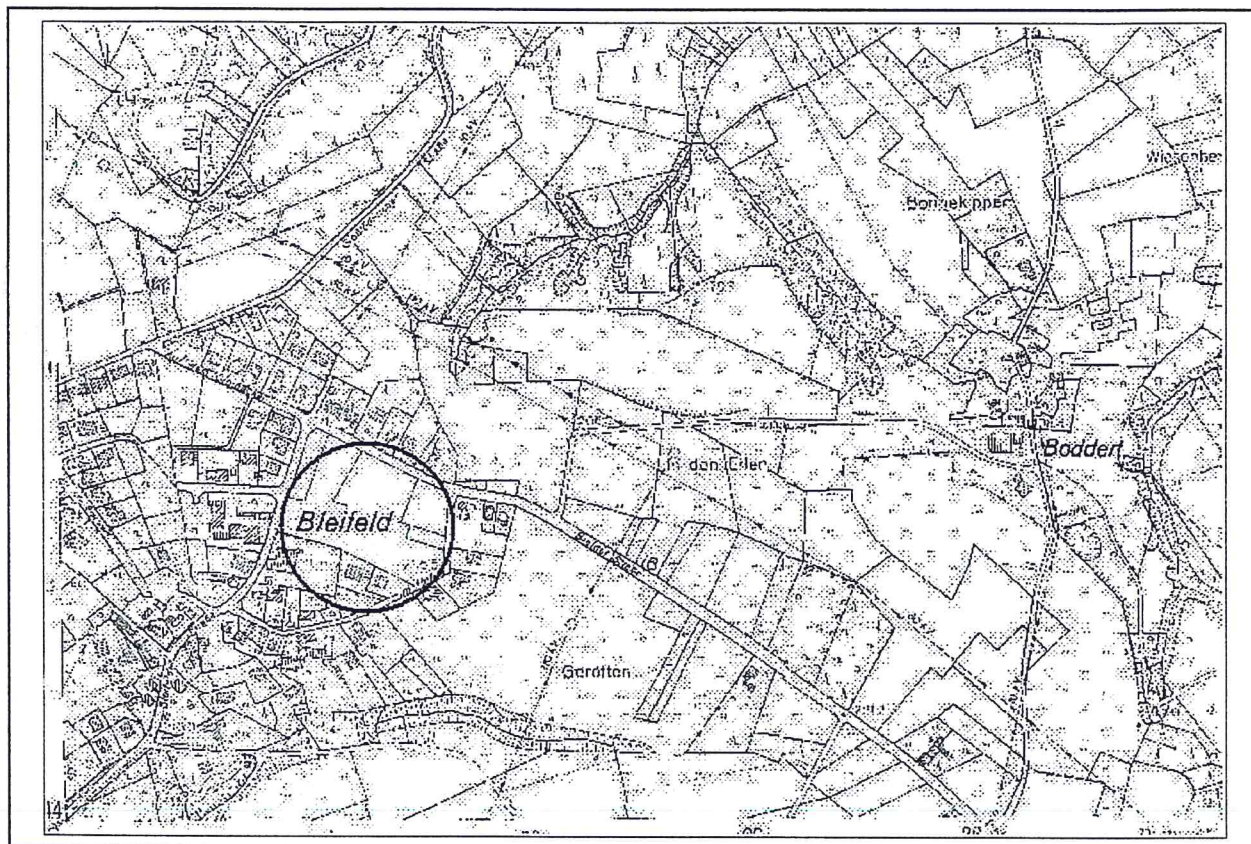




# STADT RÖSRATH



## BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT RÖSRATH 'BLEIFELD'

### BEGRÜNDUNG

Bearbeitung: Büro für Architektur + Städtebau • Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Reichenberger Str. 7 • 53604 Bad Honnef • Tel. 02224 - 940 993

Planungsstand: 10.10.2002

BEGRÜNDUNG

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 54 DER STADT RÖSRATH 'BLEIFELD' WURDE ERSTELLT UNTER MITWIRKUNG VON :

PLANGRUNDLAGE:

ÖFFENTLICH BESTELLTE  
VERMESSUNGSINGENIEURE  
DIPL.-ING. MANFRED ZIMMERMANN  
DIPL.-ING. KLAUS TÖPFER  
DIPL.-ING. STEFAN HARTMANN  
HAUPTSTRASSE 171 A  
51503 RÖSRATH

