungsraten gemessen werden. Daher ist eine Versickerung der anfallenden Regenwässer grundsätzlich vor Ort nicht möglich. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser muss daher in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Das Mischwasser-Kanalnetz im Kirchweg kann aus Kapazitätsengpässen nur 16 l/s an Mischwasser aufnehmen. Folglich ist das anfallende Mischwasser durch eine

Rückhaltung zwischen zu speichern und dann dosiert, also mit max. 16 l/s, in das Kanalnetz einzuleiten.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist vorhanden. Die Bushaltestellen an der L 284 im Ortsteil Hoffnungsthal sind fußläufig zu erreichen.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung am Kirchweg. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtteil Rösrath-Mitte und sind mit ÖPNV gut erreichbar. Die Forsbacher Innenstadt mit den Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie einigen ärztlichen Praxen befindet sich in ca. 500m Entfernung.

6 Umweltbelange

Eine erste Eingriffsbilanzierung für das Plangebiet stellt fest, dass es einen Kompensationsbedarf geben wird. Dieser soll über das kommunale Ökokonto der Stadt Rösrath im „Landschaftspark Venauen“ ausgeglichen werden.

Zum Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Diese wird im Frühjahr 2019 durchgeführt und mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis (Abt. Artenschutz) abgestimmt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden, Carports und Garagen sind unter Berücksichtigung der Hinweise der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll-ev.de) extensiv zu begrünen. Aus Gründen einer gesicherten Funktionserfüllung ist eine min. 9 cm starke Magersubstratauflage, die einen Abflussbeiwert $< 0,35$ psi erzielt, unter Verwendung von Sedum-Arten (Sedum-Sprossenansaat) und min. 20 % Flächenanteil an heimischen Wildkräutern (Topfballen-Pflanzung) vorzusehen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche der Wohngebäude, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und/oder die Errichtung von Solaranlagen genutzt werden. Grundsätzlich ist aber min. 50 % der Dachfläche von Wohngebäuden zu begrünen.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 124 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in der bereits erschlossenen Umgebung.

Die Verkehrslärmsteigerung laut schalltechnischer Untersuchung durch den planbedingten Mehrverkehr an den bestehenden Gebäuden liegen bei max. 1 dB(A) entlang des Kirchweges und bei nicht wahrnehmbaren 0,2 dB(A) entlang der Bensberger Straße. Die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelte grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird im Planfall an allen umliegenden Gebäuden unterschritten. Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse kann für das Plangebiet festgestellt werden, dass aus dem Straßenverkehr eine derart geringe Vorbelastung besteht, dass keine Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen getroffen werden müssen.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass der Neuverkehr des Planvorhabens im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann. Der Neuverkehr wird sich zum Großteil über den Kirchweg und den Höhenweg auf die Bensberger Straße verteilen. Diese Straßenzüge können den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen und abwickeln. Die Verkehrsmenge auf der südlichen Hoffnungsthaler Straße wird weiterhin geringer als 80 Kfz/h liegen, so dass durch das geplante Wohngebiet keine nennenswerte zusätzliche Belastung entsteht.

8 Sonstige Hinweise

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.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 124 sind keine Baudenkmale bekannt.

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

Rösrath, 04.2019