



Bebauungsplan Nr. 114

„Rös Rath Mitte - Bitze“

Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation	5
2.1	Vorhandene Baustruktur	5
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	7
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Landschaftsplan	8
4.3	Regionalplan/ GEP	8
5	Planungskonzept	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
5.4	Erschließung	11
6	Umweltbelange	12
7	Auswirkungen der Planung	13
8	Sonstige Hinweise	14

1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rösrath Mitte - Bitze“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.08.2020. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 29.11.2021 bis einschließlich 30.12.2021. Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022 durchgeführt. Am 28.11.2022 hat der Rat der Stadt Rösrath den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Am 16.12.2022 wurde der Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Am 11.12.2023 hat der Rat der Stadt Rösrath ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB beschlossen. Demnach können Satzungen (hier BP 114) durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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 (BauONW) 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

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom Aggerverband auf ein namenloses Gewässer hingewiesen, dass am Rand des Geltungsbereiches verläuft und dann verrohrt das Plangebiet kreuzt. Die Trasse sollte in die Planzeichnung übernommen werden und die Baugrenzen müssen einen Mindestabstand von 3,0m einhalten: Die unterirdische Bachverrohrung unter der Straße „Bitze“ wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Flughafen Köln/ Bonn weist auf die max. Bauhöhe nach LuftVG hin, die hier bei 121,99m üNN liegt: Die max. zulässige Bauhöhe im Plangebiet liegt nach den Festsetzungen bei 109m NHN.

Der Rheinisch-Bergische Kreis sowie die Stadtwerke Rösrath weisen auf eine mögliche Überflutungsgefahr in der Senke der Straße Bitze bei Starkregen hin mit einer potenziellen Einstauhöhe von ca. 1,0m: Ein entsprechender Hinweis wird in die Planurkunde aufgenommen.

Darüber hinaus fordert der Rheinisch-Bergische Kreis eine genaue Verortung der anzulegenden Hecke: Die Hecke soll auf die städtischen Flurstücken 3109 und 2172, Flur 1, Gemarkung Rösrath angelegt werden und wird entsprechend auf der Planurkunde vermerkt.

In der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB wurde durch Straßen.NRW auf die Eigentumsverhältnisse im Bereich der L 284 hingewiesen.

Der Nahverkehr Rheinland und die DB forderten mehr Abstand zur DB-Fläche, damit ein zukünftiger Ausbau der RB 25 nicht behindert wird: Eine Baugrenze wurde im Bebauungsplan entsprechend verschoben, so dass ausreichende Abstände zur DB-Fläche gewährleistet werden können.

Der Rheinisch Bergische-Kreis forderte, dass im Geltungsbereich Dach- und Fassadenbegrünungen festgelegt werden: Da der überwiegende Teil der Bebauungsplans bereits bebaut ist wird auf die Festlegung von Dach- und Fassadenbegrünungen verzichtet. Ein Bürger forderte die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den Möglichkeiten des § 34 BauGB zu verändern: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen des § 34 BauGB nicht. Das als Referenz angegebene Gebäude stellt einen städtebaulichen Abschluss zum zentralen Sülztalplatz dar. Dieses ist auch durch die vorhandene Höhe ein markantes und stadtbildprägendes Einzelgebäude, das jedoch keine Vorbildwirkung für die benachbarte Bebauung haben soll.

Ein weiterer Bürger fordert ebenfalls die Änderung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlage, da die bereits erteilte Baugenehmigung eine höhere Bauweise zulassen würde: Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans decken die erteilte Baugenehmigung vollständig ab.

2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rösrath Mitte - Bitze“ befindet sich im Ortsteil Rösrath.

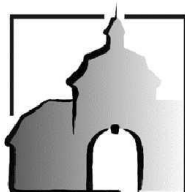
Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 114 „Rösrath Mitte - Bitze“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

Der Geltungsbereich wird im Westen begrenzt durch die Bahnlinie RB 25 von Köln nach Gummersbach. Im Norden durch den öffentlichen Parkplatz an der Bitze. Im Osten umfasst der Geltungsbereich die Wohngrundstücke „Bitze 24 bis 36“. Im Süden umfasst das Plangebiet die Hauptstraße von der Bahnunterführung mit der Einmündung Beienburger Straße bis zum zentralen Sülztalplatz.