STÄDTEBAULICHES KONZEPT:

PLANUNG-DESIGN-BAULEITUNG  
REINHARD PADDAGS  
DIPL.-ING. / ARCHITEKT  
BLEIFELD 67  
51503 RÖSRATH

BAULEITPLANUNG:

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
BAUASS. DIPL.-ING. ERIKA GROBE-KUNZ  
ARCHITEKTIN / STADTPLANERIN SRL  
REICHENBERGER STRASSE 7  
53604 BAD HONNEF

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER  
BEGLEITPLAN:

INGENIEURBÜRO FÜR GARTEN-  
UND LANDSCHAFTSGESTALTUNG  
DIPL.-ING. INGRID RIETMANN VDI  
SIEGBURGER STRASSE 243 A  
53639 KÖNIGSWINTER

HYDROGEOLOGISCHES GUT-  
ACHTEN:

KÜHN GEOCONSULTING GMBH  
KÖLNSTRASSE 367  
53117 BONN

  
DIPL.-ING. ERIKA GROBE-KUNZ  
ARCHITEKTIN / STADTPLANERIN SRL / AKNW  
TEL. ISDN 02224 - 940 993 · FAX ISDN 940 994  
REICHENBERGER STR. 7 · D 53604 BAD HONNEF





# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans, Satzungsverfahren**

## **2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleit- planung und zu sonstigen gesetzlichen Vorschriften**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Geltendes Satzungsrecht
- 2.3 Landschaftsschutz

## **3. Bestandsaufnahme**

- 3.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich
- 3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes
- 3.3 Umliegende Nutzung
- 3.4 Grundbesitz
- 3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen

## **4. Planungskonzept**

- 4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur
- 4.2 Erschließung
  - 4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.2.2 Individualverkehr
  - 4.2.3 Ruhender Verkehr
  - 4.2.4 Ver- und Entsorgung
- 4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

## **5. Statistik**

## **6. Kosten**

## **7. Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage A: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage B: Hydrogeologisches Gutachten



# 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans, Satzungsverfahren

Die allseitig umbaute Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches liegt wie eine grüne Insel im Zentrum von Bleifeld, einem nordöstlichen Stadtteil Rösraths; auf die sie umgebenden Wohngebiete übt sie derzeit eine räumlich und funktional unerwünschte, weil trennende Funktion aus.

Insofern ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, durch Bebauung dieser Fläche die bestehenden Wohngebiete 'Breider Straße', 'Bleifeld' sowie 'Im Hof' miteinander zu verbinden, um auf Dauer eine zusammenhängende Siedlungseinheit zu schaffen.

Nach derzeitigem Planungsrecht liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung (gem. § 34 BauGB) für den Stadtteil Bleifeld.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rösrath zu Beginn der 90-er Jahre sah bereits, aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, eine Änderung vor und stellte das Areal als Wohnbaufläche dar. Die steigende Nachfrage nach Grundstücken für den privaten Wohnungsbau erforderte die Bereitstellung eines ausreichenden und geeigneten Flächenangebots unter Berücksichtigung vorrangiger städtebaulicher Ziele: die größtmögliche Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen ebenso wie die Verhinderung von Zersiedelungen des Außenbereiches. Die Schließung vorhandener Baulücken innerhalb bebauter Ortsteile, hier innerhalb des Stadtteils Bleifeld, hatte insofern Priorität gegenüber der Ausweisung von Flächen außerhalb besiedelter Gebiete.

