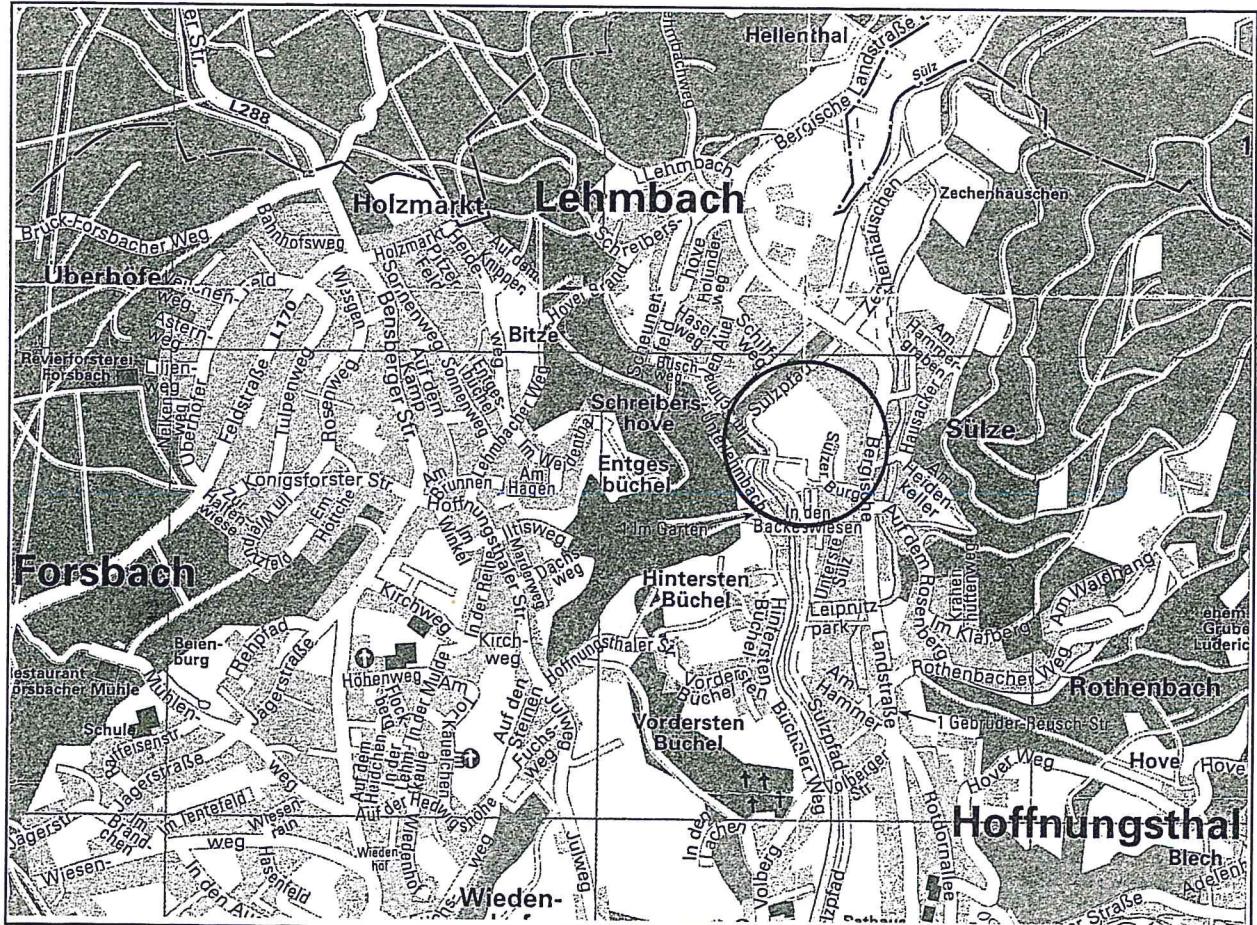


# STADT RÖSRATH



## BEBAUUNGSPLAN NR. 64 DER STADT RÖSRATH „SÜLZER BURG“

### BEGRÜNDUNG

**Bearbeitung:** Büro für Architektur + Städtebau • Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Reichenberger Str. 7 • 53604 Bad Honnef - Tel. 02224 - 940993  
Erstellt im Auftrag der Stadt Rösrath

**Planungsstand:** 28.06.2001

# BEBAUUNGSPLAN NR. 64 DER STADT RÖSRATH „SÜLZER BURG“

## BEGRÜNDUNG

### - ENTWURF -

PLANGRUNDLAGE:

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

STÄDTEBAULICHER ENTWURF +  
BAULEITPLANUNG:

BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
BAUASS. DIPL.-ING. ERIKA GROBE-KUNZ  
ARCHITEKTIN / STADTPLANNERIN 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

GEOHYDROLOGISCHE  
BEURTEILUNG:

ING.-BÜRO FÜR GEOTECHNIK -  
ERDBAU-GRUNDBAU-BODENMECHANIK  
GÜNTER KRON - BERAT. INGENIEUR  
KÖLNSTRASSE 144  
53111 BONN

