



RÖSRATH stadt

Bebauungsplan Nr. 121 „Altvolberger Wiese“

Begründung

zur 2. Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Juli 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Vorgaben	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Plangebiet	3
2	Bauleitplanverfahren	5
2.1	Beschlüsse	5
2.2	Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken	5
2.3	Öffentliche Auslegung – wesentliche Anregungen und Bedenken	8
2.4	Art des Verfahrens	9
2.5	Übergeordnete Planungen	10
2.6	Vorhandenes Planungsrecht	13
2.7	Landschaftsplan	14
2.8	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	14
2.9	Kultur- und Sachgüter	15
2.10	Natur- und Umweltschutz, Artenschutz	16
2.10.1	FFH/ Natura 2000	16
2.10.2	Naturschutzgebiet	17
2.10.3	Landschaftsschutzgebiet	17
2.10.4	Biotopverbund	18
2.10.5	Geschützte Biotope	18
2.10.6	Artenschutz	18
2.10.7	Boden / Fläche	20
3	Städtebauliches Konzept	21
3.1	Städtebaulicher Entwurf	21
3.2	Flächenbilanz	24
3.3	Ermittlung des Mindestumfangs der Kompensationsmaßnahmen	24
4	Erschließung	25
4.1	Äußere Erschließung	25
4.2	Innere Erschließung	28
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	29
4.4	Mobilitätsstation	30

Inhaltsverzeichnis

4.5	Ver- und Entsorgung	30
4.5.1	Niederschlag- und Schmutzwasserbeseitigung	30
4.5.2	Medienversorgung	33
5	Festsetzungen des Bebauungsplanes	33
5.1	Art der baulichen Nutzung	33
5.2	Maß der baulichen Nutzung	33
5.3	Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen	34
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	34
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude	35
5.6	Verkehrsflächen	35
5.7	Versorgungsanlagen und -leitungen	35
5.8	Grünflächen	36
5.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
5.10	Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	36
5.11	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	36
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
7	Auswirkungen der Planung	37
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	37
7.2	Verkehrliche Auswirkungen	38
7.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur (Folgekosten)	38
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	39
8	Bodenordnung, Kosten und Finanzierung	39
9	Anlagen zur Begründung	39

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Biemsmaar 11 · 53343 Wachtberg · Tel.: 0228 / 96 63 09- 95 · www.staedtebauliche.de

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke
M.A. Agnieszka Kosa

1 Allgemeine Vorgaben

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 121 „Altvolberger Wiese“ beabsichtigt die Stadt Rösrath einen rund 2,2 ha großen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen am Südwestrand der Ortslage Rösrath Forsbach als Baugebiet zu entwickeln. Das Plangebiet erfasst dabei über die Baugebietsfläche hinaus die westlich angrenzenden Flächen bis zum Waldrand zu Sicherung der Niederschlagsentwässerung sowie zur Durchführung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die KL Grund GmbH, Rösrath hat sich als Eigentümerin bzw. Verfügungsberechtigte des bei weitem überwiegenden Teils der Flächen bereiterklärt, die Kosten der Planung zu tragen und das Gebiet anschließend auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Rösrath zügig zu erschließen und einer Bebauung zuzuführen. Die notwendige Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis privat erfolgen.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Rösrath Forsbach, westlich der Landesstraße L 288 - Bensberger Straße. Es umfasst eine Größe von rund 3,83 ha. Die zu beplanende Fläche ist derzeit unbebaut und stellt sich als ein großflächiges, zusammenhängendes Wirtschaftsgrünland dar.

Im Osten ist das Plangebiet von den rückwärtigen Grundstücksteilen der Straßenbegleitenden Wohnbebauung an der Bensberger Straße arrondiert. Im Süden wird das Plangebiet durch die geplante Anbindung an die Bensberger Straße in Höhe des Finkenwegs begrenzt.

Im Westen schließt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet Bergische Heideterrasse bei Rösrath (LSG-5009-0004) an, das sich im Wesentlichen über die Ostausläufer des Königsforsts erstreckt. Nach Norden grenzen unbebaute Grundstücke von Altvolberg an, die von der Straße „In den Auen“ erschlossen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst von Nordwesten nach Südosten die Flurstücke mit den Nummern:

- 1220 und 1596 der Flur 3 sowie
- 3198, 3199, 4302 (teilweise), 4305, 4308, 4103, 4106, 4107, 4110, 4135 (teilweise) und 4172 (teilweise) der Flur 1

der Gemarkung Volberg.

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung von Forsbach erfolgt über die Landesstraße L288 - Bensberger Straße in Richtung Bensberg sowie nach Rösrath über die Landesstraße L170 – Feldstraße in Richtung Kleineichen sowie die Autobahn BAB A3 und darüber hinaus über die K 40 in Richtung Hoffnungsthal.



Abb. 1 Lage des Plangebiets am Rande der Ortslage Rösrtah _ Forsbach

(Quelle: GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics 7 / Bezirksregierung Köln GeoBasis NRW)

Der Nordteil des Plangebiets ist der Naturräumlichen Haupteinheit Bergische Hochflächen (NR-338) sowie dem gleichnamigen Landschaftsraum (LR-VIa-009) zu zuordnen und nimmt eine kleine Fläche am deren westlichen Rand ein. Die Mitte und der Südteil sind der Naturräumlichen Haupteinheit (NR-550-E1) sowie dem gleichnamigen Landschaftsraum (LR-II-004) Bergische Heideterrasse zu zuordnen und nehmen eine kleinteilige Fläche am östlichen Rand der Natureinheit ein.

Die sich von Hückeswagen-Wipperfürth im Norden bis nach Rösrtah-Overath- Engelskirchen im Süden erstreckenden Bergischen Hochflächen sind der zentrale Landschaftstyp des Bergischen Landes. Der durch das dichte Gewässernetz von Dhünn, Sülz, Agger und ihrer Nebenbäche in zahlreiche einzelnen Hochflächen zerschnittene Landschaftsraum steigt von den rheintalnahen Bergischen Heideterrassen im Westen mit Höhen von unter 200 m über NN bis auf knapp unter 400 m über NN im Osten an.

Zwischen der unteren Sieg im Süden und der Ruhrmündung im Norden erstrecken sich mit einer Nord-Süd-Erstreckung von annähernd 80 km die Bergischen Heideterrassen. Sie stellen eine schmale, fast ebene, nach Westen geneigte Kies- und Sandterrassenzone, die von den zum Rhein strebenden Fließgewässern wellig zertalt wird, dar.¹

Der Bereich entlang der Bensberger Straße ist in weiten Teilen durch eine gemischte Nutzung, die östlichen und westlichen Erweiterungsbereiche sind durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Realisierung der vorliegenden Planung würde sich das Plangebiet in die bekannte Siedlungsentwicklungsstruktur einfügen.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, www.wms.nrw.de/html/7660310/LR-VIa-009.html
www.wms.nrw.de/html/7660310/LR-II-004.html

Die zu beplanende Fläche ist unbebaut und stellt sich derzeit als ein großflächiges, zusammenhängendes Wirtschaftsgrünland dar, das sich im Osten an die rückwärtigen Grundstücks-teile der Wohnbebauung an der Bensberger Straße anschließt. Im Westen schließt sich an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Bergische Heideterrasse bei Rösrath (LSG-5009-0004) an, das sich im Wesentlichen über die Ostausläufer des Königsforsts erstreckt.

Süd-Westlich in einer Entfernung von ca. 110 m zum Plangebiet erstreckt sich entlang des Krumbaches und eines weiteren Quellbaches das Naturschutzgebiet "Krumbach" (GL-069)/(BK-GL-00132). Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen, erlengesäumten Baches und begleitenden Quellbereichen sowie Grauerlen- Birkenbrü-chen als Erhaltung und Sicherung der gemäß § 62 LG NW geschützten Biotope.

Das Natura-2000 Gebiet „Königsforst“ (DE-5008-302) befindet sich westlich in einer Ent-fernung von rund 900 m. Dieses ist fast flächenidentisch als Vogelschutzgebiet "Königsforst" (DE-5008-401) ausgewiesen. *Das Vogelschutz- und FFH-Gebiet „Königsforst“ ist ein bedeutendes altes Waldgebiet auf der rheinischen Mittelterrasse mit großen Buchen- und Eichenmischwäl-dern, z.T. auch größeren Kiefern- und Fichtenanteilen. Unmittelbar angrenzend an das VSG „Wahner Heide“ verbindet der Königsforst naturräumlich die Kölner Bucht mit dem Bergischen Land. Aufgrund des Alters, der Geschlossenheit der Waldlandschaft und der teilweise noch naturnahen Bachläufe mit ihren begleitenden Bacherlenwäldern zählt der Königsforst zu den Kernflächen eines europäischen Waldbiotopverbundsystems.²*

Im Südwesten vom Plangebiet überlagert sowie angrenzend befindet sich der Biotopverbund Waldreservat Königsforst (VB-K-5008-009).