Um die Fläche des Plangebietes einer geordneten, sich in das bestehende Ortsbild harmonisch einfügenden Bebauung zuzuführen, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

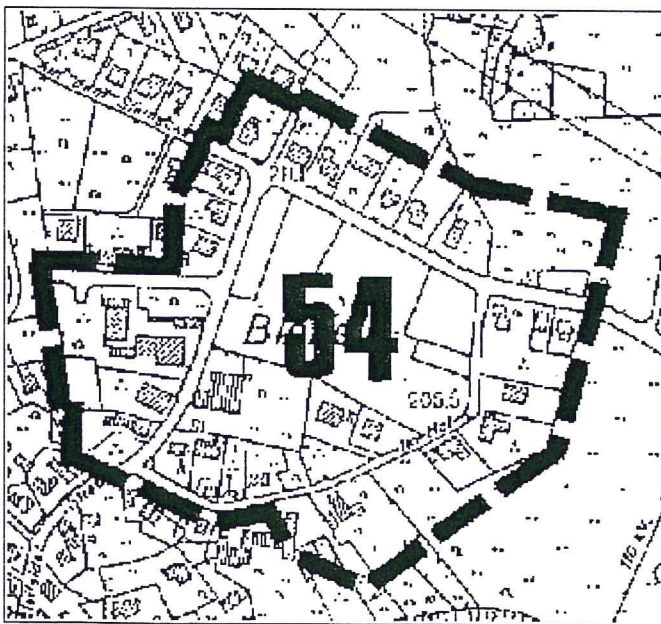


Abb. 1:

Geltungsbereich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

Am 29.10.1990 fasste der Rat der damaligen Gemeinde Rösrath den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Bleifeld“. Der Geltungsbereich umfasste zu diesem Zeitpunkt eine, gegenüber der heutigen Planung, deutlich größere Fläche (s. Abb. 1).

Am 26.11.1990 fand ein Anhörungstermin zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt (auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990, in Verbindung mit § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG in der Fassung vom 17.05.1990).



Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte am 22.01.1991 (auf der Grundlage des § 3 (1) BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990).

Nach der Beratung über die Ergebnisse der ersten Beteiligungsstufe wurde das Verfahren aufgrund anderer städtebaulicher Prioritäten zunächst nicht weitergeführt.

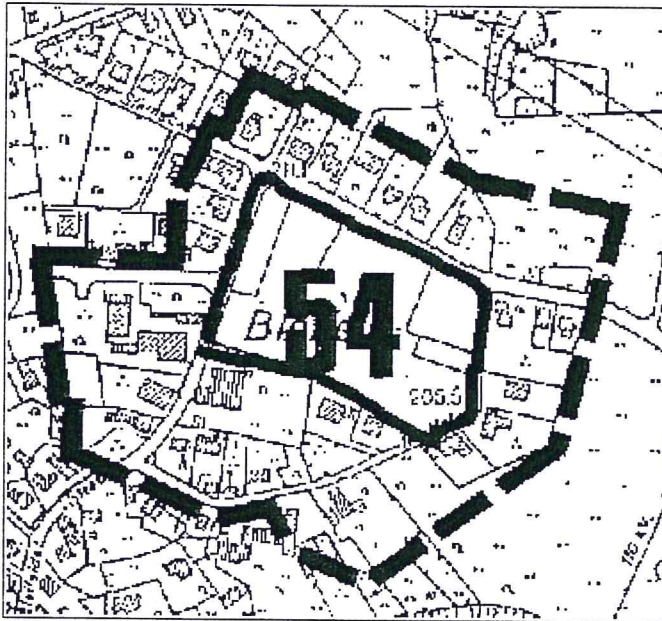


Abb. 2:

gestrichelte Linie: Geltungsbereich 1990  
durchgehende Linie: Geltungsbereich 2002

Am 16.01.2002 stellten die Eigentümer der unbebauten Flächen im Ortskern von Bleifeld den Antrag, das Verfahren auf der Grundlage eines von ihnen vorgelegten städtebaulichen Entwurfes wiederaufzunehmen. Die Planung entspricht im wesentlichen dem ursprünglichen Entwurf, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden war. Jedoch wurde der Geltungsbereich auf die Fläche der freien Grundstücke im Ortszentrum reduziert (vgl. Abschnitt 3.1).

Auf der Sitzung am 13.05.2002 stimmte der Rat der Stadt Rösrath der Weiterführung des Satzungsverfahrens für den Bebau-

ungsplan Nr. 54 „Bleifeld“ zu. Zugrundegelegt wurde der verkleinerte Geltungsbereich auf der Grundlage des Entwurfes der Grundstückseigentümer (s. Abb. 2).