ERSTELLT IM AUFTRAG DER STADT RÖSRATH  
BAD HONNEF, DEN 28.06.2001

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

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans</b>	3
<b>2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung und zu sonstigen gesetzlichen Vorschriften</b>	
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Landschaftsschutz	4
2.3 Überschwemmungsgebiet	4
<b>3. Bestandsaufnahme</b>	
3.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
3.3 Umliegende Nutzung	6
3.4 Grundbesitz	7
3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen	7
<b>4. Planungskonzept</b>	
4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur	9
4.2 Erschließung	
4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr	10
4.2.2 Individualverkehr, Rad- und Fußwegeverbindungen	10
4.2.3 Ruhender Verkehr	11
4.2.4 Ver- und Entsorgung	11
4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	12
<b>5. Statistik</b>	13
<b>6. Kosten</b>	14
<b>7. Abbildungen</b>	
7.1 Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag	16
7.2 Einmündungsbereich Planstraße / Sülzer Burg	17
<b>8. Anlagen</b>	
8.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	
8.2 Baugrunduntersuchung	

## 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sülzer Burg“ trägt die Stadt Rösrath einer wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den mittleren bis gehobenen Wohnungsbau Rechnung.

In den 90er Jahren hatte, begünstigt durch die öffentliche Wohnungsbauförderung sowie vergleichsweise niedrige Hypothekenzinsen, der sogenannte flächensparende Wohnungsbau in den Ballungsgebieten und den Einzugsbereichen der großen Städte einen in seiner Dimension kaum erwarteten Boom erlebt.

Die überproportional gestiegene Nachfrage nach verhältnismäßig kleinen, kosten-günstigen Baugrundstücken (mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 200 Quadratmetern) hat auch in Rösrath über Jahre hinweg die städtebauliche Entwicklung mitgeprägt.

Mit der Bereitstellung und Erschließung entsprechend verdichteter Baugebiete hat die Stadt Rösrath dazu beigetragen, dass eine Vielzahl von Bauwilligen, in besonde-rem Maße junge Familien mit vergleichsweise niedrigem Budget, den Traum vom eigenen Haus realisieren konnten.

Das planungsrechtliche Gebot des § 1a Absatz 1 BauGB, das den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden als Grundlage jeder Planung einfordert, setzt der Ausweisung neuer Baugebiete Grenzen. Zukünftig wird sich die städtebau-lische Entwicklungsplanung vermehrt mit der Nutzung und Umnutzung innergemeind-licher Flächen und der Schließung vorhandener Baulücken auseinandersetzen, wo-bei sich die Siedlungsdichte weitgehend an der vorhandenen Struktur zu orientieren hat.

Die städtebauliche Planung sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sülzer Burg“ die Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen vor; durch die künftige Bebauung wird der Randbereich des Wohngebiets neu geordnet und ein harmo-nischer Übergang zu den benachbarten Sülzauen hergestellt.

Der Entwurf für einen Vorhaben- und Erschließungsplan des Grundstücks-eigentümers der Flurstücke 113 und 114, Flur 8, Gemarkung Bleifeld, sowie der Antrag an die damalige Gemeinde Rösrath auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan veranlaßte die Verwaltung, dem Gemeinderat die städtebauliche Neuordnung des gesamten, derzeit nicht bebauten Bereiches zwischen den Straßen „Sülzer Burg“ im Norden und „In den Backeswiesen“ im Süden zu empfehlen.

Dem folgte der Gemeinderat am 20. Dezember 1999 mit dem Beschluss zur Auf-stellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Sülzer Burg“.

## 2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bau- leitplanung und zu sonstigen gesetzlichen Vorschriften

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath sind die Flächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sülzer Burg“ als Wohnbauflächen (W) im Sinne des §1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt für die für Bebauung vorgesehenen Flächen ein „Allgemeines „Wohngebiet“ fest; die Einhaltung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit gegeben und eine Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

### 2.2 Landschaftsschutz

Eine minimale Teilfläche im westlichen Randbereich des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Aufgrund der geplanten Umnutzung der betroffenen Flächen (zur Zeit Grün-/ Weide-land von teilweise hoher Wertigkeit) im Planbereich ist das Vorhaben nicht konfliktfrei zu den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu realisieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ ermittelt und, in Form eines Maßnahmenplans, den hierfür erforderlichen Ausgleich vorschlägt. Die Maßnahmen wurden als Festsetzungen im Sinne des §9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

### 2.3 Überschwemmungsgebiet

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Sülz. Zu Beginn der 70er Jahre, nach Festsetzung der Überschwemmungsgebietsgrenzen, wurde entlang des Gewässerufers ein Hochwasserdeich errichtet; seitdem hat es keine nennenswerten Überschwemmungen, insbesondere im besiedelten Bereich, gegeben.

Seitens der Unteren Wasserbehörde ist beabsichtigt, in naher Zukunft aktuelle Pegelmessungen durchzuführen und die Grenzen des Überschwemmungsgebietes neu festzusetzen.

Bei Abwägung der Belange und unter Berücksichtigung der Vorschriften des Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen zum Vollzug des § 32 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stimmt die Untere Wasserbehörde der geplanten Nutzung im Gebiet des künftigen Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 113 Absatz 2 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) zu unter Hinweis darauf, daß für sämtliche künftigen

baulichen Maßnahmen wasserrechtliche Verfahren gemäß § 113 LWG NW zu beantragen sind. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden „Hinweis“.

Weiterhin werden im Bebauungsplan die für Bebauung festgesetzten Flächen gekennzeichnet als Flächen, für deren Bebauung besondere Vorkehrungen im Gründungsbereich erforderlich sind.