2 Bauleitplanverfahren

2.1 Beschlüsse

Der Rat der Stadt Rösrath hat in der Sitzung am 22.05.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 121 "Altvolberger Wiese" gefasst. Aufgrund einer Vergrößerung des Geltungsbereiches zum Ausbau des Anschlusses an die Landesstraße L 288 - Bensberger Straße wurde der Aufstellungsbeschluss in dieser neuen Abgrenzung am 18.02.2019 erneut gefasst. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ge-mäß § 4 (1) BauGB gefasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 25.04.2019 bis einschließlich 26.05.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 16.04.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

² NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen,
www.wms.nrw.de/html/7680015/DE-5008-401.html www.wms.nrw.de/html/7680016/DE-5008-302.html



Abb. 2 Entwurf der frühzeitigen Beteiligung

(Quelle: Stadt Rösraht, Boris Enning, Köln 2016)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde seitens der Bürger insbesondere angeregt:

- eine Ergänzung fehlender Karten mit Bestands- und Konfliktdarstellung (Flora / Fauna) vorzunehmen,
- den Waldabstand zur geplanten Bebauung zu vergrößern und die Bebauungsdichte zu verringern,
- den Wasserhaushalt aufgrund der Versiegelung zu betrachten und umfassend darzustellen
- die Wiese als Naherholungsgebiet zu erhalten,
- den Ausgleich für die geplanten Eingriffe darzustellen,
- sich mit der Verbundbeziehung Grünland / Wald / strukturreiche Gärten / Quellen auseinanderzusetzen,
- ausreichend Stellplätze vorzusehen,
- die Grundflächenzahl GRZ und die Geschossflächenzahl GFZ analog vorhandener Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29.1 mit 0,2 (GRZ) und 0,4 (GFZ) festzusetzen,
- die Firsthöhe zu begrenzen.

Seitens der Träger Öffentlicher Belange wurden teilweise erhebliche Bedenken geäußert.

Insbesondere angesprochen wurde, dass:

- am südwestlichen Rand der Parzellen 1596 der Flur 1 und 3199 und 4305 der Flur 3 eine Überlagerung mit dem Biotopverbund VB-K-5008-009 „Waldreservat Königsforst“ vorliegt,
- Art und Umfang der Versickerungsanlagen Anforderungen in Bezug auf Grundwasserneubildung, die Quellschüttungen und der Vermeidung von Verunreinigungen der Quellbereiche und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes erfüllen sollen,
- entgegen den Darstellungen im Umweltbericht das Plangebiet vollumfänglich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Südkreis“ liegt, dessen Entwicklungsziele zu beachten sind,
- der gesetzlich geforderte Umgebungsschutz nicht beachtet wurde, wonach Maßnahmen auch außerhalb eines jeden Naturschutzgebietes sowie Maßnahmen außerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes unzulässig sind, wenn von diesen ausgehend anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können,
- die Wertigkeit dieser letzten größeren Offenlandfläche innerhalb des Landschaftsraums mit seiner Bedeutung für den Artenschutz und die Belange des FFH- und Vogelschutzgebietes entsprechend zu würdigen ist,
- die Artenschutzprüfung zu vervollständigen ist,
- die Kaltluftbildung durch die Inanspruchnahme der Flächen stark beeinträchtigt wird und eine Reduzierung / Verlagerung der im Südwesten vorgesehenen Hausgrundstücke auf die Freiflächen im Osten in Betracht gezogen werden soll,
- die Gebietsbeschreibung im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Vorhaben in Teilen, die artenschutzrechtlich relevant sind, nicht bestätigt werden können,
- gravierenden Abweichungen des Plangebietes von den Darstellungen des Flächennutzungsplans bestehen und das Plangebiet auf die Grenzen des Flächennutzungsplans zurückzunehmen ist,
- die Erfordernisse im Bereich der Anbindung an die Landesstraße L288 im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrsgutachtens zu klären sind.

Vor dem Hintergrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf gegenüber der frühzeitig beteiligten Fassung in wesentlichen Teilen überarbeitet.

- Die westliche Abgrenzung des Baugebietes wurde auf die Grenze der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan zurückgenommen, wodurch sich die Siedlungsfläche um 5.000 m² verkleinert. Die Erschließungsflächen der Stichwege wurden entsprechend reduziert und die Bauflächen neu aufgeteilt.
- Im städtebaulichen Entwurf wurde die Zahl der Baugrundstücke gegenüber dem Vorentwurf von 48 auf 38 reduziert. Der Riegel der Doppelhausbebauung östlich der Erschließungsstraße wurde durch Einzelhäuser ersetzt.
- Die zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl wurden reduziert und differenziert nach der geplanten Staffelung der Bebauung festgesetzt. Entlang des westlichen Ortsrandes wurde die Bebaubarkeit auf ein Vollgeschoss zurückgenommen.
- Die Fachbeiträge zum Artenschutz und der landschaftspflegerische Begleitplan wurden ergänzt und mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

- Zum Nachweis der Funktions- und Leistungsfähigkeit der Anbindung an die L 288 wurde ein Verkehrsgutachten³ erstellt.
- Die Einhaltung der Orientierungswerte im Anhang der DIN 18 005 für ein Allgemeines Wohngebiet wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung⁴ unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wie der Bestandsbebauung nachgewiesen.

Überdies wurden Anregungen und Stellungnahmen bei der Ausgestaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die betrifft insbesondere

- den sparsamen Umgang mit der Fläche und dem Boden durch Konzeption einer kleinteiligen Bebauung bei gleichzeitiger Reduzierung der Grundflächenzahl,
- die Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen unter Auswertung des vorhandenen Geländes und der geplanten Erschließungsstraßen,
- die Anpassung an die Folgen des Klimawandels durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Gestaltung der Vorgärten sowie zur Festsetzung von Straßenbäumen,
- die Sicherung eines unbebauten Korridors einschließlich eines Fußweges zwischen dem Waldrand und der Siedlung durch planungsrechtliche Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Öffentliche Auslegung – wesentliche Anregungen und Bedenken

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 27.10.2022 bis einschließlich 28.11.2022.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan nochmals in folgenden Punkten geändert:

- Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises wurde der Abstand zwischen dem geplanten Sickerbecken und dem Waldrand mit der Maßnahmenfläche M3 vergrößert. Hierzu wurde die Maßnahmenfläche M1 auf die Breite einer 3-4-zeiligen Hecke zurückgenommen.
- Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde wird eine versickerungs- und begrünungsfähige Bauweise für die Flächenbefestigung durch Nebenanlagen festgesetzt.
- Die Gemeinbedarfsfläche für die geplante Kita wurde aufgrund verschiedener Anregungen insbesondere zum ruhenden Verkehr nach Osten an die Haupteinschließung verlegt und geringfügig vergrößert.
- Die Breite der südlichen Maßnahmenfläche M2 wurde auf 3,00 m angehoben.
- Die Zahl der Einzelhäuser wurde geringfügig auf 28 reduziert und die Zahl der Doppelhäuser auf 12 angehoben.
- Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrswende wurde eine Verkehrsfläche für eine Mobilstation mit Ladeinfrastruktur für E- Fahrzeuge und Sharing- Angebote für Rad und Kfz neu ausgewiesen.
- Auf Anregung der Stadtentwässerungsbetriebe Rösrath wurde die Breite des Wartungsweges wieder auf das im frühzeitig beteiligten Entwurf dargestellte Maß von 3,00

³ Erschließung des Bebauungsplangebietes BP 121 in Rösrath Forsbach, Projekt 20N014-C, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, April 2023

⁴ Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Januar 2021

m festgesetzt.

- Das Verkehrsgutachten wurde mit der Beurteilung des Verkehrs für die Kindertagesstätte zusammengefasst und ergänzt.
- Der Umweltbericht wurde neu gegliedert, ergänzt und an den aktuellen Planungsstand angepasst.