Die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen, einschließlich der Erstellung notwendiger Fachgutachten, werden auf der Basis von § 11 BauGB auf Kosten der Grundstückseigentümer, die ein Interesse an dem zügigen Verlauf des Verfahrens haben, durchgeführt.

## **2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung und zu sonstigen gesetzlichen Vorschriften**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt die Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als Wohnbauflächen (W) dar.

Insofern ist der Bebauungsplan aus dem dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) Satz 1 BauGB. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich (§10 BauGB).

### **2.2 Geltendes Satzungsrecht**

Für den Stadtteil Bleifeld besteht eine sog. „Klarstellungssatzung“ gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung vom 08.12.1986, (zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990)).

Die Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ist nicht Bestandteil des Satzungsgebietes.

### **2.3 Landschaftsschutz**

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Dennoch ist die Planung nicht konfliktfrei zu den Belangen des Landschaftsschutzes zu realisieren; die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes auszugleichen. Folglich setzt der Bebauungsplan, auf der Rechtsgrundlage des § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1 a) BauGB, Maßnahmen zur Kompensation fest.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung s. Abschnitt 4.3 - „Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen“ sowie Anlage A zur Begründung („Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Ingenieurbüros Ingrid Rietmann, Königswinter).



### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bleifeld“ liegt im Stadtgebiet von Rösrath in der Gemarkung Bleifeld, Flur 3, und umfasst die Flurstücke 2467, 2759, 2760, 2761, 3006, 3008, 3010, 3011, 3013, 3014, 3069 sowie 3095.

Der Stadtteil Bleifeld liegt im nordöstlichen Randbereich des Rösrather Stadtgebietes. Unter anderem aufgrund seiner exponierten Höhenlage (der Ortsteil liegt etwa 120 Meter höher als Hoffnungsthal) hat Bleifeld sich zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt.

Von Rösrath-Hoffnungsthal aus erreicht man Bleifeld über die Bleifelder Straße / Bleifeld, aus östlicher Richtung über die Schlehecker Straße (L 84) / Breider Straße.

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern von Bleifeld südwestlich der Breider Straße. Es wird im Westen von der Straße 'Bleifeld' (Abb. 3 - 5), im Osten von der Straße 'Im Hof' (Abb.4) tangiert. Südlich grenzt vorhandene Bebauung an.



Abb.3:

Nördlicher Abschnitt der Straße 'Bleifeld' mit Enmündungsbereich in die Breider Straße

Das Gelände weist insgesamt ein Nordsüd- /Nordostgefälle auf. Die maximale Höhendifferenz beträgt ca. 6 Meter.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches beträgt rd. 1,33 Hektar.