Grundsätzlich ist im Bereich der Sülzauen eine Belastung der Oberböden durch Schwermetalle infolge von Hochwasserereignissen aus der Vergangenheit mit vollständiger Sicherheit nicht auszuschliessen. Um - insbesondere im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung im Planungsgebiet - potenzielle Risiken zu vermeiden, wurden im Bereich der oberen Bodenhorizonte stichprobenhafte Untersuchungen der Böden auf die Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Quecksilber, Kupfer, Nickel, Selen, Arsen und Antimon durchgeführt.

Alle Ergebniswerte liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999.

Für die spezielle Nutzung als Kinderspielflächen werden die Prüfwerte für Blei jedoch überschritten. Im Bebauungsplan wird daher unter „Hinweisen“ empfohlen, den Boden in den Bereichen der privaten Hausgärten, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nahrungspflanzen genutzt werden, bis zu einer Tiefe von 0,35 m gegen unbelastetes Bodenmaterial auszutauschen.

### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sülzer Burg“ liegt im Stadtgebiet von Rösrath in der Gemarkung Bleifeld, Flur 8, und umfasst die Flurstücke 41 (teilweise), 43, 67 (teilweise), 107 (teilweise), 109 (teilweise), 113, 114, 115, 116, 411.

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Hoffnungsthal, einem Ortsteil der Stadt Rösrath. Von Hoffnungsthal-Mitte kommend, wird es erreicht über die „Bergische Landstraße“ in Richtung Overath / „Sülzer Burg“ (im Norden) bzw. „In den Backeswiesen“ (im Süden).

Durch seine privilegierte Lage - im Westen grenzen unmittelbar die Sülzauen an – gehört das Planungsgebiet zu den bevorzugten Wohnlagen in Rösrath mit überdurchschnittlichem Wohn- und Freizeitwert.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,01 Hektar.

#### 3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets besteht überwiegend aus Wiesenflächen, teilweise mit Obstbaumbestand. Die Wiesen werden privat genutzt, meist als Weideland bzw. für sonstige Kleintierhaltung. Teile der Wiesenfläche weisen bezüglich der dort anztreffenden Flora eine hohe Wertigkeit auf. Im östlichen Randbereich des Flurstücks 41 befindet sich eine größere zusammenhängende Gehölzgruppe, eine weitere Gruppe im südlichen Abschnitt des Flurstücks 115 besteht überwiegend aus Eschen und Obstbäumen.

Im westlichen Randbereich des Plangebiets, außerhalb der für Bebauung festgesetzten Flächen, verläuft, in Nord-Süd-Richtung, eine 10-KV-Mittelspannungsleitung.

Flurstück 41 wird, im Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche, von einer unterirdischen Trinkwasserleitung gekreuzt.

#### 3.3 Umliegende Nutzung

Im Norden und Süden wird das Planungsgebiet von lockerer, zum größten Teil eingeschossiger Einfamilienhausbebauung mit relativ großen Grundstücken (durchschnittliche Grundstücksgröße zwischen 500 und 1000 qm) tangiert.

Nordöstlich des Geltungsbereichs trennen die Flurstücke 542, 103, 104 und 106 das künftige Wohngebiet von dem Baudenkmal „Burghaus Scheltensülz“, einer ehemaligen Wasserburg, deren Ursprung auf die zweite Hälfte des 15. Jahrhunderts zurückgeht, und die im Laufe der Jahrhunderte verschiedene Um- und Erweiterungsbauten erfahren hat. Der ursprüngliche Wassergraben ist etwa seit 1830 trocken und wurde 1847 in einzelne Grundstücke aufgeteilt. Im Laufe der Jahrhunderte hat sich der Verlauf des Wassergrabens um die Burg mehrfach geändert; aufgrund von Befragungen der Nachbarn wurde er, entsprechend deren aktuellen Erinnerungen, durch unterschiedlich gepflasterte Bereiche in der neu erstellten Straßenfläche an-

schaulich markiert (Quelle: „Scheltensülz - Von einem der ältesten Burghäuser des Bergischen Landes und seinen Bewohnern“, erschienen 1997 in der Schriftenreihe des Geschichtsvereins für die Gemeinde Rösrath und Umgebung e.V., Band 28).

Die Wiesen östlich des Geltungsbereichs werden von ihren privaten Eigentümern als Gartenland, teilweise auch für Kleintierhaltung bzw. als Weideflächen, genutzt.

Hinter den Wiesenflächen schließt, in östlicher Richtung, Wohnbebauung an, die über die Bergische Landstraße erschlossen wird.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Krone des Hochwasserdeichs. Die Auenlandschaft der Sülz wird von den Rösrather Bürgern als Naherholungsgebiet genutzt.

## 3.4 Grundbesitz

Die Flurstücke 41, 67, 115, 116 und 411 befinden sich im Eigentum der Stadt Rösrath, alle übrigen Grundstücke in privatem Eigentum.

Die Stadt Rösrath hat mit den privaten Grundstückseigentümern einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen, der die Modalitäten zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens regelt.

## 3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen

### 3.5.1 Bodenbeschaffenheit

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah 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 von der Stadt Rösrath eine geohydrologische Untersuchung in Auftrag gegeben (s. Anlage 2 zur Begründung).

Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen sind Anlagen zur dezentralen Versickerung des von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücken wegen der vorgefundenen hohen Grundwasserstände im Plangebiet nicht realisierbar. Bei extremen Hochwasserständen der Sülz müßte damit gerechnet werden, daß Versickerungsmulden durch aufsteigendes Qualmwasser voll laufen und außer Funktion gesetzt würden.