Folgende Anregungen aus der Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden im 2. Entwurf des Bebauungsplans nicht berücksichtigt:

- Eine Ausdehnung des Geltungsbereichs auf Grundstücke nördlich und südlich des Plangebiets. Diese Bereich sind planungsrechtlich bereits ausreichend geregelt.
- Eine Verschiebung von Teilflächen des geplanten Wohngebiets auf die unbebauten Flächen in zweiter Reihe der Bensberger Straße (Altvolberger Hof). Diese Flächen stehen mittelfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung.
- Die Schaffung einer zweiten Anbindung an die L288.
- Eine Vergrößerung der Gemeinbedarfsfläche bzw. eine Verlagerung an den Altvolberger Hof.
- Anlage eines weiteren Spielplatzes zusätzlich zum bestehenden nördlichen Spielplatz.
- Eine Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaik oder solarthermischer Anlagen.
- Eine Verpflichtung zur Begrünung von Fassaden.
- Die Rücknahme der privaten Grünflächen entlang der westlichen Grenze des Wohngebiets wegen ihrer Lage außerhalb der Siedlungsflächendarstellung des Flächennutzungsplans.
- Eine Reduzierung der Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers und des begleitenden Wartungsweges.
- Die Errichtung einer Linksabbiegespur und einer Querungshilfe im Knotenpunkt mit der L288

2.4 Art des Verfahrens

Das Bebauungsplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Der Beschluss der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ wurde vom Rat der Stadt Rösrath am 18.02.2019 gefasst.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 2 (3) BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB darzulegen.

Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzarten zu beachten. Hierfür wurde im September 2018 eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe II mit Aussagen zur Verträglichkeit auf der Grundlage einer Art-für-Art-Betrachtung erarbeitet. Die Ergebnisse des Prüfverfahrens sind nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes zu beurteilen und

unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse ist im Kapitel 2.9.6 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der Rücknahme der Baugebietsausweisung auf die Grenze der Darstellung des FNP und der Ausweisung der westlich angrenzenden Grün- und Maßnahmenflächen bis zum Waldrand ist dies gegeben.

2.5 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan NRW

Neben den grundsätzlichen raumordnerischen Vorgaben im Raumordnungsgesetz des Bundes wird in NRW die Siedlungsflächenentwicklung durch den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) gesteuert. Seine Vorgaben sind in den nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanungen zu berücksichtigen bzw. so umzusetzen, dass die gewollte Entwicklung des Raumes nicht beeinträchtigt wird. Der seit 2019 geltende Landesentwicklungsplan NRW -basierend auf der Fassung von April 2017 und den danach folgenden Änderungen, denen der Landtag im August 2019 zugestimmt hat- stellt die geltende Grundlage für die räumliche Siedlungsentwicklung dar.

Um die konkurrierenden Raumnutzungsansprüche steuern zu können, gibt der LEP NRW die Ziele und Grundsätze für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und für die Darstellung von Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) vor. Gemäß LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme von Flächen für Wohnen und Gewerbe, grundsätzlich in den festgelegten Siedlungsbereichen stattfinden. Es gilt der Vorrang der Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen.

Dem Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum folgend: Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Jedoch räumt der LEP unter dem *Ziel 2-4 Entwicklung der Ortsteile im Freiraum* die Möglichkeit einer Siedlungsentwicklung innerhalb der im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteile ein.

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.⁵

Mit der vorliegenden Planung wird die Erweiterung der Siedlung auf derzeit nicht bebauter Fläche in der Nähe zu Schutzgebieten realisiert. Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb der im

⁵ Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW), 2. Räumliche Struktur des Landes, www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/20201104_druckversion_lep.pdf

Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Fläche, arrondierend zur bestehenden Ortslage von Forsbach. Somit ist die Planung mit dem Ziel 2-4 des LEP vereinbar.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Rösrath als Grundzentrum festgelegt und verfügt somit über eine Vielfalt an zentralen Einrichtungen des Grundbedarfs - Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Arztpraxen, die in maximal 15 Minuten zu Fuß zu erreichen sind. Eine Schaffung von neuem Wohnraum in relativer Zentrumsnähe sowie der Nähe zu zentralen Einrichtungen würde deren Auslastung stabilisieren.

Regionalplan

Gemäß § 18 Abs. 1 LPIG NRW legen die Regionalpläne auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest. Als Ziel der Raumordnung bildet der Regionalplan eine Grundlage für die Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand: April 2018) stellt die Plangebietsfläche als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Unter dem Ziel 84 sollen im BSN „Krummbach und Laubwaldbestände bei Ellersberg“ (78028 - 2217) die naturnahen Feuchtwaldbestände sowie Quellbereiche, torfmoosreiche Moorstadien und Bäche erhalten und geschützt werden.

Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen. (Ziel 2 – Generelle Entwicklung des Siedlungsraumes (B1))

Mit der vorliegenden Planung wird die Arrondierung der Siedlungsfläche von Forsbach innerhalb der als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Fläche vollzogen. Die vorliegende Planung stimmt somit grundsätzlich mit den Darstellungen des Regionalplans sowie dem Ziel 2-4 des LEP – Entwicklung der Ortsteile im Freiraum überein.



Abb.3 Regionalplan- Ausschnitt

(Quelle: www.bezreg-koeln.nrw.de Regionalplan Teilabschnitt_koeln_zd_ta_koeln.pdf)

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath (Stand: Mai. 2016) stellt im Plangebiet Wohnbau- (W) sowie Grünflächen dar.

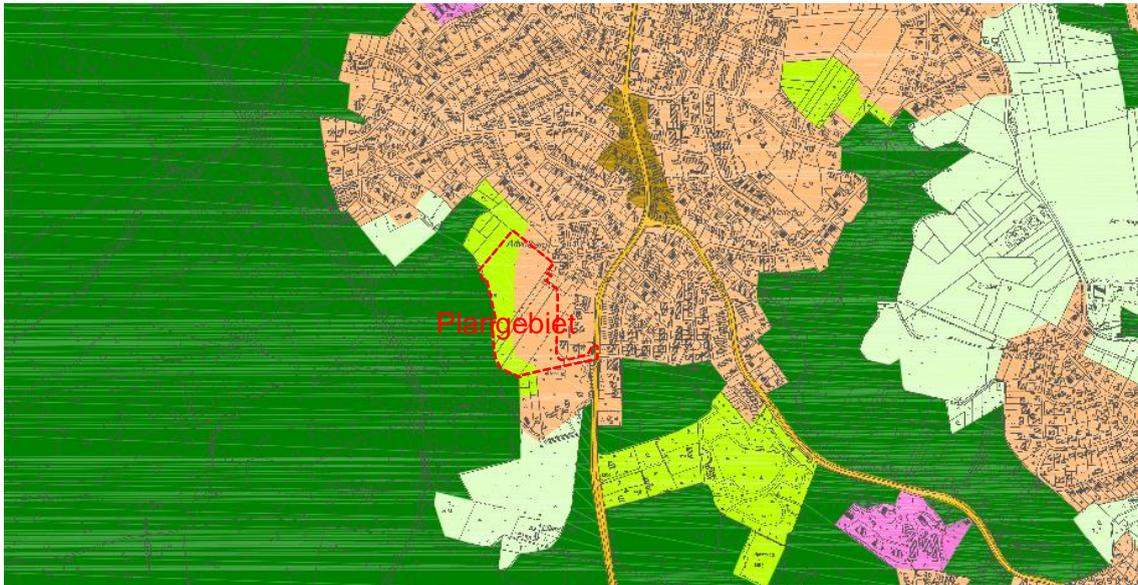


Abb.4 FNP der Stadt Rösrath, Ausschnitt

(Quelle: Stadt Rösrath, Stadtplanungsamt, eigene Darstellung)

Um den Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln, wurde die Grenze des geplanten Wohngebiets der gegenüber dem frühzeitig beteiligten Plan auf die Grenze der dargestellten Wohn- und Grünfläche zurückgenommen. Im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche werden Grün- und Maßnahmenflächen festgesetzt.

Nach der Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und dessen Umsetzung in den Plan zur öffentlichen Auslegung wurde der Bedarf für eine 4- gruppige Kindertagesstätte im Stadtteil Forstbach angemeldet. Dieser Bedarf soll im vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden. Hierzu wurden zunächst zwei Baugrundstücke aus dem städtebaulichen Entwurf zu einem Kindergartengrundstück umgewandelt. Die Anforderungen an die Größe der Außenspielfläche und an die Flächen für den ruhenden Verkehr ergeben jedoch trotz einer flächensparenden zweigeschossigen Konzeption einen Flächenbedarf von über 10 % des Nettobaulands und führten in der Überarbeitung zur Reduzierung um ein weiteres Baugrundstück.

