



## **Bebauungsplan Nr. 12 „Scharrenbroich“**

1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem.  
§ 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung

## Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation .....	4
3	Planungsanlass und Zielsetzung.....	6
4	Darstellung in den übergeordneten Planwerken.....	6
5	Planungskonzept.....	6
6	Umweltbelange.....	10
7	Auswirkungen der Planung.....	11
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	11

# 1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scharrenbroich“ im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten gem. § 13a (2) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2 und 3) BauGB. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scharrenbroich“ kann gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die im § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Insbesondere werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Flächen für die Nachverdichtung im bisherigen Innenbereich gem. § 34 (4) BauGB zur Verfügung gestellt und damit Außenbereichsfläche geschont.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.) sowie die Anlagen zur PlanzV 90 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) 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)

## **2 Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scharrenbroich“ befindet sich im Ortsteil Rösrath-Mitte.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen bisher unbebauten Bereich um die Einmündung des Schmiedeweges in die Brander Straße. Im Norden wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf der „Brander Straße“, im Westen grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung. Der „Schmiedeweg“ bildet die Begrenzung im Süden. Im Osten ist die bestehende, ungeordnete Brachfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,25 ha. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scharrenbroich“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

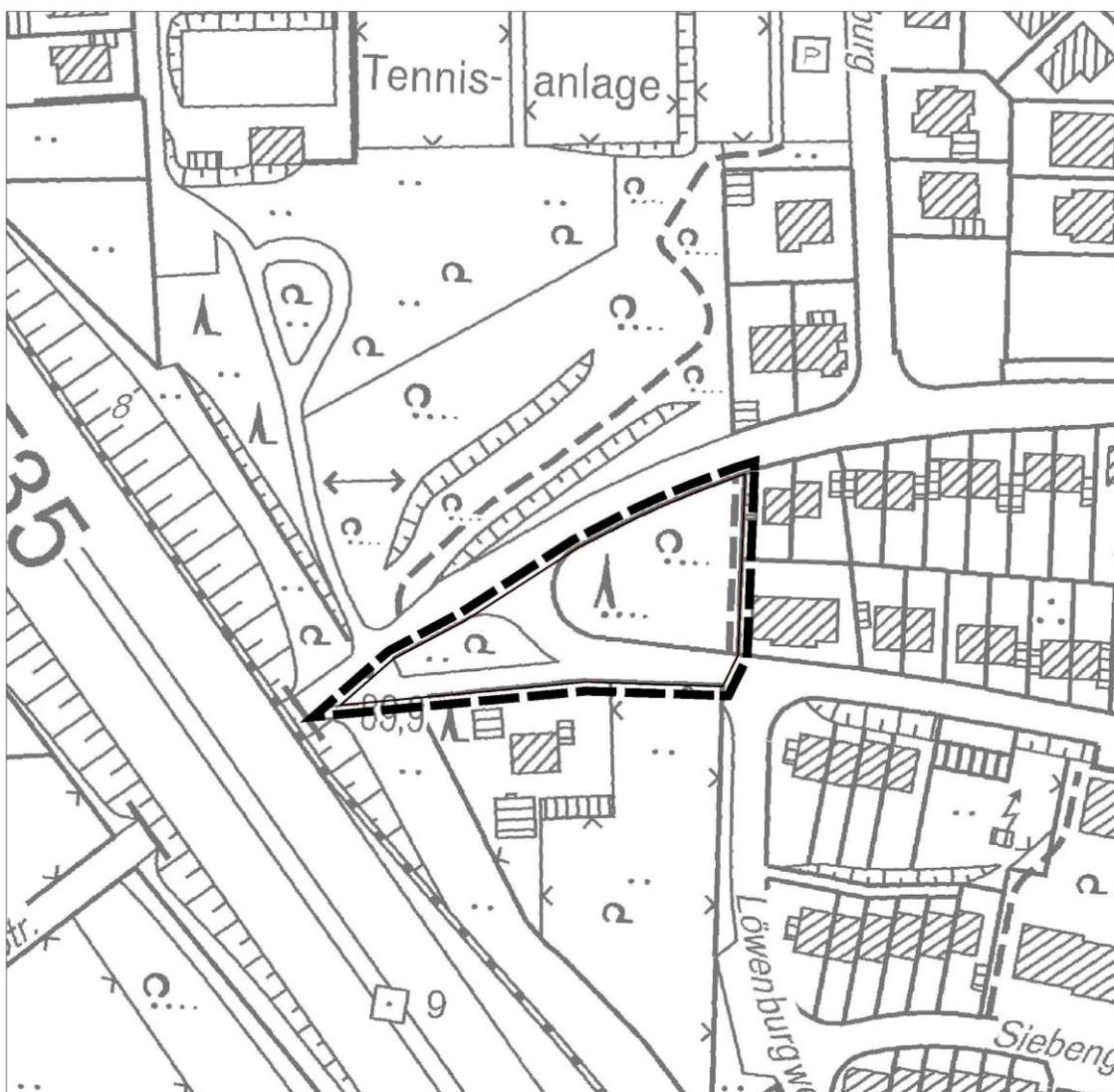


stadt  
**RÖSRATH**

**Bebauungsplan Nr. 12 "Scharrenbroich"**  
**1. Änderung gem. § 13a BauGB**



Maßstab 1 : 1.000



©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

### **3 Planungsanlass und Zielsetzung**

Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach sozial-geförderten Wohnungen und die allgemeine Zurverfügungstellung von preiswerten Wohnraum für die Rösrather Bevölkerung wurde von Seiten der Stadt Rösrath im gesamten Stadtgebiet nach entsprechenden Flächen gesucht. Ein möglicher Standort ist die stadteigene Fläche im Einmündungsbereich Schmiedeweg/ Brander Straße. Der Fläche zeigt sich derzeit als ungeordnete Grünfläche ohne Erholungsnutzung, während große, zusammenhängende und auch nutzbare Grün- und Erholungsräume in unmittelbarer Nachbarschaft in der Wahner Heide zu Verfügung stehen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll Planungsrecht zugunsten einer Wohnnutzung geschaffen werden, die gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Auf der gegenüberliegenden Seite des Einmündungsbereiches sollen auf einer zurzeit teilweise versiegelten Brachfläche entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, so dass zumindest ein Teilausgleich im Geltungsbereich stattfinden kann.