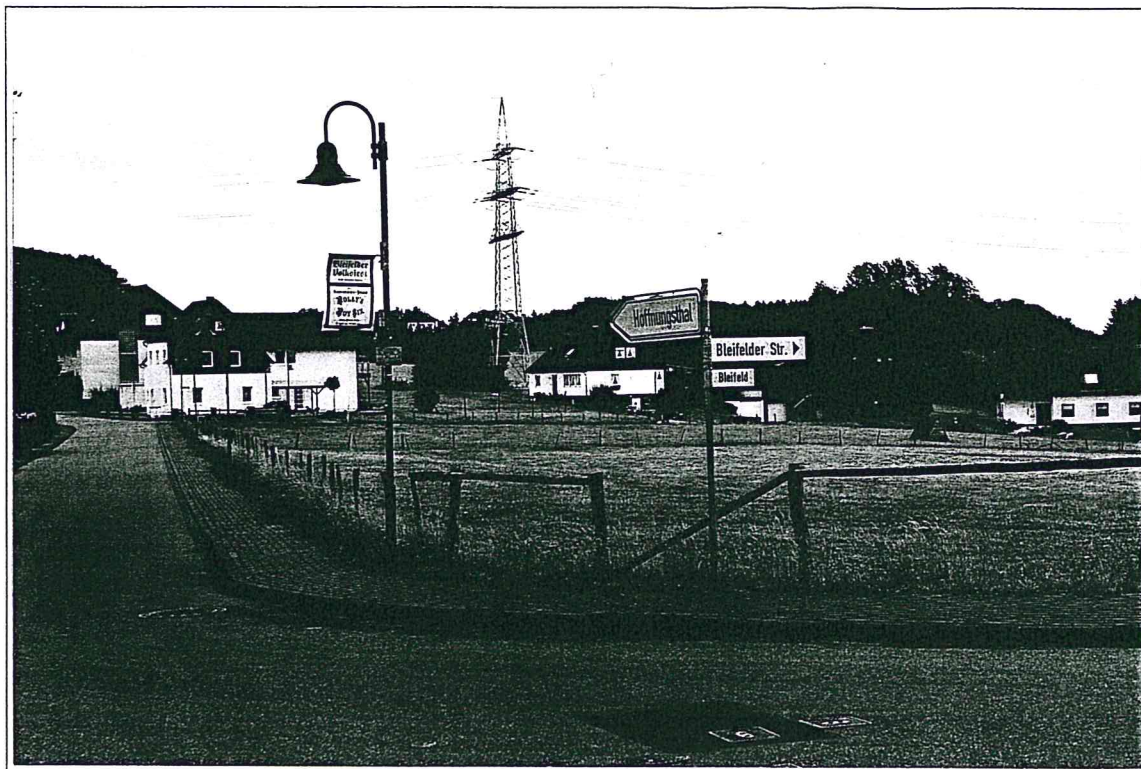


Abb.4:

Blick aus nordwestlicher Richtung auf das Planungsgebiet. Im Vordergrund die Straße 'Bleifeld', links Breider Straße. Im Hintergrund östliche Randbebauung der Straße 'Im Hof'.



Abb.5:

Nordwestlicher Eckbereich des Planungsgebietes mit Breider Straße (rechts im Bild), im Hintergrund westliche Randbebauung der Straße 'Bleifeld'



### 3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets

Die gesamte Fläche des Planungsgebietes ist unbebaut (Wiese).

Eine differenzierte Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation erfolgte im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (s. Anlage A zur Begründung).

### 3.3 Umliegende Nutzung

Der Ortsteil Bleifeld ist ein ländlich geprägter Stadtteil von Rösrath; die Bebauung besteht aus überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Gaststätte 'Bleifelder Hof': ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude, an der Straße 'Bleifeld' gelegen (s. Abb. 6). Wenige Meter entfernt liegt die Haltestelle der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK); die vorhandene Buslinie stellt die ÖPNV-Verbindung zwischen dem Ortsteil Bleifeld und Rösrath-Hoffnungsthal her.

Mit Ausnahme eines gewerblichen Betriebes südwestlich des Bebauungsplan-Geltungsbereiches besteht die übrige umgebende Bebauung aus zumeist ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bezüglich der Dachform überwiegen Satteldächer mit unterschiedlichen Dachneigungen; die Dachgeschosse sind meist zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen ca. 550 und 800 qm.



Abb. 6:

Gaststätte "Bleifelder Hof", im Vordergrund die Bushaltestelle der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK)



### 3.4 Grundbesitz

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Besitz der Vorhabenträger.

### 3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen

#### 3.5.1 Bodenbeschaffenheit

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Oktober 1996 eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten diente vordringlich dem Zweck, Aufschluss zu geben über Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung bzw. Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Bei den durchgeführten Untersuchungen fand sich ein überwiegend gleichförmiger Aufbau des Untergrundes:

- eine im Mittel 0,20 m mächtige Mutterbodenschicht (belebter, humoser Oberboden). Im Eckbereich 'Breider Straße' / 'Im Hof' wurde bis 0,70 m unter Gelände feinsandiger, toniger und z.T. steiniger Schluff angetroffen. Im Randbereich der Bleifelder Straße fand sich aufgefülltes Material (sandig-toniger, steiniger Lehm sowie Kiessande).
- Verwitterungslehm, der im Mittel zwischen 2 und 3 m unter Gelände reicht.
- Verwitterter, teilweise angewitterter Fels, zwischen 1,60 m (Eckbereich 'Breider Straße' / 'Im Hof') und 3,70 m (Eckbereich 'Breider Straße' / 'Bleifelder Straße') unter Gelände.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der insgesamt geringen Durchlässigkeit des Untergrundes im Plangebiet nicht durchführbar ist.