Um die grundsätzliche Struktur des Entwurfs auch bei Realisierung einer Kindertagesstätte beizubehalten wird die im Flächennutzungsplan für das Wohngebiet dargestellte Grenze im Bereich der geplante Gemeinbedarfsfläche um rund 1.000 m² überschritten. Hiervon wird eine 225 m² große Teilfläche mit dem festgesetzten Baufenster überdeckt. Unter Abwägung des Bedarfs für eine Gemeinbedarfsfläche gegen die mit dem Flächennutzungsplan vorgenommene Trennung der Siedlungsfläche von der westliche anschließenden Waldkante wird ein im Mittel 10 m breiter Streifen als nicht überbaubare Grundstücksfläche in die Siedlung einbezogen und als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Ausweisung ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.6 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert kein verbindliches Planungsrecht und die Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Im Norden, für den Bereich zwischen Wiesenweg – Altvolberg – Bensberger Straße – In den Auen existiert seit 1978 das Planungsrecht über den Bebauungsplan Nr. 29/1 Altvolberg. Sein Geltungsbereich erstreckt sich über zum Zeitpunkt seiner Aufstellung bereits bebaute Grundstücke sowie einige Baulücken.

Der Bebauungsplan setzt an der Bensberger Straße ein Mischgebiet (MI) fest, das Richtung Süden in ein allgemeines und im Westen in reines Wohngebiet (WA u. WR) übergeht. Eine Übersicht über die in Bezug auf Maß der baulichen Nutzung getroffene Festsetzungen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Art des Gebiets	Geschossigkeit	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachneigung
Mischgebiet (MI)	II zwingend	0,4	0,7	geschlossene Bauweise	0° - 5°
	II - III	0,3	0,5	geschlossene Bauweise	0° - 5°
	II - III	0,4	0,7	geschlossene Bauweise	30° – 40°
Allgemeines Wohngebiet (WA)	I	0,3	0,3	offene Bauweise bzw. nur EFH oder DHH	-
	I	0,3	0,3	nur EFH oder DHH	30° – 40°
	I	0,4	0,4	offene Bauweise	-
	II	0,3	0,5	offene Bauweise	-
	II	0,3	0,5	nur EFH oder DHH	30° – 40°
	II	0,4	0,6	nur Hausgruppen	20° - 23°
Reines Wohngebiet (WR)	I	0,3	0,3	offene Bauweise bzw. nur EFH oder DHH	30° (35°) – 40°
	II	0,3	0,5	offene Bauweise bzw. nur EFH oder DHH	0° - 5°

Allgemein ist festzuhalten, dass die Bebauungsdichte im angrenzenden Siedlungsbereich - Grundfläche, Geschossfläche und Geschossigkeit - vom Bereich an der Bensberger Straße Richtung der unbebauten Landschaft zurückgenommen und ein Übergang von einer bebauten zur offenen Landschaft geschaffen wird.

Mit der 1. vereinfachten Änderung (1986) wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 auf 1,0 für die Bebauung mit II – III Vollgeschossen innerhalb des Mischgebiets an der Bensberger Straße erhöht.

Mit der 2. vereinfachten Änderung (1994) wurden innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) südlich der Straße Altvolberg für zwei Flurstücke die überbaubaren Flächen getauscht bzw. ergänzt.

Für die bebauten Ortsteile von Rösrath, für die keine Bebauungspläne existieren, gilt die

Innenbereichssatzung (Urfassung 1994) nach § 34 BauGB in der Fassung der 14. Änderung vom 09.05.2020. Planungsrechtliche Festsetzungen finden sich hier lediglich für einzelne Änderungsbereiche.

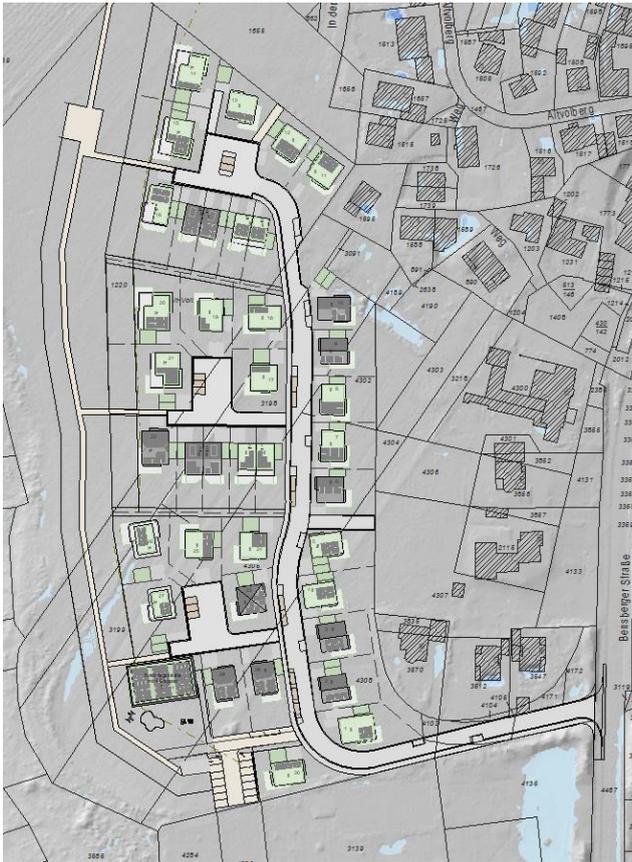
2.7 Landschaftsplan

Für die Stadtgebiete Bergisch Gladbach, Overath und Rösrath existiert ein seit 2008 rechtskräftiger Landschaftsplan „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Unter dem Entwicklungsziel 1.1.5 „Erhaltung Ortsränder“ ist für den Siedlungsrand die Erhaltung bestehender Strukturen formuliert. Für die Plangebietsfläche selber sieht der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1.1.3 „Erhaltung Bergische Landschaft“ vor.

Gemäß Abschnitt 2.6 des Textteils treten jedoch bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 20 Landesnaturschutzgesetz (alte Fassung § 29 Abs. 4 LG) mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

2.8 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Teileinzugsgebiet der Sieg.



Laut der Darstellung der Interaktiven Karte mit Gefahrenhinweisen zu Starkregen⁶ für das Land Nordrhein-Westfalen ist das Plangebiet im Falle von Starkregenereignissen von Stauwasser bei seltenen sowie extremen Ereignissen lediglich sehr geringfügig betroffen. Mit Einstauwasser in Höhe zwischen 0,10 m und 0,50 m ist lediglich bei zwei Wohngrundstücken auf unbauten, als Garten anzulegende Grundstücksteilen zu rechnen.

Abb. 5 Stauwasser bei extremen Starkregenereignissen mit dem städtebaulichen Entwurf der ersten Offenlage

/Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), geoportal.de; Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft/

2.9 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale

Da Einzelhöfe in Alt-Volberg bereits seit karolingischer Zeit historisch belegt sind, ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebiets Bodendenkmäler erhalten haben.

Eine zur Erstermittlung im Spätherbst 2021 durchgeführte archäologische Sachverhaltsermittlung⁷ hat jedoch keine Hinweise auf Befunde aus dieser Epoche Erbracht. Die Sondagen haben jedoch im mittleren und nördlichen Abschnitt der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNG Gräben aus der Zeit des 2. Weltkriegs angeschnitten die als Konfliktbereiche in Bezug auf die geplante Bebauung aufgefasst werden.

Zur Sicherung der Wissenschaftlichen Untersuchung dieser Bereiche sowie der Bergung und Dokumentation möglicher Befunde wird die Zulässigkeit von Vorhaben in den vom Landesamt für Bodendenkmalpflege markierten Konfliktbereiche mit der aufschiebenden Bedingung versehen, das die Untersuchung und weitere Behandlung von Funden und Befunden nach

⁶ Starkregenhinweiskarte, © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) Datenquellen und Nutzungsbedingungen, www.geoportal.de

⁷ Sachverhaltsermittlung Rösrath-Altvolberg, Altvolberger Wiese, Archäologieteam Troll, Weilerswist, Bericht 11/2021

denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 13 vor Errichtung des jeweiligen Vorhabens sichergestellt ist.

Darüber hinaus wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG) hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird auch als solcher in den Textteil auf der Planurkunde unter den Hinweisen übernommen.

2.10 Natur- und Umweltschutz, Artenschutz

Der Nordteil des Plangebiets ist der naturräumlichen Haupteinheit Bergische Hochflächen (NR-338) sowie dem gleichnamigen Landschaftsraum (LR-VIa-009) zuzuordnen und nimmt eine kleine Fläche an deren westlichen Rand ein. Die Mitte und der Südteil sind der Naturräumlichen Haupteinheit (NR-550-E1) sowie dem Landschaftsraum (LR-II-004) Bergische Heideterrasse zuzuordnen und nehmen eine kleinteilige Fläche am östlichen Rand der Natureinheit ein.