### 3.5.2 Altlasten

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Bereich der Sülzauen sind erzbezirkstypische Schwermetallbelastungen des Oberbodens infolge von Hochwasserereignissen aus der Vergangenheit nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Um Planungssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die künftige Wohnnutzung, zu erhalten, wurde eine stichprobenhafte Untersuchung der oberen Bodenhorizonte von 0 - 0,30 Me-

tern auf die Schwermetalle Blei, Zink, Cadmium, Quecksilber, Kupfer, Nickel, Selen, Arsen und Antimon durchgeführt.

Alle Ergebniswerte liegen unterhalb der Prüfwerte für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen gemäß § 8 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) i.V. mit Anhang 2 Absatz 1.4 zur BBodSchV vom 12.07.1999 (vgl. jedoch Absatz 2.3 in bezug auf empfohlene Maßnahmen für die Anlage von Kinderspielflächen im Plangebiet).

Die konkreten Einzelergebnisse der Bodenuntersuchung sowie ihre Relation zu den Prüfwerten nach der BBodSchV sind Anlage 2 zur Begründung (Baugrund- Untersuchungsergebnis) zu entnehmen.

### 3.5.3 Immissionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Immissionen im Plangebiet unmittelbar nicht zu erwarten.

Die Flughafen Köln / Bonn GmbH weist darauf hin, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP IV) liegt.

Dennoch ist das Auftreten von Fluglärm künftig nicht ganz auszuschließen. Es wird daher empfohlen, bei Errichtung der Wohnbebauung Vorkehrungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zu treffen, z.B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und / oder anderen passiven Schallschutzmaßnahmen, so dass, insbesondere in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen, ein Innenpegel von 55 dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten wird.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur

Der Charakter des vorhandenen Wohngebietes zwischen den Straßen „Sülzer Burg“ im Norden und „In den Backeswiesen“ im Süden ist einerseits geprägt von einer aufgelockerten Bauweise und überdurchschnittlich großen Einzelgrundstücken, andererseits durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den ausgedehnten Grünflächen der im Westen anschließenden Auenlandschaft der Sülz. Beide Faktoren zusammen gewährleisten eine Wohnqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.

Die geplante Bebauung (Abb. 7.1) schließt die dort zur Zeit bestehende räumliche Lücke in dem vorhandenen Siedlungsgefüge; ergänzt durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Sträucher- und Gebüschpflanzungen entlang der westlichen Grundstücksgrenzen), bildet sie einen geordneten Siedlungsabschluss zum Uferbereich der Sülz.

Die derzeit intensiv genutzten Wiesenflächen zwischen dem geplanten Wohnquartier und dem Sülzufer werden im Rahmen der Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich extensiviert; geplant ist die Aufforstung mit standorttypischen Laubgehölzen. Die Fläche soll auch weiterhin zu Naherholungszwecken genutzt werden; Geh- und Radwege sind semiversiegelt herzustellen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich eine „öffentliche Grünfläche“ fest.

In Anlehnung an die umgebende Nutzungsstruktur ist für das künftige Baugebiet grundsätzlich Wohnnutzung vorgesehen. Bestimmte Wohnfolgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind jedoch erwünscht, eventuell ein kleiner Laden, die „Kneipe an der Ecke“, ein Schuster, Friseur o. ä. Entsprechend setzt der Bebauungsplan für die für Bebauung vorgesehenen Flächen ein allgemeines Wohngebiet i. S. der BauNVO fest. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 BauNVO sind ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität zu verhindern.

Sechs der insgesamt acht Baugrundstücke gruppieren sich um einen öffentlichen, zentralen Platz, dem Herzstück der Wohnanlage. Von ihm aus werden die angrenzenden Grundstücke unmittelbar erschlossen. Der Platz stellt ein wichtiges städtebauliches Element zur Gliederung des Straßen- und öffentlichen Freiraumes dar. Er wird niveaugleich ausgebaut, und, neben seiner verkehrstechnischen Funktion als Wendeanlage für den fließenden Verkehr, ist er Spiel- und Kommunikationsbereich für die künftigen Anwohner.

Die Platzabmessungen (der äußere Wenderadius beträgt mindestens 9 Meter) entsprechen den Regelungen der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) und gewährleisten die problemlose Benutzbarkeit von allen gängigen Fahrzeugtypen (einschließlich dreiachsiger Müllgroßraumfahrzeuge).

Im Bereich der Platzanlage sind 3 öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen. Der Platz ist Endpunkt und Wendeanlage einer etwa 70 Meter langen, neu zu errichtenden Stichstraße, die nördlich in die vorhandene Straße „Sülzer Burg“ einmündet.

Zwei Grundstücke im Süden des Geltungsbereiches werden über die vorhandene Wohnstraße „Im Garten“ erschlossen; das Kopfende der Straße wird entsprechend

erweitert, so dass Personenkraftwagen wenden können. Zusätzlich sind drei öffentliche Stellplätze für Besucher vorgesehen.

Ein 2,50 Meter breiter Geh- und Radweg stellt die Verbindung zwischen der Straße „Im Garten“ und dem geplanten Platz her.

Die verhältnismäßig großen Grundstücksabmessungen orientieren sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung und betragen zwischen 650 und 1.000 qm.