Einzelheiten sind dem 'Hydrogeologischen Gutachten für ein Bebauungsplangebiet in Rösrath-Bleifeld' vom 10. Oktober 1996, durchgeführt von der KÜHN Geoconsulting GmbH, Bonn, (Anlage B zur Begründung), zu entnehmen (s. auch Abschnitt 4.2.4).

#### 3.5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein konkreter Verdacht auf Altlasten.

Das Plangebiet wird von dem auf Zink-, Blei- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Gustav Bischof“ sowie von dem auf Eisen-, Blei-, Kupfer- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Nestor“ überdeckt. Das Bergamt Siegen sowie die Eigentümerinnen der Bergwerke wurden an der Planung beteiligt mit dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben sich aus bergbaulicher Sicht als unbedenklich darstellt.

### 3.5.3 Immissionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten.

Obgleich der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans IV befindet, kann dennoch das Auftreten von Fluglärm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, dass sporadische Belästigungen durch Fluglärm nicht ausgeschlossen werden können und im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren ggf. rechtzeitig Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Lärmeinwirkungen getroffen werden sollten, zum Beispiel durch den Einbau von Schallschutzfenstern in, insbesondere zu Schlafzwecken genutzten, Wohnräumen.



## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur

Der Ortsteil Bleifeld ist ein überwiegend ländlich geprägter Stadtteil von Rösrath mit einem intakten, aktiven „Dorfleben“. Gesellige Veranstaltungen, traditionelle Stadteilfeste sowie die Pflege des Vereinslebens sind feste Bestandteile des nachbarschaftlichen Kommunikations- und Aktionsraumes.

Der geplante, zentral gelegene 'Dorfplatz' im Südwesten des Plangebietes, vis-à-vis zur Gaststätte 'Bleifelder Hof', wird künftig den Bleifelder Bürgern für vielfältige Veranstaltungen kommerzieller und kultureller Art zur Verfügung stehen und das vorhandene Vereinsleben unterstützen. Außerhalb von Festivitäten, Märkten und dgl. ist die Platzfläche teilweise als Kinderspielfläche und teilweise als öffentlicher Parkplatz zu nutzen.

Durch die geplante Bebauung wachsen die vorhandenen, bisher jedoch z.T. weit auseinanderliegenden Wohnbereiche 'Im Hof', 'Bleifeld', 'Breider Straße' zu einer räumlichen und funktionalen Siedlungseinheit zusammen.

Die künftigen Gebäude werden sich in bezug auf Nutzung, Dichte, Struktur und Größenordnung an dem Vorhandenen orientieren: entlang der Straßen 'Bleifeld', 'Breider Straße' und 'Im Hof' werden überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise entstehen; zulässig sind sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau und, in geringem Umfang, nicht störende, der Versorgung des Gebietes dienende Wohnfolgeeinrichtungen. Um die Errichtung von Gebäuden auszuschließen, die aufgrund ihrer Größe, insbesondere ihrer Längenausdehnung, nicht geeignet sind, sich in die vorhandene Ortsstruktur einzufügen, setzt der Bebauungsplan in diesen Bereichen Einzelbaufenster fest, deren Längen zwischen 18 und 30 m betragen.

Für den Kern der neuen Siedlungsanlage sieht die städtebauliche Planung eine, gegenüber den Randbereichen, lockerere Bebauung vor. Hier sollen ausschließlich Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen (maximal 2 Wohnungen je Gebäude).

Aus gestalterischen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass Fassaden baulich zusammenhängender Gebäude in bezug auf Farbe und Material aufeinander abzustimmen bzw. einheitlich auszuführen sind. Ebenso sind Dächer baulich zusammenhängender Gebäude, soweit sie die gleiche Geschossigkeit aufweisen, mit einheitlicher Dachneigung und aus einheitlichem Material zu errichten.

Die künftige Bebauungsdichte wird über die Festsetzung von Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahlen definiert; die Maximalwerte (GRZ = 0,35, GFZ = 0,7) orientieren sich weitgehend an der Dichte der benachbarten privaten Grundstücke.

Um sicherzustellen, dass die künftigen Baukörper sich an das vorhandene Geländeprofil anpassen und, bezogen auf ihre Höhenentwicklung, in die bestehende Gebäudestruktur einfügen, setzt der Bebauungsplan maximale Firsthöhen, bezogen auf NN, fest.