2.10.1 FFH/ Natura 2000

Das Natura-2000 Gebiet „Königsforst“ (DE-5008-302) befindet sich westlich in einer Entfernung von mehr als 500 m. Dieses ist fast flächenidentisch als Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5008-401) ausgewiesen. *Das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ ist ein bedeutendes altes Waldgebiet auf der rheinischen Mittelterrasse mit großen Buchen- und Eichenmischwäldern, z.T. auch größeren Kiefern- und Fichtenanteilen. Unmittelbar angrenzend an das VSG „Wahner Heide“ verbindet der Königsforst naturräumlich die Kölner Bucht mit dem Bergischen Land. Aufgrund des Alters, der Geschlossenheit der Waldlandschaft und der teilweise noch naturnahen Bachläufe mit ihren begleitenden Bacherlenwäldern zählt der Königsforst zu den Kernflächen eines europäischen Waldbiotopverbundsystems.*⁸

Der mit der Artenschutzprüfung (ASP) Stufe II durchgeführten Verträglichkeitsprüfung für das benachbarte FFH-Gebiet „Königsforst“ und Vogelschutz „Königsforst“ von der vorliegenden Planung flächenmäßig nicht beeinträchtigt, da innerhalb der Schutzgebiete keine Baumaßnahmen durchgeführt werden. Baubedingte, temporäre Auswirkungen während der Bauphase sind nicht gegeben. Auch der mit der Bauphase verbundene Baustellen- und Verkehrslärm wird die vorhandene Lärmbelastung durch die Ortslage mit Bensberger Straße und den Flugbetrieb des Köln-Bonner-Flughafens nicht übersteigen. Anlagenbedingte Auswirkungen sind nicht gegeben, da in das FFH- und Vogelschutz-Gebiet nicht eingegriffen wird. Betriebsbedingte Auswirkungen der Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da von dem Bebauungsplanangebot keine direkten Wegeverbindungen zu dem FFH- und Vogelschutzgebiet vorhanden sind. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ sich über das FFH- und Vogelschutzgebietes nicht erstreckt, findet keine Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Lebensräumen des FFH-Gebietes statt. Auswirkungen auf Vegetationsbestände und Lebensräume gemäß Anhang I des FFH-Gebietes sind somit nicht gegeben.

Resümierend kann man feststellen, dass aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Natura-2000- und dem Vogelschutzgebiet „Königsforst“, dem Fehlen direkter

⁸ NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Standortauskunft (DE-5008-302)

Wegeverbindungen zwischen den Gebieten sowie dem Charakter der geplanten wohnbaulichen Entwicklung für Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebiets keine Beeinträchtigungen des Schutzgebietes und seiner Schutzziele zu erwarten sind.

2.10.2 Naturschutzgebiet

Süd-Westlich in einer Entfernung von ca. 140 m zum Plangebiet erstreckt sich entlang des Krumbaches und eines weiteren Quellbaches das Naturschutzgebiet "Krumbach" (GL-069) / (BK-GL-00132). *Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung eines naturnahen, erlengesäumten Baches und begleitenden Quellbereichen sowie Grauerlen-Birkenbrüchen.* Es wurden folgende Schutzzwecke festgesetzt:

- Erhaltung und Sicherung der gemäß § 62 LG NW geschützten Biotope: Fließgewässer, Auwälder, Bruch- und Sumpfwälder (§ 20, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von herausragender Bedeutung,
- Erhaltung und Entwicklung eines naturraumtypischen Sandbaches der Heideterrasse und der begleitenden Auwälder (§ 20, Satz 1 Buchstabe a LG sowie § 20 Satz 2 LG),
- Erhaltung und Entwicklung der nassen, hochstaudenreichen Wiese (§ 20, Satz 1 Buchstabe a LG sowie § 20 Satz 2 LG).⁹

Entlang des Plangebietsrandes im Süd- bzw. Südwesten sind auf einer Breite von 20,00 m bis rund 42,00 m die Maßnahmenflächen M1 und M3 sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Die Neubebauung hält einen Abstand von mindestens 160,00 m zum Schutzgebiet ein. Durch die Schaffung der Pufferzone zwischen der Bebauung und dem Schutzgebiet sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgebiets zu erwarten.

2.10.3 Landschaftsschutzgebiet

Im Westen schließt sich an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Bergische Heideterrasse bei Rösrath (LSG-5009-0004) an, das sich im Wesentlichen über die Ostausläufe des Königsforsts erstreckt. *Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum mit bedeutender Erholungsfunktion sowie für die Forstwirtschaft. Im Einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt:*

- Erhaltung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes der vielgestaltigen Kulturlandschaft (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Erhaltung und Entwicklung der typischen und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft der Bergischen Heideterrasse (§ 21, Satz 1 Buchstabe a und b LG),
- wegen der besonderen Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 21, Satz 1 Buchstabe c LG),
- Sicherung der Funktion als Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung mit Trittsteinbiotopen im besiedelten Bereich (§ 21, Satz 1 Buchstabe a LG),
- Erhaltung und Entwicklung laubholzdominierter Waldbereiche (§ 21, Satz 1 Buchstabe a, b und c LG).

Mit der Festsetzung über den Bebauungsplan Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ einer zwischen

⁹ NRW Umweltdaten vor Ort, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Standortauskunft GL-069

9,00 m bis 15,00 m breiten Maßnahmenfläche M1 entlang des Westrandes des Baugebiets sowie der Maßnahmenfläche M3, die den Westrand des Plangebiets arrondiert, wird eine räumliche Distanz zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der Wohnbebauung geschaffen. Die Maßnahmenfläche M1 ist als drei- bis vierreihiger Heckenstreifen unter Verwendung der Artenliste 2 – Feldgehölze anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ein Zuschnitt ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September jedes Jahres gemäß 39 § Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG aufgrund der besonderen Zielsetzung des Heckenstreifens zum Schutze der Nist-, Brut-, Wohn-, Nahrungs- und Zufluchtsstätten für Vögel, (Klein)-Säugetiere etc. unzulässig. Die Maßnahmenfläche M3 ist durch das Überlassen der natürlichen Sukzession zur Grünlandbrache zu entwickeln. Zur Erhaltung der Saum- und Waldrandfunktion sollen die dem Laubmischwald vorgelagerten Hochstauden und niedrigen Sträucher erhalten bleiben. Zur Wahrung des Charakters sind alle 8 -12 Jahre zu groß gewordene Bäume bzw. Gehölze auf Stock zu setzen. Die auf den Flächen M1 und M3 festgesetzten Maßnahmen sind nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages durchzuführen.

Durch eine sachgerechte Umsetzung und Unterhaltung der Maßnahmen bzw. Maßnahmenflächen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets und seiner Schutzzwecke nicht zu erwarten.

2.10.4 Biotopverbund

Im Südwesten vom Plangebiet überlagert sowie angrenzend wird ein Biotopverbund Waldreservat Königsforst (VB-K-5008-009) kartiert. Dessen Bedeutung ist aufgrund des Charakters als *Kernbereiche und weitere herausragende Funktionsbereiche des Biotopverbundes NRW* als herausragend zu beurteilen. Biotopverbundflächen sind Teil des Fachbeitrages des Naturschutzes und der Landschaftspflege der LANUV für die Planungsregion der jeweiligen Regierungsbezirke.

Die Überlagerung betrifft eine Fläche mit einer Größe von rund 2.000 m². Jedoch wird diese Fläche über den vorliegenden Bebauungsplan als Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung Maßnahmenfläche M3 festgesetzt. Die Flächen werden als extensive Biotopsukzessionen angelegt und eigener Regulierung überlassen.

Durch den Erhalt der vorhanden natürlichen Sukzession und ihre extensive Pflege werden keine Beeinträchtigungen für den Biotopverbund Waldreservat Königsforst zu erwarten sein.

2.10.5 Geschützte Biotope

Süd-Westlich in ca. 160 m Entfernung erstreckt sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (BT-5009-030-9), mit seggen- und binsenreiche Nasswiesen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets ist aufgrund der Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten.

2.10.6 Artenschutz

In der der Begründung beiliegenden ASP, Stufe II wurden alle planungsrelevanten Arten in NRW des Quadranten 3 des Messtischblatts 5009 Overath berücksichtigt. Zu den planungsrelevanten Arten NRW gehören auch die Tiere des Anhanges II bzw. IV der FFH-Richtlinie und die Arten der Vogelschutz-Richtlinie.¹⁰

¹⁰ ASP, Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ der Stadt Rösrath, September 2018

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ erfolgt keine Flächeninanspruchnahme des FFH- sowie des Vogelschutzgebiets „Königsforst“ statt. Über die ASP, Stufe II wurde bestätigt, dass keine Verluste bzw. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen des Anhangs I und Pflanzenarten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie zu erwarten sein werden. Dem Gutachten nach entwickelt die vorliegende Bauleitplanung keinen nachhaltigen Einfluss auf das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“.