Der Bebauungsplan setzt offene Bebauung in eingeschossiger Bauweise fest. Zulässig sind Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten. Die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude einerseits sowie die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen für die Baugrundstücke andererseits sollen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart dieses Wohngebiets, etwa durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. durch kleinteilige Parzellierung der Flächen, verhindern.

In Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung werden keine Festsetzungen bezüglich der Dachformen getroffen, zulässig sind sowohl Flach- als auch geneigte Dächer. Die Nutzung der Dachgeschosse zu Wohnzwecken ist, unter Anrechnung der Flächen auf die zulässige Geschoßfläche, möglich, sofern das Dachgeschoß kein Vollgeschoss ist im Sinne des § 2 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO NW).

Jedem Wohnhaus ist eine Garage mit vorgelagertem offenen Stellplatz zugeordnet. Zulässig sind auch Doppelgaragen. Die Zufahrten werden aus wasserdurchlässigem Material hergestellt.

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind die privaten Grundstücke durch Heckenpflanzungen eingefriedet. Im Westen und Osten des Geltungsbereiches wird durch Anpflanzen von Büschen und Sträuchern entlang der äußeren privaten Grundstücksgrenzen eine räumliche und funktionelle Abgrenzung des bebauten Bereichs zur Auenlandschaft bzw. zum Freiraum der ehemaligen Burgenlage hergestellt.

Eine besondere städtebauliche Bedeutung kommt der Gestaltung des Ortsrandes und der Schaffung eines „weichen“ Übergangs von bebautem Bereich zur Sülzaue hin zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern eine aufgelockerte Wohnbebauung, und aufgrund der großzügigen Freiräume zwischen den einzelnen Gebäuden werden die für diesen Siedlungsbereich charakteristischen Sicht- und Grünbeziehungen zur angrenzenden Auenlandschaft dauerhaft erhalten.

## 4.2 Erschließung

### 4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandenen Buslinien mit Haltepunkt in der „Bergischen Landstraße“.

### 4.2.2 Individualverkehr, Rad- und Fußwegeverbindungen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bergische Landstraße“ sowie die vorhandenen Straßen „Sülzer Burg“ im Norden bzw. „In den Backeswiesen“ im Süden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende, etwa 70 Meter lange Stichstraße mit einer Wendeanlage an ihrem südlichen Kopfende.

Die Planstraße wird, bei einer durchschnittlichen Breite von ca. 4,50 Metern im nördlichen Abschnitt und ca. 5,50 Metern im südlichen Teilabschnitt (s. Abb. 7.2), niveaugleich (ohne separatem Gehweg) ausgebaut.

Die Planstraße mündet in einen öffentlichen, zentralen Platz, der sechs der insgesamt acht privaten Grundstücke erschließt. In die Platzanlage ist ein Wendekreis integriert, dessen Abmessungen (äußerer Wenderadius  $r = \text{mind. } 9,00 \text{ Meter}$ ) sich an den Empfehlungen der EAE 85 / 95 für Wendeanlagen, die für die Benutzung durch dreiachsig Müllgroßraumfahrzeuge ausgelegt sind, orientieren.

Die beiden, im Süden des Plangebiets liegenden, privaten Grundstücke werden über die vorhandene Straße „Im Garten“ erschlossen. Die Straße „Im Garten“ erhält an ihrem nördlichen Kopfbereich durch Ausweitung der vorhandenen Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für Personenkraftwagen (der äußere Wenderadius beträgt  $r = 6,00 \text{ Meter}$ ) sowie drei öffentliche Pkw-Stellplätze für Besucher. Ein 2,50 Meter breiter Geh- und Radweg verbindet die Wendeanlage mit dem nördlich gelegenen zentralen Platz.

#### 4.2.3 Ruhender Verkehr

Auf den Privatgrundstücken ist jeweils eine Garage für mindestens 1 PKW vorgesehen, jedem Garagenstellplatz ist ein offener Stellplatz vorgelagert. Die Garagenzufahrten sowie die offenen Stellplätze werden aus wasserduchlässigem Material hergestellt. Zulässig sind auch Doppelgaragen.

In die beiden Wendeanlagen an den Kopfenden von Planstraße A sowie „Im Garten“ (Planstraße B) sind jeweils 3 öffentliche Stellplätze für Besucher integriert.

#### 4.2.4 Ver- und Entsorgung

##### • Abwasser

Für die Entsorgung des im Plangebiet künftig anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers ist der Bau neuer Abwasserleitungen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Leitungen werden an die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Trassen der Straße „Sülzer Burg“ sowie der Straße „Im Garten“ angeschlossen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes im Planungsgebiet ist eine Verrieselung des von den Dachflächen sowie den sonstigen befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers bzw. eine Zwischenspeicherung in Mulden, Rigolen oder dgl. nicht realisierbar (s. Abschnitt 3.5).

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zum Zwecke der Weiterverwendung in Zisternen zu sammeln. Das überschüssige Regenwasser wird dem Mischwasserkanal zugeführt.

##### • Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Leitungen für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Telekommunikation werden in den Trassen der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt

und an die vorhandenen Leitungen in der Straße „Sülzer Burg“ bzw. „Im Garten“ angeschlossen.

Bei der Durchführung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist zu beachten, daß ein Teil des Plangebiets im Bereich der öffentlichen Grünfläche von einer unterirdischen Trinkwasserleitung gekreuzt wird.