Für die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 1,624 ha verkleinert. Die Flächen des Parkplatzes und die Wohnbauflächen zwischen der Bahnlinie und der Straße Bitze, die im Aufstellungsbeschluss noch innerhalb des Geltungsbereichs waren, wurden aus dem Plangebiet herausgenommen, da sich das Planbedürfnis in erster Linie auf die Flächen entlang der Hauptstraße konzentriert.

2.1 Vorhandene Baustruktur

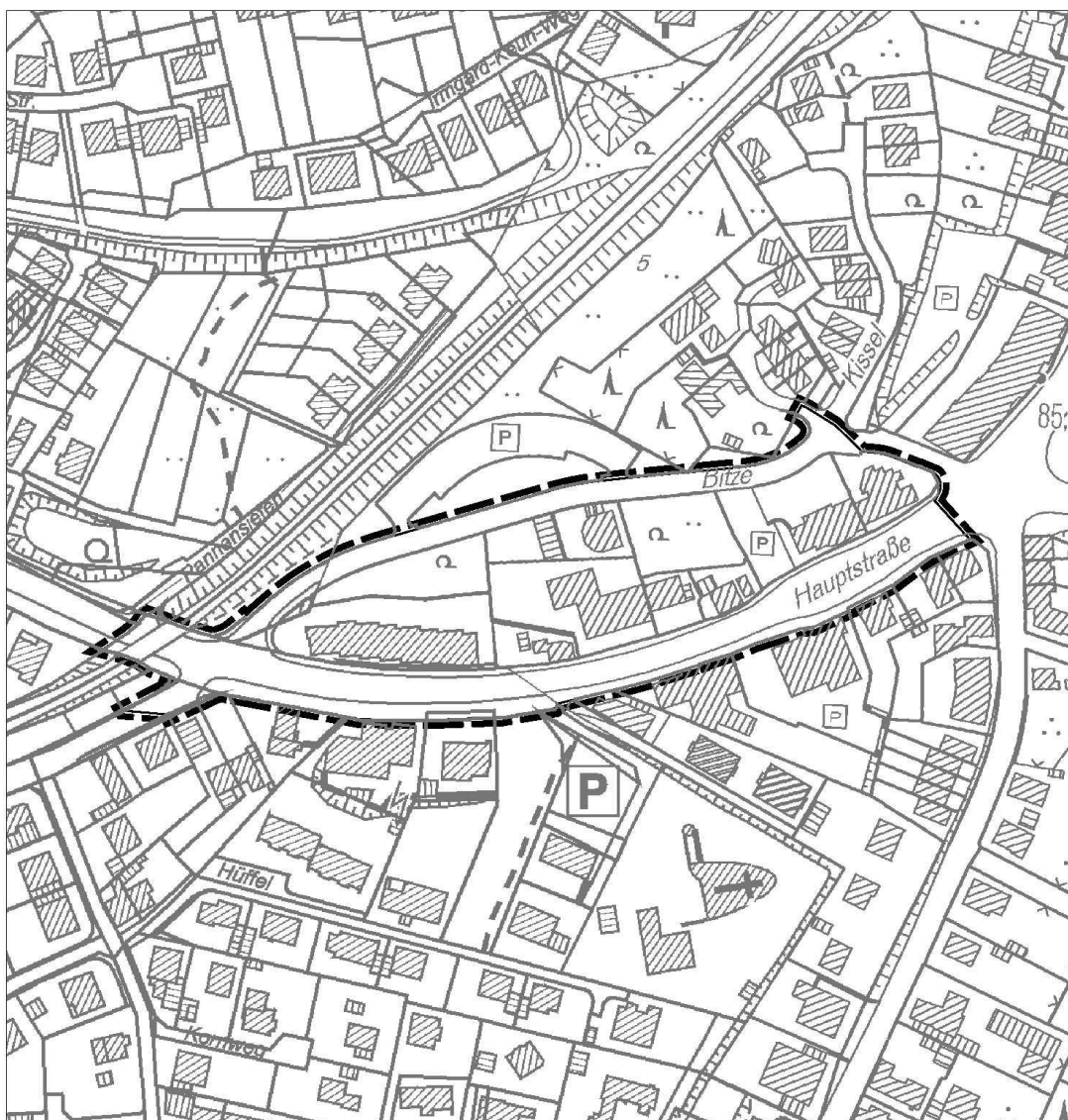
Im Plangebiet selbst befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine gemischte Bebauung mit Wohnnutzung, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheitseinrichtungen sowie einige Baulücken. Im direkten Umfeld befindet sich der zentrale Sülztalplatz mit dem Geschäftszentrum von Rösrath. Das Zentrum von Rösrath zusammen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Sinne des Zentrenkonzeptes und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath als zentraler Versorgungsbereich für das Hauptzentrum Rösrath festgesetzt.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 114 "Rösrath Mitte - Bitze"