### **4 Darstellung in den übergeordneten Planwerken**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Scharrenbroich“ Wohnbauflächen dar. Die Änderung des Bebauungsplans gilt somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **4.2 Landschaftsplan „Südkreis“**

Im Landschaftsplan „Südkreis“ werden für den Geltungsbereich der Änderung keine Festsetzungen getroffen. FFH – Schutzgebiete sowie die 300m – Abstandszone des FFH-Gebietes sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Bestehende Festsetzungen im BP 12

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Scharrenbroich“ ist rechtskräftig seit August 1971. Für den Änderungsbereich werden öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Der Schmiedeweg ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird entsprechend der benachbarten Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig um den Charakter des vorhandenen Wohngebietes nicht zu stören.

Um ein entsprechendes Wohnraumangebot in Rösrath zu schaffen, sind im allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB Flächen festgesetzt, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der Möglichkeit des Dachausbaus fügt die neue Wohnbebauung in die vorhandene Umgebung ein.

Die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl wird gem. § 17 BauNVO als Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig um eine großzügige Ausnutzung zu gewährleisten.

### 5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die „Brander Straße“ und den „Schmiedeweg“ vorhanden. Eine zusätzliche innere PKW-Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Größe nicht notwendig. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs führt eine Fußwegeverbindung zwischen der Brander Straße und dem Schmiedeweg, die offensichtlich recht intensiv genutzt wird. Im Zuge der Bebauung soll diese Wegebeziehung für die Öffentlichkeit weiterhin nutzbar sein und als Durchgang bestehen bleiben.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in den Erschließungsstraßen vorhanden.

## 5.4 Immissionen, Lärmschutz

Für eine konfliktfreie Entwicklung der Flächen, sind die Immissionen der vorhandenen Verkehrsflächen (BAB 3) zu berücksichtigen.

Auf Grundlage der durch das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW erstellten Umgebungslärmkarte wird das Plangebiet durch Lärmimmissionen der BAB 3 beeinträchtigt. Nach Auswertung der Umgebungslärmkarten sind im Plangebiet Tagwerte von 55 – 60 dB (A) und Nachwerte von 50 – 55 dB (A) zu erwarten.