### 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.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage 1) wurden die geplanten Eingriffe qualitativ und quantitativ erfasst; auf dieser Grundlage erfolgte die rechnerische Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Aufgrund der im Planungsgebiet vorgefundenen vorhandenen Vegetation, die hochwertige Biotopestrukturen aufweist, ist ein vollständiger ökologischer Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht möglich. Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ergeben einen rechnerischen Ausgleichswert von ca. 47 vom Hundert.

Der verbleibende Kompensationsbedarf (28 vom Hundert bei einem rechnerischen Sollwert von 75 vom Hundert) wird „monetär“ bewertet: *dies bedeutet, dass das Ersatzgeld für die Realisierung anderer Maßnahmen im Stadtgebiet von Rösrath zur Verfügung steht.....Um die Kosten für das Ersatzgeld zu ermitteln, wird hypothetisch angenommen, dass als potentielle Ersatzmaßnahme eine Fläche, die bisher intensiv als Ackerfläche genutzt wird, durch Aufforstung umgewandelt wird in einen Laubholzforst mit standortgerechten Arten. Die dafür ermittelten Kosten sind die Grundlage für das Ersatzgeld* (Zitat aus dem „Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Rösrath - Sülzer Burg“, Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter, s. Anlage 1).

Im Bereich des Plangebiets sind, neben der geplanten Bepflanzung eines Teilbereichs der Sülzaue im Westen des Geltungsbereiches mit standortgerechten Gebüschen, weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Diese Maßnahmen haben großenteils raumbildenden Charakter und werden das Erscheinungsbild der künftigen Wohnsiedlung stark mitprägen.

U.a. handelt es sich um folgende Einzelmaßnahmen:

- Heckenpflanzungen entlang der, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücksgrenzen,
- Anpflanzung von Büschen und Sträuchern in den Randbereichen der Wohnanlage zur Schaffung eines „weichen“ Übergangs vom bebauten Bereich in die umgebende Landschaft,
- Bepflanzung der öffentlichen Erschließungsflächen mit großkronigen Laubbäumen.

Insgesamt werden etwa 20 v.H. der privaten Grundstücksflächen mit Gehölzen wie Hecken, Büschen, Sträuchern und Laubbäumen bepflanzt.

## 5. Statistik

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

1. Gesamtfläche/ Bebauungsplan-Geltungsbereich		ca. 10.065 qm	
2. Öffentlicher Weg (im Bereich der Hochwasserdurchfließanlage, Flurstück 41)		ca. 115 qm	
3. Brutto-Baulandfläche*)		ca. 9.950 qm	100,0 %
4. Öffentliche Verkehrsflächen <u>davon:</u>		ca. 1.380 qm	13,9 %
- Planstraße A	345 qm		
- Platzanlage (Wendeelement einschließlich Flächen für öffentliche Stellplätze und Verkehrsgrün)	630 qm		
- Planstraße B (einschließlich Flächen für öffentliche Stell- plätze und Verkehrsgrün)	350 qm		
- Geh- und Radweg	55 qm		
5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche		ca. 1.980 qm	19,9 %
6. Netto-Baulandfläche		ca. 6.590 qm	66,2 %

\*) Summe aller privaten Grundstücksflächen (Netto-Baulandfläche) + Verkehrsflächen + Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich

## 6. Kosten

Die durch die Planung verursachten Kosten für die Erschließung des neuen Wohngebietes sowie für die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Rösrath sowie von den privaten Eigentümern der betroffenen Grundstücke anteilmäßig, d.h. entsprechend den von den jeweiligen Parteien zu Beginn der Planung eingebrachten Grundstücksanteilen, getragen.

Die entsprechenden Modalitäten regelt ein, zwischen der Stadt Rösrath und den Grundstückseigentümern auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossener, städtebaulicher Vertrag.

Bezüglich der o.g. Maßnahmen ist von folgenden, geschätzten Kosten auszugehen:

### 1. Maßnahmen zur Erschließung\*)

1.1 Kanalbau	80.000,-- DM
1.2 Versorgungsleitungen	100.000,-- DM
1.3 Straßenbau, einschl. Straßenentwässerung	350.000,-- DM
Erschließung gesamt	530.000,-- DM

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen\*\*)

2.1 Maßnahmen im Straßenraum	4.400,-- DM
2.2 Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche	7.600,-- DM
2.3 Ersatzgeld für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	45.400,-- DM
Ausgleichsmaßnahmen gesamt	57.400,-- DM

Gesamtkosten (brutto) ohne Nebenkosten      rd. 590.000,-- DM

Bei einer Netto-Baulandfläche von ca. 6.590 qm ergibt sich eine voraussichtliche Gesamtbelastung von rd. 89,50 DM / Quadratmeter privater Grundstücksfläche.

\*) Die Kostenschätzung für die Herstellung der Kanäle und für die Gründung der Verkehrsflächen berücksichtigt die schwierigen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet (vgl. Bodengutachten, Anlage 2) und erfolgte an Hand ähnlicher, bereits abgerechneter Baumaßnahmen. Bei den Kosten für die Versorgungsleitungen sind die Medien Gas, Wasser, Strom, Telekom und Beleuchtung berücksichtigt.