Ebenso wenig hat das Bauvorhaben Auswirkungen auf die alten Waldbestände mit ihren Habitatstrukturen für seltene und gefährdete Vogel- und Fledermausarten. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ führt zu keiner Zerschneidung des FFH- und Vogelschutzgebietes „Königsforst“.

Die Pflanzenarten des Anhangs I und Pflanzenarten des Anhangs II und IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Standortansprüche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vertreten. Somit wird es durch die Umsetzung des Bebauungsplans zu keinen Verlusten bzw. Beeinträchtigung der geschützten Pflanzarten kommen. Auch die Tierarten des Anhangs II und IV sind von der Planung nicht betroffen, da für diese Tierarten keine geeigneten Nahrungs- und Bruthabitate im Plangebiet vorkommen.

Alle Vögel sind besonders geschützt und fallen grundsätzlich unter den Artenschutz im Sinne § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG. Ihre Niststätten dürfen nicht zerstört und die Jung- und Altvögel nicht getötet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ wurden keine Brutstätten von Vogelarten der Anhänge der FFH-Richtlinie bzw. Vogelschutzrichtlinie bestätigt. *Die Hinweise des Rheinisch-Bergischen-Kreises auf das potentielle Vorkommen von Baumfalke, Eisvogel und Wespenbussard konnten nicht bestätigt werden.* Eine Durchführung von CEF-Maßnahmen für Brutvögel ist nicht angezeigt.

Mäusebussard, Turmfalke und Star wurden als Nahrungsgäste in dem zur Bebauung vorgesehenen Plangebietsteil beobachtet. Dem Plangebiet wurde jedoch aufgrund seiner Größe eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat zugewiesen. Durch die Umsetzung der Maßnahmenflächen sowie die Anlage der Privatgärten werden zukünftig neue Jagdmöglichkeiten entstehen.

Im Plangebiet wurden keine Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere planungsrelevanter Fledermausarten nachgewiesen. Die durchziehenden Fledermäuse sind von der Planung nicht betroffen.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien, Reptilien und Schmetterlinge wurde im Plangebiet anhand der Kartierungen ausgeschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ führt zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Haselmaus.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG mit der Realisierung des Bauvorhabens keine Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und Jagdhabitaten (i.S. der Unbrauchbarmachung für einen Fortpflanzungserfolg) vorliegt. Es werden keine planungsrelevanten Arten gestört, getötet oder verletzt. Eine Gefährdung im Sinne Artenschutzes ist ausgeschlossen.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme dürfen die Gehölze, die im Rahmen möglicher Baumaßnahmen gefällt werden müssen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 des jeweiligen Kalenderjahres beseitigt werden.

Die Belange der Umwelt sind im Artenschutzfachbeitrag 09/2018 und im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (LBP) des Büros NARDUS, Nümbrecht-Elsenroth, Stand 10/2021, aktualisiert Juli 2023, umfassend dargestellt und als Anlage der Begründung beigefügt.

Die im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag ausgewiesene externe Kompensation wird in einem städtebaulichen Vertrag über ein Ökokonto geregelt.

2.10.7 Boden / Fläche

Der im Plangebiet auftretende Boden ist laut der Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen als Pseudogley-Braunerde klassifiziert. Der Oberboden ist als lehmiger Sand klassifiziert. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist aus bodenkundlicher Sicht für Weide und Acker möglich. Für eine intensive Ackernutzung ist Melioration empfehlenswert. Die Pseudogley-Braunerden sind im Rahmen der Bodenschätzung mit Wertzahlen von 30-50 bewertet. Die Böden im Plangebiet sind nicht als dezidiert schutzwürdig kartiert.

Für Versickerung ist der Boden in der Kartierung 1:50.000 als ungeeignet und schwach stau-nass beurteilt. Es ist eine Versickerung mit gedrosselter Ableitung (Mulden-Rigolen-Systeme) zu bevorzugen.

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

Nach Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet. Insbesondere existierte ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Daher wurde das Plangebiet im Herbst 2021 im Auftrag der Bezirksregierung Düsseldorf auf Kampfmittel untersucht und beräumt. Ein konkreter Kampfmittelverdacht besteht damit nicht mehr. Bauarbeiten sind jedoch weiterhin sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen, sofern Kampfmittel gefunden werden.

Dieser Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen auf der Planurkunde übernommen.

3 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Erweiterung bzw. Arrondierung der Siedlungsfläche im Ortsteil Forsbach vorbereitet. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) zur Bebauung mit Eigenheimen entwickelt.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept vereinigt die Anliegen eines modernen, den privaten Bedürfnissen bzw. Vorstellungen angepassten Wohnraums mit den Anforderungen an klimafreundliche sowie eine umweltschonende Umsetzung der Bebauung unter Berücksichtigung der notwendigen technischen Infrastruktur.

Die östliche Grenze des Plangebiets fluchtet etwa über die Außenkante der Bestandsbebauung Bensberger Straße 135 - Altvolberg 43 und bezieht eine rund 3.500 m² große unbebaute Fläche rückwärtig der Grundstücke an der Bensberger Straße 145 – 151 nicht mit ein. Diese Grundstücke und Grundstücksteile stehen derzeit nicht zur Verfügung. Da die vorliegende Planung ohne amtliche Bodenordnung realisiert und auf der Basis eines Erschließungsvertrages mit den Planveranlassern erschlossen werden soll, wird von einer Einbeziehung dieser unregelmäßig parzellierten Teilfläche abgesehen.

Gleichwohl zählt die unbebaute Fläche zwischen der Bensberger Straße und dem Plangebiet zu den Siedlungsflächenreserven der Stadt Rösrath. Sie steht jedoch aufgrund ihres mäßigen Potenzials von 7 – 10 Bauplätzen nicht fakultativ zu den Baugrundstücken im Plangebiet. Die westliche Ausdehnung des Plangebiets bis zur Grenze der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche würde auch bei Einbeziehung der östlichen Teilfläche beibehalten. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt eine spätere Aktivierung dieser Bauflächenreserve durch eine 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche, über die die östliche Fläche bedarfsgerecht angebunden werden kann.

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht die Realisierung der Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern (EFH) sowie Doppelhaushälften (DHH) vor. Die Planung berücksichtigt stark den Aspekt des Klimawandels sowohl in Bezug auf die überbaubare Fläche und Emissionen von Treibhausgasen als auch den Schutz vor den Folgen eines Temperaturanstiegs sowie Starkregenereignissen.

Einerseits soll bei der Neuplanung durch relativ dichte Bebauung ein Wohnraum für möglichst viele neue Einwohner geschaffen und damit dem Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen werden. Die vorhandene Infrastruktur kann optimal genutzt, erweitert und unterhalten werden. Andererseits soll angesichts der nahen Lage zum NSG „Königsforst“, bzw. FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ an dem Standort ein Quartier entstehen, der die Belange der Schutzgebiete nicht nachteilig tangiert. Im Ergebnis ist ein Wohnquartier mit kleinen, überschaubaren Nachbarschaften entwickelt worden, das den Siedlungsrand von Forsbach arrondiert aber durch die städtebaulichen und planungsrechtlichen Vorgaben die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt.

Der städtebauliche Entwurf sieht die Realisierung von insgesamt 28 Einzelhäusern und 12

Doppelhaushälften vor. Somit wurde die anzunehmende Anzahl der Wohngebäude gegenüber dem frühzeitig beteiligten Plan von 48 auf 40 verringert. In den freistehenden Wohngebäuden ist planungsrechtlich die Errichtung von bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Grund- und Geschossfläche ist jedoch davon auszugehen, dass eine zweite Wohneinheit in der Regel nur dann errichtet wird, wenn von der im Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilung zu Gunsten einer geringeren Anzahl flächenmäßig größerer Grundstücke abgewichen wird. Diese größeren Grundstücke sind auch erforderlich, um die für eine zweite Wohneinheit erforderlichen Kfz- Stellplätze ohne Überschreitung der zulässigen Grundfläche unterzubringen.

In den Wohngebäuden mit einseitigem Grenzanbau (Doppelhaushälften) ist planungsrechtlich ausschließlich eine Wohneinheit zulässig, was gleichzeitig der Bautypologie bei den vorgeschlagenen Grundstücksbreiten von 9,50 m entspricht. Somit sind für das Plangebiet 40 Wohneinheiten auf einer Siedlungsfläche von 2,2 ha realistisch anzunehmen. Die im Verkehrsgutachten angenommenen zusätzlichen Wohneinheiten in jedem zweiten Einzelhaus sowie die durchschnittliche Belegung der Wohneinheiten mit 3,5 Einwohnern liegt deutlich über dem allgemein zu erwartenden Durchschnitt und stellt eine worst-case-Betrachtung in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr dar. Nach dieser Annahme wären für das Baugebiet maximal $(28 \times 1,5 + 12) \text{ EW} \times 3,5 \text{ EW/WE} = 189$ Einwohner zu erwarten.