Darstellungen im Maßstab 1 : 2.000



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2017

3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereichs sind einige Baulücken im unmittelbaren Zentrum von Rösrath-Mitte, die aus städtebaulicher Sicht geschlossen werden sollten. Die Bebauungsdichte und die Bauhöhen sollten sich dabei städtebaulich einfügen. Das bisherige Baurecht gemäß § 34 (4) BauGB kann dabei nur bedingt herangezogen werden, da es einige aus heutiger Sicht „Bausünden“ aus der Zeit vor der Jahrtausendwende gibt, die hier nicht als Maßstab dienen sollen.

Für eine Bebauung der Grundstücke entlang der Hauptstraße zwischen den Hausnummern 9 und 15 gibt es seit 2013 Gespräche mit unterschiedlichen Investoren und Personen zur Entwicklung der Gesamtflächen zwischen Hauptstraße und Bitze. Teilweise bezogen die Planungen auch weitere Grundstücke bis zum Bahndamm der RB 25 mit ein. Das Aufkommen des Themas führte 2014 auch zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114. Die folgenden Gespräche zielten jedoch darauf ab, eine Bebauung im Einvernehmen zwischen Investoren und der Stadt gemäß § 34 (4) BauGB zu erreichen. Dieses Einvernehmen konnte im Weiteren allerdings nicht erreicht werden.

Die Stadt Rösrath möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 114 „Rösrath Mitte – Bitze“ die Baudichte und Bauhöhen zwischen der Hauptstraße und der Bitze festsetzen und diesen Bereich städtebaulich abrunden und ordnen. Entstehen soll hier eine Bebauung, die dem Hauptzentrum Rösrath-Mitte gerecht wird und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs durch entsprechende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen beiträgt.

4 Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Nur im Bereich der Bebauung „Bitze“ Hausnummer 6 ist die Darstellung „Wohnbaufläche“. 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 urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (MU-Gebiet) belassen den Grundstückseigentümern der innerhalb des Baugebietes gelegenen Grundstücke eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Neben Wohngebäuden sind auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (vgl. § 6a BauNVO). Ungeachtet dessen eignen sich auch Teilflächen der Erdgeschossenebene für eine Wohnnutzung.

Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Ausnahme „Tankstellen“ ist gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den bestehenden Charakter in der direkten Nachbarschaft zu festigen, nicht zu verändern und um den Verkehrsfluss im Nahbereich des Sülztalplatzes nicht durch zusätzliche Abbieger und Zu- und Abfahrten zu überlasten.

Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Ausnahme „Vergnügungsstätten“ ist gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, um den Jugendschutz und die Suchtprävention zu stärken und eine Ballung von Vergnügungsstätten im unmittelbaren Stadtzentrum und damit

eine zu befürchtende städtebauliche Fehlentwicklung auszuschließen. Im Gegensatz zum städtischen Vergnügungsstättenkonzept soll in den Festsetzungen des Bebauungsplans nur eine Teilmenge von Vergnügungsstätten nach dem Vergnügungsstättenkonzept unzulässig sein – gewerbliche Nutzungen, die gemäß § 6a (2) BauNVO allgemein zulässig sind, können hier nicht ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des "zentralen Versorgungsbereich" im Sinne des Zentrenkonzeptes sowie des Einzelhandelskonzeptes des Stadt Rösrath gem. § 9 (2a) BauGB. Daher sind im festgesetzten Urbanen Gebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 qm, welche zentrenrelevante Sortimente der „Rösrather Liste“ (siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath) anbieten zulässig, wenn sie nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung und auf die städtische Entwicklung und Ordnung nachgewiesenermaßen keine wesentlichen negative Auswirkungen haben.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den geplanten Bebauungs- und Freiflächenkonzept sowie am Bestand. Der Bebauungsplan sieht zwei jeweils insgesamt 8 m breite Streifen vor, die von der Bebauung freigehalten werden, um eine städtebauliche Unterbrechung in der Blockstruktur zu ermöglichen und keine durchgehende Fassadenkante zu erzeugen. Dies soll den kleinstädtischen Charakter von Rösrath unterstreichen. Aus städtebaulich/ optischer Sicht soll entlang der „Hauptstr.“ die geschlossene Bauweise an den zwei Stellen gebrochen werden und es sollen drei einzelne städtebaulich markante Blocks entstehen. Im Bereich der „Hauptstr. 13 und 15“ kann dieser Streifen durch eine Tiefgarage unterbaut werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster sollen sicherstellen, dass keine geschlossene Straßenflucht, sondern eine im weiteren Sinne aufgelockerte Bebauung entsteht. Grundsätzlich sollen die zukünftigen Baukörper entlang der Hauptstraße von der Straßenbegrenzungslinie zurücktreten um den Charakter der Hauptgeschäftsstraße in Rösrath-Mitte zu unterstreichen. Nur bei den bestehenden Gebäuden, die heute schon bis