\*\*) Quelle: Anlage 1 (Landschaftspflegerischer Begleitplan)

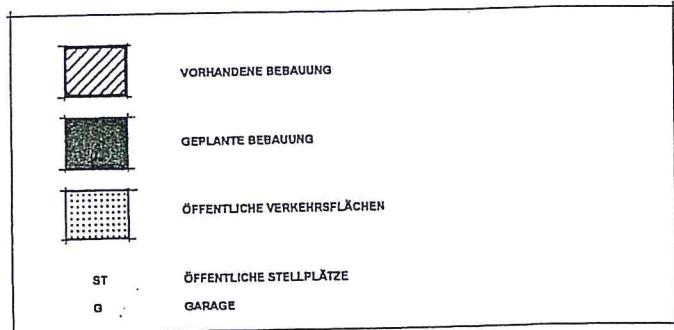
## 7. Abbildungen

7.1 Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag

7.2 Einmündungsbereich Planstraße / Sülzer Burg

# 4 DER STADT RÖSRATH „SÜLZER BURG“

3



## STATISTIK

1. Gesamtfläche / Bebauungsplan-Geltungsbereich	ca. 10.055 qm
2. Öffentlicher Weg (im Bereich der Hochwasserdurchlassanlage)	ca. 115 qm
3. Brutto-Baulandfläche	ca. 9.950 qm 100,0 %
4. Öffentliche Verkehrsflächen davon:	ca. 1.380 qm 13,9 %
- Planstraße A	345 qm
- Wendeelement (einschließlich Flächen für öffentliche Stellplätze und Verkehrsgrün)	630 qm
- Planstraße B	350 qm
(einschließlich Flächen für öffentliche Stellplätze und Verkehrsgrün)	
- Geh- und Radweg	55 qm
5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 1.980 qm 19,9 %
6. Netto-Wohnbaufläche	ca. 6.590 qm 66,2 %
7. Bruttogeschoßfläche, Geschoßflächenzahl (GFZ):	
Geschoßfläche gesamt = 1.600 qm durchschnittliche Geschoßflächenzahl: GFZ = 0,24	
8. Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ):	
Grundfläche gesamt = 1.200 qm durchschnittliche Grundflächenzahl: GRZ = 0,18	