Für den gesamten Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 BauNVO fest. Um die Wohnqualität nicht zu be-



einträchtigen, sind, auf der Grundlage des § 1 Absatz 5 BauNVO, die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies sind überwiegend lärm- und flächenintensive Anlagen sowie Anlagen, die zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehr erzeugen (beispielsweise Gartenbaubetriebe, Tankstellen u.a.).

Soweit dies möglich ist, werden die künftigen privaten Grundstücke jeweils über die vorhandenen Straßen ('Breider Straße', 'Im Hof', 'Bleifeld') unmittelbar erschlossen. Zur Erschließung des Innenbereichs der neuen Wohnanlage ist die Errichtung einer etwa 75 Meter langen, 5,50 Meter breiten Stichstraße (Planstraße A) erforderlich. Im Bereich des Wendeelementes am östlichen Ende der niveaugleich ausgebauten Wohnstraße sind vier öffentliche Stellplätze für Besucher festgesetzt.

Private Stellplätze und Garagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

Um eine Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan konkrete Pflanzmaßnahmen fest: Hecken- und Gebüschstrukturen auf den privaten Grundstücken und im Bereich des Dorfplatzes, Anpflanzung von Laub- und / oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken, Bäume im öffentlichen Straßenraum (im Bereich des Wendeelementes sowie des Dorfplatzes). S. auch Kapitel 4.3.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes über den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die vorhandene Buslinie der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) mit Haltepunkt in der Straße 'Bleifeld' (Haltepunkt 'Bleifeld') sichergestellt, die den Ortsteil Bleifeld auf kürzestem Wege mit dem Stadtteil Rösrath-Hoffnungsthal verbindet.

### **4.2.2 Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandenen Straßen 'Bleifeld', 'Breider Straße' und 'Im Hof', an die die anliegenden Grundstücke unmittelbar angebunden werden.

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage wird über eine neu zu errichtende, etwa 75 Meter lange Stichstraße (Planstraße A) erschlossen, die im Südwesten des Plangebietes in die Straße 'Bleifeld' einmündet.

Die Planstraße wird, bei einer durchschnittlichen Breite von 5,50 Metern, niveaugleich (ohne separaten Gehweg) ausgebaut. Sie endet in einem Wendeelement; die Dimensionierung (Wenderadius  $r = 9,00$  Meter) orientiert sich an den erforderlichen Abmessungen für die Benutzung durch dreiaxsiges Müllgroßraumfahrzeuge.

### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Auf den privaten Grundstücken ist jeweils ein Pkw-Stellplatz je Wohneinheit (gemäß den Bestimmungen des § 51 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) zu errichten.



zur Reduzierung der Flächenversiegelung wird empfohlen, Garagenzufahrten von > 6 m Länge auf den Grundstücken zu vermeiden.

Im Bereich der Wendeanlage ist die Errichtung von 4 öffentlichen Pkw-Stellplätzen für Besucher festgesetzt. Weitere 9 öffentliche Stellplätze sind im Bereich des 'Dorfplatzes' im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes vorgesehen.

#### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

##### **• Abwasser**

Sofern die künftige Bebauung unmittelbar über die vorhandenen Straßen 'Bleifeld', 'Im Hof', 'Breider Straße' erschlossen wird, werden die Hausgrundstücke an die vorhandenen Leitungen in den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Für die Grundstücke, die über die geplante Stichstraße erschlossen werden, ist die Verlegung neuer Abwasserleitungen im Bereich der Trasse der Planstraße erforderlich. Die Leitungen werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße 'Bleifeld' angeschlossen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet, insbesondere im Hinblick auf die Wasserdurchlässigkeit bzw. die Sickerfähigkeit des Bodenmaterials, wurde im Oktober 1996 im Auftrag der Stadt Rösrath eine geohydrologische Untersuchung durchgeführt (s. Anlage B).

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet angetroffenen sehr geringen Wasserdurchlässigkeiten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über technische Versickerungsmaßnahmen (Mulden, Rigolen, Schacht) im Plangebiet nicht möglich. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten ist.