Da das Plangebiet sich auf einem relativ schmalen Streifen entlang der bestehenden Siedlungskante erstreckt und die verkehrliche Anbindung ausschließlich an dessen Südgrenze möglich ist, bildet eine in Richtung Nord-Süd verlaufende angebaute Erschließungsachse das Gerüst des städtebaulichen Konzepts. Von Osten ist die Erschließungsachse mit neun Einzelhäusern flankiert, die jeweils mit zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Diese Bebauung schließt mit den rückwärtigen Grundstücksteilen an die Gärten der Bestandsbebauung an der Bensberger Straße an. Die Grundstückstiefe ist je nach Lage mit 23,30 m bis 28,5 m und die Breiten mit 16,80 m bis 18,50 m bestimmt. Dadurch ergeben sich Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und rund 480 m², die eine Flexibilität in der Realisierung individueller Vorstellungen zulassen.

Richtung Westen gehen von der Erschließungsstraße zwei Stichstraßen aus. Diese und auch die Haupteerschließungsstraße selbst münden in Wohnhöfen. Die Wohnhöfe bilden einen Raum mit überschaubaren Nachbarchaften. Sie sind so dimensioniert, dass sie eine erschließungstechnisch notwendige Wendeanlage für dreiaxsigere Müllabfuhrfahrzeuge sowie jeweils drei Stellplätze aufnehmen. Die Wohnhöfe sollen neben der erschließenden Funktion auch als Begegnungs-, Spiel- und Aufenthaltsraum dienen.

Von Norden schließen sich an die Wohnhöfe jeweils Grundstücke mit Einzelhausbebauung, von Süden Grundstücke mit Doppelhaushälften an. Dieses Konzept ist in der optimalen Ausrichtung der Wohn- und Nutzräume im Gebäude, der Lage der Gärten sowie einem sparsamen Zuschnitt der Zuwegungen geschuldet. Für die Doppelhaushälften werden einheitlich zwei Vollgeschosse möglich. Für die Gebäude nördlich und südlich der Wendeanlagen sind einheitlich zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Entlang der Westliche Plangebietsgrenze, durch die Wendeanlagen vor Kopf erschlossen, sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und einem Dach- oder Staffelgeschoss vorgesehen.

Damit wird eine leichte Abstufung von der dichter bebauten Mitte zum neuen Ortsrand gesichert, ohne den Verbrauch an Fläche und Boden unverhältnismäßig zu erhöhen. Mit der zur offenen Landschaft hin zurückgenommenen Geschossigkeit wird Rücksicht auf die Landschaft und das Landschaftsbild genommen.

Die Größe der Grundstücke variiert, bedingt durch die Lage und den Zuschnitt, zwischen 420 m² und 547 m² für freistehende Häuser und zwischen 250 m² und 365 m² für die Doppelhaushälften.

Zwei Grundstücke werden direkt von der Hauptachse erschlossen, um die zur privaten Erschließung notwendigen Flächen auf ein Minimum zu begrenzen.

Aufgrund der Erfahrungen in anderen Rösrather Baugebieten kann von einer überwiegenden Ausführung der Gebäude mit Flachdächern ausgegangen werden. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen werden zusätzlich zu zwei zulässigen Vollgeschossen keine weiteren Dach- oder Staffelgeschosse ermöglicht.

Insbesondere für die Doppelhausbebauung kommt jedoch auch ein Satteldach in Frage, das aufgrund der im Plan festgesetzten Höhen einen geringfügigen Dachausbau ermöglicht.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes wird eine zweigeschossige Kindertagesstätte zur Ergänzung des Angebotes für die Tagesbetreuung im Stadtteil Forsbach geplant. Das rund 2.180 m² große Grundstück der Tagesstätte ist unmittelbar an den Beginn der neuen Haupterschließungsstraße angebunden. Neben einer rund 690 m² großen überbaubaren Fläche für das Gebäude und einem Außengelände ist auch eine etwa 400 m² große Fläche für die nach der Satzung der Stadt Rösrath nachzuweisenden 20 Pkw- Stellplätze vorgesehen. Diese nehmen den ruhenden Verkehr der Beschäftigten und die Fahrzeuge der Eltern im Hol- und Bringverkehr sowie von Veranstaltungsbesuchern in der Kindertagesstätte auf.

An die geplante Bebauung schließt sich eine öffentliche Grünfläche an. Diese wird mit Maßnahmen M1 und M3 zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Der Forderung nach der Vergrößerung des Abstandes der Neubebauung zum Waldrand, ist insoweit entsprochen, als dass die Bauflächen an die im FNP dargestellte Grenze der Wohnbaufläche zurückgenommen wurde.

Der Anregung zur Begrenzung der Breite des Gehölzstreifens am Rand der Bebauung auf eine dreizeilige Hecke und zum Heranrücken der Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers an die Bebauung wurde mit dem Entwurf zur 2. Offenlage gefolgt.

3.2 Flächenbilanz

Der Verteilung der Grün- Verkehrs- und Bauflächen im Plangebiet ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Stadt Rösrath – Bebauungsplan Nr. 121 "Altvolberger Wiese"				
Gesamtfläche	38.124 m²			100,00 %
Grünflächen	12.526 m ²	100 %		32,86 %
_Maßnahmenfläche M1	1.673 m ²	13,36 %		
_Maßnahmenfläche M2	537 m ²	4,29 %		
_Maßnahmenfläche M3	8.245 m ²	65,82 %		
_Private Grünfläche	2.071 m ²	16,53 %		
Siedlungsfläche	25.598 m ²	100 %		7,14 %
Baufläche_Netto	17.554 m ²	100 %	68,58 %	46,04 %
davon Kindertagesstätte	2.110 m ²	12,0 %		
Baugrundstücke	15.444 m ²	88,0 %		
Öffentliche Verkehrsfläche	6.149 m ²	100 %	24,02 %	16,13 %
Davon Verkehrsfläche	4.757 m ²	80,7 %		
Fuß- & Radwege, Mobilstation	1.392 m ²	19,3 %		
Versorgungsfläche	1.771 m ²	100 %	6,92 %	4,65 %

3.3 Ermittlung des Mindestumfangs der Kompensationsmaßnahmen

Der Umfang der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurde im LBP auf der Grundlage der Bewertungsmethode von FROELICH & SPORBECK (1991) ermittelt.

Die durch das Bauvorhaben zu erwartenden Eingriffe sind gemäß Landschaftsgesetz NRW bzw. Bundesnaturschutzgesetz so auszugleichen, dass keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben. Das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten. Hierzu werden zunächst innerhalb des Plangebietes drei verschiedene Typen von Maßnahmenflächen festgesetzt:

Maßnahmenfläche M1

Zwischen dem Baugebiet und der Sickeranlage vom Norden nach Süden wird gemäß dem Vorschlag des LBP auf der gesamten Länge ein Heckenstreifen angelegt, der das Plangebiet in die Landschaft einbindet und gleichzeitig als Nahrungshabitat für Fledermäuse fungiert. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird die Breite dieses Streifens gegenüber dem Vorschlag des LBP von durchschnittlich 10,00 m auf durchgängig 6,00 m zurückgenommen. Die Maßnahmenfläche M3 und der Abstand zum Waldrand werden im selben Umfang vergrößert.

Maßnahmenfläche M2

Gemäß dem Vorschlag des LBP werden im Bebauungsplan entlang den zukünftigen rückwärtigen Grundstücksgrenzen insgesamt drei Heckenstreifen mit jeweils 3,00 m Breite festgesetzt. *Die Heckenstreifen verlaufen von Westen nach Osten durch die Wohnbebauung. Diese Heckenstreifen dienen vorwiegend den Fledermäusen als Nahrungshabitat.*

Maßnahmenfläche M3

Dem LBP nach werden im Bebauungsplan im westlichen bzw. südlichen Teil des Plangebietes ein zwischen 15,00 m bis 50,00 m breiter Streifen als Pufferzone mit Saum- und Waldrandfunktionen festgesetzt, der dem angrenzenden Laubmischwald (LSG) vorgelagert ist. *Das Wirtschaftsgrünland wird durch natürliche Sukzession zur Grünlandbrache entwickelt, während die bilanzneutralen Biotoptypen „sukzessionsartiger Waldrand“ und „Grünlandbrache mit aufkommenden initialen Gehölzen“ der weiteren natürlichen Sukzession überlassen bleiben.*

Nach Durchführung der Maßnahmen im Plangebiet verbleibt nach der Eingriffsberechnung ein Kompensationsdefizit von 270.537 Punkten¹¹. Mit dem Erwerb von mindestens 270.537 Punkten aus einem privaten Ökokonto und dem Ökokonto des Rheinisch- Bergischen Kreises kann dieses Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden.