Abbildung 7.1  
Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag

# BEBAUUNGSPLAN NR. 64 DER STADT RÖSF BEBAUUNGSVORSCHLAG

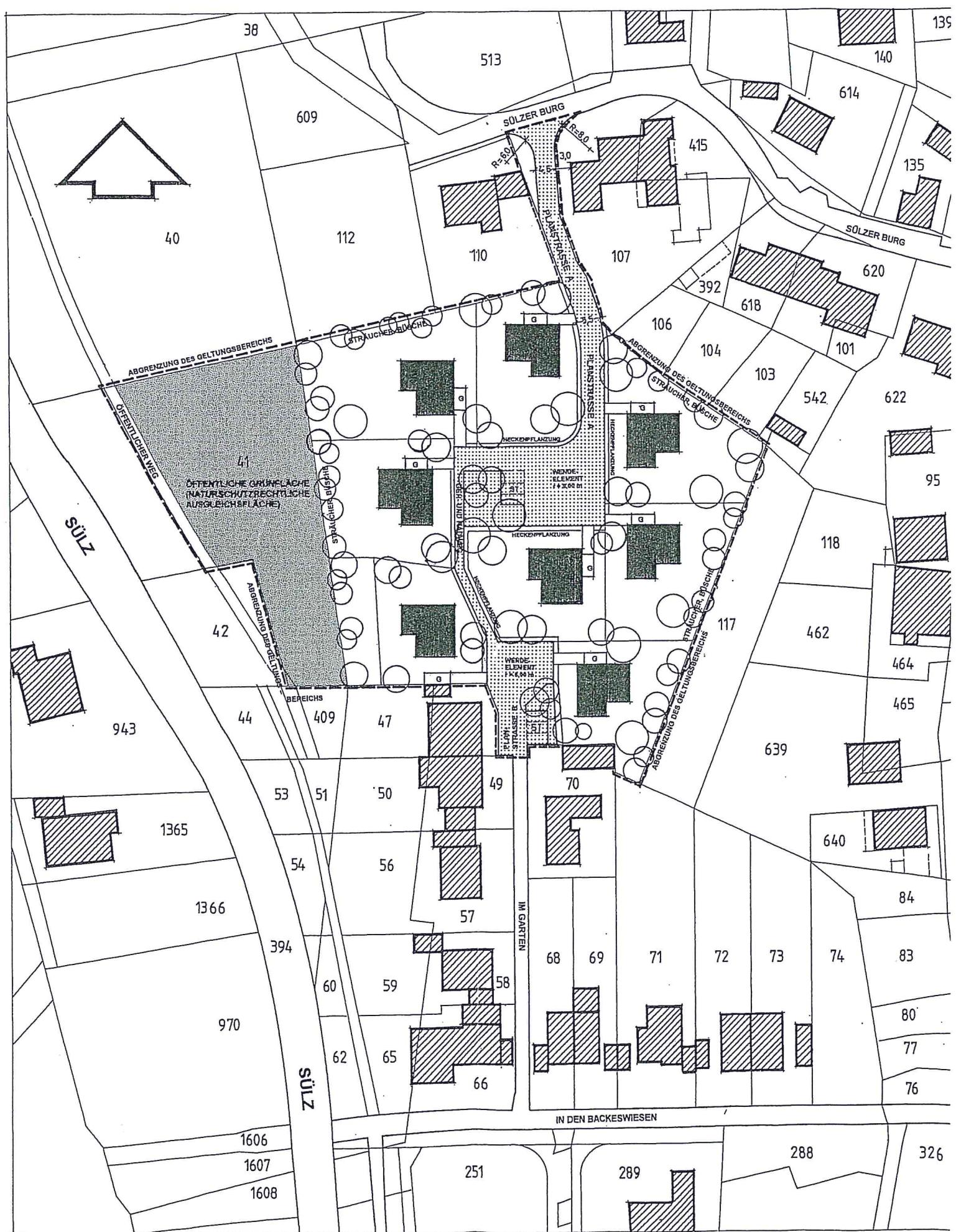
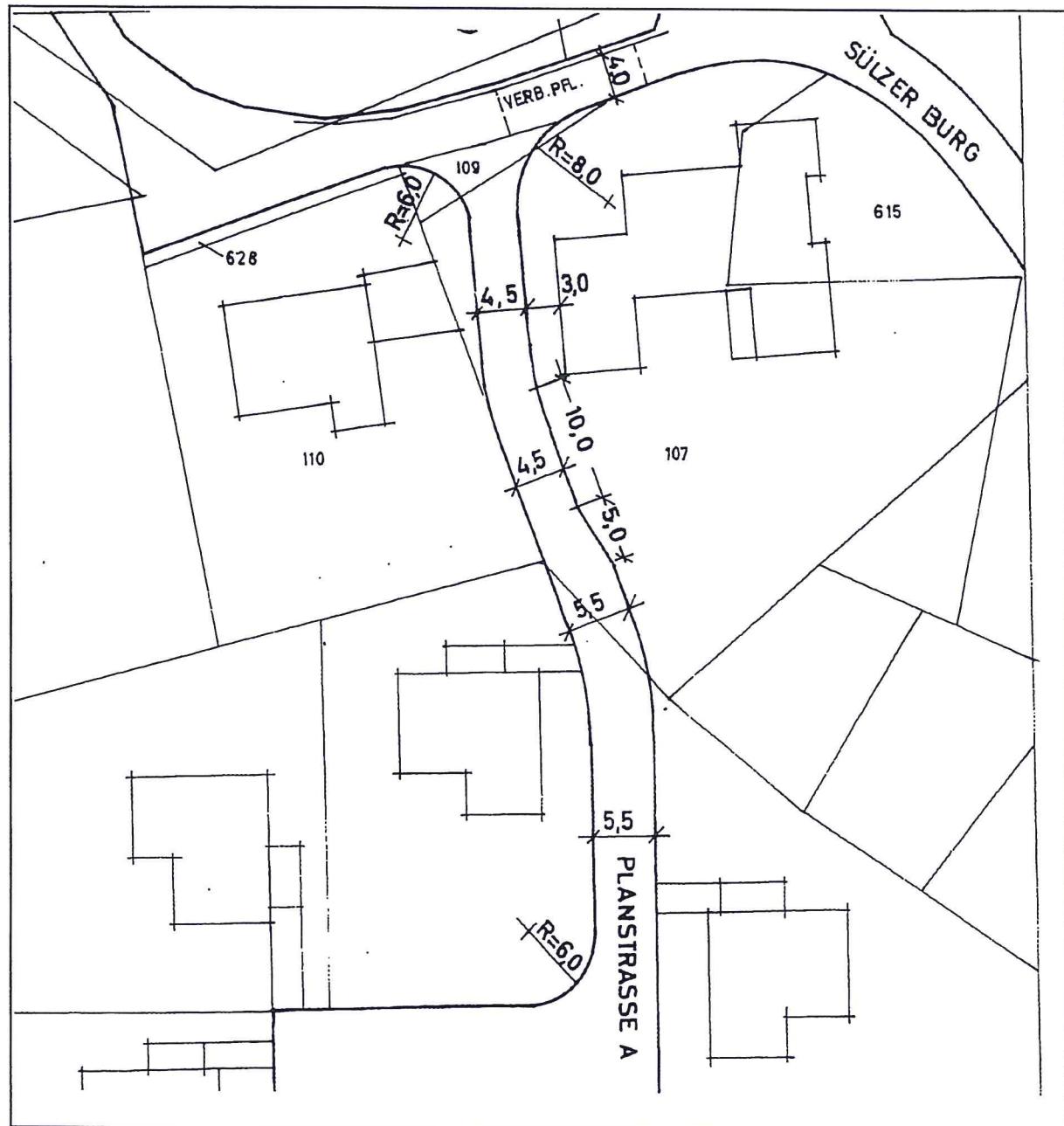


Abbildung 7.2  
Einmündungsbereich Planstraße / Sülzer Burg



## 8. Anlagen

Nachfolgend aufgeführte Anlagen sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Rösrath „Sülzer Burg“:

Anlage 1: Rietmann, I.  
Landschaftspflegerischer Begleitplan  
zum Bebauungsplan Nr. 64 der  
Stadt Rösrath „Sülzer Burg“  
(Auftraggeber: Stadt Rösrath)  
Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter  
Bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) M. Zöllner  
Aufgestellt: Februar 2001

Anlage 2: Baugrund - Untersuchungsergebnis  
vom: 10.08.2000  
Az.Nr.: 367/4/00  
B - Plan 64 „Sülzer Burg“  
G. Kron Ingenieurbüro für Geotechnik  
Kölnstraße 144 - 53111 Bonn  
Tel.: 0228 - 63 13 15  
Fax: 0228 - 65 29 28

Rösrath, den ..... ....

Der Bürgermeister

o

e



w

s



v

F

b

d



e

v



y

r