zur Straßenbegrenzungslinie heranreichen, wird von diesem Prinzip Abstand genommen und der Bestand gesichert.

Am westlichen Rand des urbanen Gebietes wird die Baugrenze parallel zur bestehenden Bahnlinie der RB 25 von der Straßenkante zurückgenommen. Dies soll einem potenziell möglichen Ausbau der Bahnlinie von und nach Köln dienen, der von Seiten der Stadt Rösrath ausdrücklich unterstützt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO für urbanes Gebiet. Es werden keine max. Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhe der Bauvorhaben wird durch jeweilige Höhenfestsetzungen über NHN (NormalHöhenNull) bestimmt. Diese Gebäudehöhen orientieren sich an der nach Osten ansteigenden Fahrbahnoberkanten der „Hauptstraße“ und der Straße „Bitze“. Am westlichen Ende des Geltungsbereichs bildet ein vorhandenes Gebäude einen städtebaulichen Abschluss zum zentralen Sülztalplatz. Dieses ist auch durch die vorhandene Höhe ein markantes und stadtbildprägendes Einzelgebäude, das jedoch keine Vorbildwirkung für die benachbarte Bebauung haben soll. Insgesamt ist eine Höhenabstufung von der „Hauptstraße“ zu der tiefer gelegenen Straße „Bitze“ vorgesehen.

Die Gebäudehöhen dürfen zur Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Schornsteine, Treppenhausaufbauten, Dachterrassenüberdachungen, Aufzugsaufbauten, Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, Klimaanlage, etc.) auf bis zu 20% der gesamten Dachfläche je Vorhaben um maximal 2,0m überschritten werden. Damit sollen nötige Nebenanlagen zulässig werden und zugleich die Möglichkeit einer zusätzlich nutzbaren Wohngeschossebene ausgeschlossen werden.

5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans finden die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath Anwendung im Hinblick auf die Anzahl der zu schaffenden PKW- und Fahrrad-Stellplätze.

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
3.1	Verkaufsstätten bis 800 qm Verkaufsfläche	1 je 40 qm VK, min. 2, 75% Besucher	1 je 75 qm VK, min. 2
3.2	Verkaufsstätten über 800 qm Verkaufsfläche	1 je 20 qm VK, 75% Besucher	1 je 100 qm

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die kommunalen Straßen „Bitze“ und „Hauptstraße“ (L284) gegeben. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche bezieht sich auch auf die Stellplätze und den Fußweg entlang der Hauptstraße (L 284).

Die kanaltechnische Versorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind vorhanden.

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

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist über die „Hauptstraße“ vorhanden. Mehrere Bushaltestellen mit mehreren Buslinien sind fußläufig zu erreichen. Der Bahnhof Rösrath mit der RB 25 in Richtung Köln/Gummersbach ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtteil Rösrath-Mitte und sind mit ÖPNV gut erreichbar. Die Rösrather Innenstadt mit den Einzelhandelsgeschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs,

Dienstleistungseinrichtungen sowie einigen ärztlichen Praxen befindet sich im Geltungsbereich bzw. in direkter Nachbarschaft.