Zur Reduzierung der der Kanalisation zuzuführenden Regenwassermengen wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung und dgl. weiterzuverwenden. Die erforderlichen Überläufe der Zisternen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

##### **• Versorgungsleitungen**

Sofern die künftige Bebauung unmittelbar über die vorhandenen Straßen 'Bleifeld', 'Im Hof', 'Breider Straße' erschlossen wird, werden die Hausgrundstücke an die vorhandenen Leitungen für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Telekommunikation in den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Für die Grundstücke, die über die geplante Stichstraße erschlossen werden, ist die Verlegung neuer Leitungen im Bereich der geplanten Straßentrasse erforderlich. Die Leitungen werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen in der Straße 'Bleifeld' angeschlossen.

### 4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die städtebauliche Planung verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind, auf der Grundlage des § 1a Absatz 3 BauGB, durch geeignete Maßnahmen im Sinne des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen auszugleichen.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB) erstellt, der den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ ermittelt und, auf dieser Grundlage, konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festlegt.

Die mit den zuständigen Ämtern und Behörden abgestimmten, im Planungsgebiet durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen; dies sind:

- Umwandlung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Hausgärten
- Anpflanzung von Laubhecken entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, wahlweise in Form von Schnitthecken oder freiwachsenden Gebüsch
- Anpflanzung von Hecken und Bäumen im Bereich des 'Dorfplatzes'
- Anpflanzung heimischer Laub- und / oder Obstgehölze auf den nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke
- Anpflanzung eines Laubbaumes im Bereich der Wendeanlage.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet werden rd. 38 % des rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarfs gedeckt. Weitere Maßnahmen wären nur unter Inkaufnahme einer erheblichen Nutzungseinschränkung der Wohnbaugrundstücke realisierbar. Um dies jedoch zu vermeiden, werden, mit Zustimmung der unteren Landschaftsbehörde, weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt. Hierzu stehen geeignete Flächen (Ackerland) in ausreichender Größe zur Verfügung (Einzelheiten hierzu s. Anlage A).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach Durchführung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe zu 100 % ausgeglichen sein werden.

Weitere Einzelheiten bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Ingenieurbüros Rietmann zu entnehmen (Anlage A zur Begründung).



## 5. Statistik

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen stellt sich die Aufteilung der Flächen wie folgt dar:

|   |              |  |         |
|---|--------------|--|---------|
| Gesamtfläche /<br>Bebauungsplan-Geltungsbereich<br>(Bruttobaulandfläche)<br><br><u>davon:</u> | 13.288,47 qm |  | 100,0 % |
| 1. Öffentliche Verkehrsflächen<br>(Planstraße incl. Wendeelement<br>und Pkw-Stellplätze)      | 855,49 qm    |  | 6,4 %   |
| 2. Verkehrsflächen besonderer<br>Zweckbestimmung<br>(Dorfplatz incl. Stellplätze)             | 643,26 qm    |  | 4,8 %   |
| 3. Nettobaulandfläche   | 11.798,72 qm |  | 88,8 %  |

## 6. Kosten

Die Eigentümer der von der Planung betroffenen privaten Grundstücke haben ein Interesse an der zügigen Durchführung des Bauleitplanverfahrens und an der Erschließung des geplanten Wohngebietes.

Die Grundstückseigentümer haben sich als Vorhabenträger gegenüber der Stadt Rösrath zur Übernahme der Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich der ergänzenden Ingenieurleistungen verpflichtet und werden auf ihre Kosten die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Planungsgebietes durchführen. Diese Leistungen schließen die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches mit ein.

Die entsprechenden Modalitäten werden über städtebauliche Verträge auf der Grundlage der §§ 11, 124 BauGB geregelt.



## 7. Verzeichnis der Anlagen

Nachfolgend aufgeführte Anlagen sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Rösrath „Bleifeld“:

**Anlage A: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Rösrath „Bleifeld“**

Verfasser: Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung  
Ingrid Rietmann VDI  
Siegburger Straße 243 A  
53639 Königswinter

**Anlage B: Geohydrologische Untersuchung in Rösrath-Bleifeld**

Verfasser: KÜHN Geoconsulting GmbH  
Kölnstraße 367  
53117 Bonn

Rösrath, den .....

.....

Der Bürgermeister