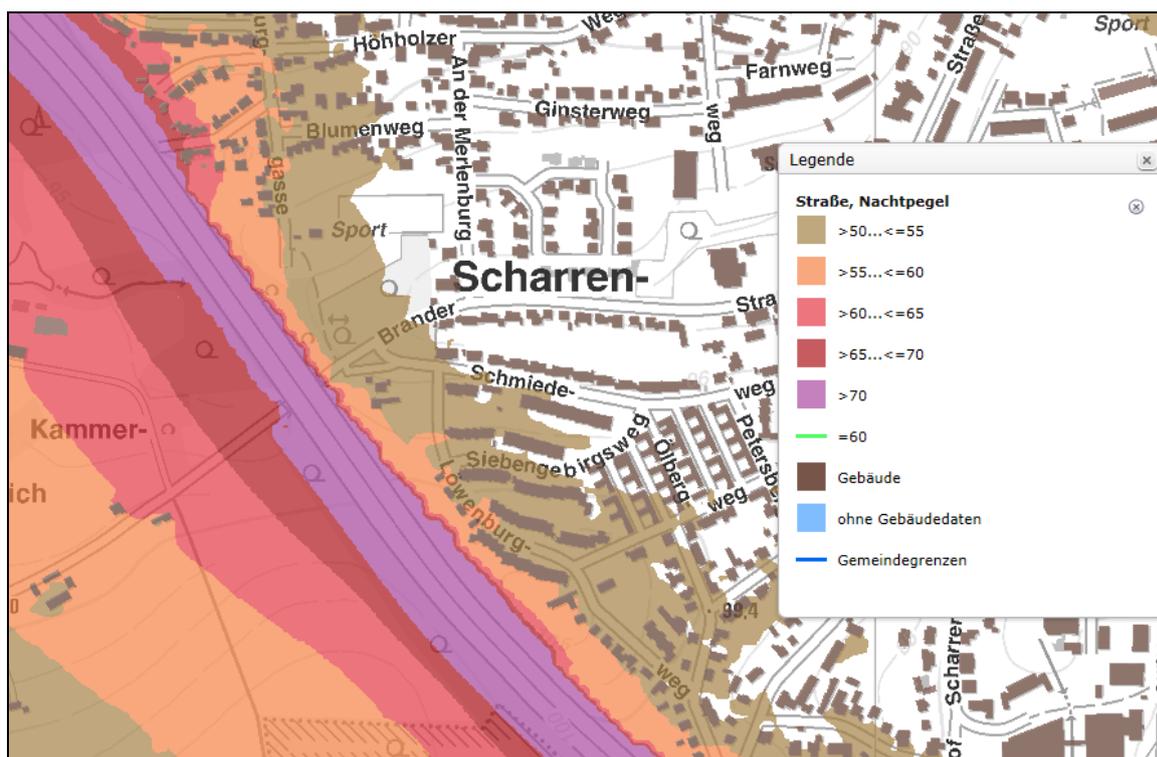


Abb.1: Umgebungslärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, Nachtwerte (L-night / dB(A)),

Quelle: [www.umweltportal.nrw.de](http://www.umweltportal.nrw.de); 2016



Im Lärmpegelbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den zutreffenden Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (5) erfüllen. Ergänzend weist die DIN 4109 auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird ein Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 cbm je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm geführt werden können.

## 6 Umweltbelange

Die Belange der Umwelt im Hinblick auf die zukünftige Bebauung im Plangebiet werden in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt, der als Anhang dieser Begründung beigelegt ist. Er ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Scharrenbroich“. Der Landschaftspflegerische Begleitplan enthält alle Angaben, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind. Insbesondere sind die Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen dargestellt.

Zum Schutz der sogenannten planungsrelevanten Arten wurde eine artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung durchgeführt. Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

Für das Vorhaben wurde keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Das Plangebiet liegt deutlich mehr als 400m vom nächstliegenden FFH-Gebiet entfernt.

## 7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Die notwendigen landschaftspflegerischen Festsetzungen hinsichtlich der Umweltvorsorge erfolgen auf Grundlage des hierzu erarbeiteten Fachgutachtens. Die Umsetzung der Ergebnisse dieses Fachbeitrages stellt sicher, dass bei einer Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden können.

Durch die Überplanung werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst.

## 8 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Denkmale und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

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.

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen 1:35.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 1 in geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen ist.

In der Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche und gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen).

In der Anbaubeschränkungszone gem. § 9 (2) FStrG

- dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet werden, die die Sicherheit und die Leichtigkeit des Autoverkehrs auf der BAB weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- sind Beleuchtungseinrichtungen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung auf die BAB nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Rösrath, im Juni 2016