6 Umweltbelange

Das ca. 1,6 ha umfassende Plangebiet stellt sich im Bestand überwiegend als bebaut dar. Einige Baulücken sind derzeit Brachflächen in deren Randbereichen Gehölzbestände anzutreffen sind. Durch Überbauung bzw. Versiegelung bzw. Umgestaltung in private Gartenflächen gehen die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen in den Brachflächen weitestgehend verloren.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sind bei Einhaltung der Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen (siehe GINSTER LANDSCHAFT UND UMWELT 2021) ausgeschlossen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhehabitate für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Girlitz im Plangebiet potenziell vorhanden sind. In Anbetracht der vegetativen Ausstattung, des anthropogenen Einflusses und der städtischen Lage erfüllt das Plangebiet für alle weiteren, potenziell vorkommenden Arten ausschließlich die artspezifischen Ansprüche an ein Nahrungshabitat. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG müssen der Baubeginn und der Rodungszeitpunkt gemäß § 39 (5) Nr.2 BNatSchG in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Um den Verlust der potenziell vorhandenen Fortpflanzungsstätten der Arten Bluthänfling und Girlitz langfristig auszugleichen, müssen im Geltungsbereich auf den städtischen Grundstücken 3109 und 2172, beide Flur 1, Gemarkung Rösrath, Brutmöglichkeiten durch die Neuanlage einer Heckenstruktur von mindestens 60 m² geschaffen werden. Bei Baumaßnahmen während der Sommermonate und somit während der aktiven Phase der Zauneidechse ist ein Reptilienschutzzaun temporär während der Bauphase zum Geltungsbereich des Bebauungsplans hin aufzustellen. Ein Reptilienzaun entspricht einem Amphibienschutzzaun aus Folie, der mindestens 10 cm eingegraben wird und auf die Vergrämuungsseite so überhängt, dass Reptilien aus der zukünftigen Baustelle hinaus-, nicht aber wieder hineingelangen können. Alternativ fungieren auch einseitig angehäufte Wälle als Querungshilfen in eine Richtung. Vor der Baufeldräumung ist die Fläche durch eine fachkundige Person zu überprüfen und

eventuell vorhandene Individuen sind schonend in die angrenzenden, nicht in Anspruch genommenen Bereiche umzusetzen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung sind ausgeschlossen.

Da das Plangebiet überwiegend aus bereits versiegelten Flächen mit geringer ökologischer Bodenwertigkeit besteht und nach dem Bauvorhaben ein mit dem Status Quo vergleichbarer Zustand entstehen wird, sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden ausgeschlossen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel der Geräuschimmissionen und des Verkehrsaufkommens sind durch die Planumsetzung nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine besonderen Auswirkungen auf den Erholungsnutzen des Plangebietes zu erwarten.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima & Luft und Kultur- & Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen zwischen den vorangegangenen Schutzgütern sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Aus der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planungszustands wird ersichtlich, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 114 „Rösrath Mitte – Bitze“ bezüglich des Biotoppotenzials mit einem Verlust von 4.580 Wertepunkten einhergeht. Die Kompensation des Defizits wird über das Ökopunktekonto „Venauen“ der Stadt Rösrath ausgeglichen.

7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 114 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im MU sichern eine verträgliche

Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in der bereits erschlossenen Umgebung.

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 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. Die max. zulässige Bauhöhe nach LuftVG und „Inner Horizontal Surface“ nach EASA liegt bei 121,99 m ü NN und damit deutlich über der im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Bauhöhe von 109,0 m ü NHN.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 114 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.

Die unterirdische Bachverrohrung ist innerhalb des Geltungsbereichs gem. § 9 (1) Nr. 13 und § 9 (6) BauGB festgesetzt. Der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Der verrohrte Bachlauf befindet sich unterhalb des festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Straße „Bitze“. Die Baugrenzen liegen nicht näher als 3m und die Zugänglichkeit ist gewahrt.

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.

Starkregenereignisse können zu einem oberirdischen Abfluss des Niederschlagswassers über die öffentlichen Verkehrsflächen führen. Insbesondere für die Grundstücke im Bereich der Senke an der Straße „Bitze“ wird darauf hingewiesen, dass vorbeugende bauliche Maßnahmen (z.B. Anpassung der Höhen des Erdgeschossfußbodens, Sicherung von Kellerschächten, -angängen sowie Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten, Errichtung vorgelagerter Schwellen und Vorhaltung mobiler Sicherungseinrichtungen) berücksichtigt werden.

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.

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

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist darauf hin, dass die L 284 ein werktägliches Verkehrsaufkommen von 10.605 Fahrzeugen hat und als Bedarfsumleitung der A3 gilt. Auf die dadurch erzeugten Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) wird hingewiesen.

Rösrath, 02.2026