4 Erschließung

Die Erschließungsstraße im Bereich der Häuser Bensberger Straße 135, 137 und 139 ist bisher nicht endausgebaut und verfügt nicht über einen öffentlichen Kanal. Kanal- und Versorgungsleitungen sind lediglich als Hausanschlüsse der bestehenden Bebauung vorhanden.

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die L 288, die Bensberger Straße unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die BAB 4 ist in etwa 8 km Entfernung zu erreichen, die BAB 3 in rund 14 km. Das Stadtzentrum von Rösrath ist in rund 3,5 km Entfernung direkt über die Bensberger Straße zu erreichen.

Der Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an die Bensberger Straße (Landesstraße L 288) erfolgt auf einer bestehenden Trasse im südöstlichen Bereich des Plangebiets, in Höhe des östlich in die Landesstraße einmündenden Finkenweges. Die geplante Haupteerschließung biegt hinter der Bestandsbebauung der Bensberger Straße ab und verläuft parallel zu dieser von Süden nach Norden, wo sie in einem Wohnhof mündet. Die Anbindung des Plangebiets an das vorhandene Straßennetz erfolgt über eine 6,50 m breite Fahrbahn und einen 2,00 m breiten Gehweg entlang der bestehenden Bebauung Bensberger Straße 135 bis 139. Innerhalb des neuen Baugebiets wird der Querschnitt auf 9,50 m mit einem einseitigen Gehweg und einem Längsparkerstreifen erweitert.

Eine Anbindung an die Straßen ‚Altvolberg‘, ‚Hasenfeld‘ sowie ‚In den Auen‘ ist ausschließlich für den nicht-motorisierten Verkehr geplant. Das Wohnquartier wird daher ausschließlich durch Quell- und Zielverkehr beansprucht.

Nach der frühzeitigen Beteiligung des Landesbetriebs Straßenbau NRW wurde ein Verkehrsgutachten erstellt und die zu erwartende Verkehrsqualität sowie die Leistungsfähigkeit der Anbindung gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen (HBS) nachzuweisen. Darüber hinaus wurde zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren darauf hingewiesen,

¹¹ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, NARDUS Oktober 2021, Aktualisierung der Bilanzierung durch die Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, April 2023

dass:

- sofern Straßenbaumaßnahmen auf der L 288 erforderlich werden, darf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erst nach Fertigstellung dieser Maßnahmen erfolgen,
- im Bereich der Einmündung sind die erforderlichen Sichtfelder einzutragen. Es ist textlich darauf hinzuweisen, dass erforderliche Sichtfelder auf Dauer von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätze o.a.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten sind,
- dem Straßengelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden darf,
- geplante Bautätigkeiten für das Plangebiet aus dem B-Plangebiet heraus zu erfolgen haben,
- von Beleuchtungsanlagen keine Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 288 ausgehen dürfen und
- Werbeanlagen einer gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen.

Das Gutachten wurde im Auftrag des Investors, der KL Grund GmbH von der IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH erstellt. Dem Gutachten lagen städtebauliche Kennzahlen von 40 Wohngrundstücken und maximal 54 Wohneinheiten sowie der Betrieb einer Viergruppigen Kindertagesstätte als Maximalannahme zugrunde. Um die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens der geplanten Nutzung auf die Abwicklung des allgemeinen Verkehrs im Nahbereich beurteilen zu können, wurde eine Aufkommenseinschätzung für einen typischen Werktag vorgenommen. Ausschlaggebend für die Höhe des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens sind die Nutzungsart und der Nutzungsumfang der neuen Einrichtungen.

Für die Wohnnutzung wurde im Gutachten eine Haushaltsgröße von 3,5 Bewohnern je Wohneinheit, 3,75 Wege je Tag und Bewohner und ein MIV-Anteil von 60 % angesetzt (berechnet auf Basis der 2019 zugelassenen Pkw und der Bevölkerungszahlen 2019), mit einem Besetzungsgrad von 1,25 Personen. Für den Besucherverkehr wurde ein Aufkommen von 5 % angesetzt. Auf dieser Grundlage wurde ein Neuverkehrsaufkommen für die Wohnbebauung von 170 Kfz-Fahrten in 24 Stunden je Richtung errechnet. Für die Kita ermittelt das Gutachten bei 80 Plätzen in vier Gruppen 87 Fahrten innerhalb von 24 Stunden je Richtung. Damit beträgt das voraussichtliche maximale Gesamtverkehrsaufkommen 257 Kfz-Fahrten in 24 Stunden je Richtung.¹²

Das Plangebiet wird über die Bensberger Straße erschlossen. Somit werden die Quell- und Zielverkehre des Plangebiets ausschließlich über die Bensberger Straße fließen. Zur Betrachtung des worst case für die Verkehrsqualität das Knotens an der L288 war zunächst eine Verteilung der Fahrten jeweils zur Hälfte nach Norden und nach Süden angesetzt. Auf dieser Basis wurde im Oktober 2020 und im Juli 2022 die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotens ohne den Bau einer Linksabbiegespur nachgewiesen.

Das Ergebnis der Verkehrszählung für die Fahrbeziehungen des Finkenweges sowie Stellungnahme aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung legen jedoch nahe, dass sich Quell- und Zielverkehre in der Praxis etwa in einem Verhältnis von 75 % in Fahrtrichtung

¹² Verkehrsuntersuchung 20N014-C, Erschließung des Bebauungsplangebietes BP 121 in Rösrath-Forsbach, IGS, Stand: April 2023

Forsbach nach Norden und weiter Richtung A4 und 25 % in Richtung Süden zum Schulzentrum und weiter Richtung A3 verteilen werden.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise im Analysefall wurden mittels der Spitzenstunden am Vormittag und am Nachmittag ermittelt. Die Leistungsfähigkeitsnachweise im darauf Prognose-1-Fall wurden als Überlagerung der Ergebnisse des Analysefalls unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrssteigerung sowie des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Plangebiets berechnet.

Im Ergebnis zeigen die Leistungsfähigkeitsnachweise, dass sowohl im Analysefall sowie im Prognosefall eine sehr gute Verkehrsqualität am Knotenpunkt Bensberger Straße (L 288) / Zufahrt Plangebiet / Finkenweg besteht. Die Rückstaulängen auf dem Finkenweg und auf der Zufahrt zum Plangebiet wirken sich nicht auf den Verkehrsfluss auf der L 288 aus. Die längste mittlere Wartezeit wurde für die Ausfahrt aus dem geplanten Baugebiet in Richtung Norden in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit 7,9 Sekunden berechnet. Die mittlere Wartezeit aller drei Fahrrichtungen auf der aus dem Gebiet herausführenden Fahrspur liegt bei 7,3 Sekunden.

Das Verkehrsgutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Mit der weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und der Planungsrechtlichen Festsetzungen sind nunmehr lediglich 40 Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten zu erwarten. Eine signifikant höhere Zahl an Wohneinheiten ist aufgrund der reduzierten Nutzungsziffern und den Anforderungen an den Stellplatznachweis nicht mehr realistisch. Die vom Gutachter weiterhin angenommenen 14 Wohneinheiten in Einzelhäusern mit ebenfalls 3,5 Personen/ WE erhöhen somit lediglich die Sicherheit der Prognose. Gegebenenfalls zusätzlich errichtete Wohneinheiten innerhalb der drei bestehenden Gebäude waren auch bisher zulässig. Sie hätten keinen relevanten Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und werden als durch die Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung abgedeckt betrachtet.

Der zusätzliche Versorgungs-, Hol- und Bringverkehr des Kindergartens mit insgesamt 87 Fahrten je Richtung täglich wird zur Hälfte durch die geringere Zahl der Wohneinheiten gegenüber dem frühzeitig beteiligten Entwurf kompensiert. Insgesamt erhöht sich das tägliche Verkehrsaufkommen maximal von 215 auf $160 + 87 = 257$ Fahrten. Die Ergebnisse des Leistungsfähigkeitsnachweises für den Prognose-1-Fall wurden durch Neufassung des Verkehrsgutachtens für das nun vorliegende Konzept bestätigt¹³. Die maximale Belastung der einzelnen Fahrrichtung der neuen Erschließungsstraße beträgt in der Spitzenstunde nunmehr 51 Fahrzeuge, die morgens aus dem Plangebiet ausfahren.

¹³ Verkehrsuntersuchung 20N014-C, Erschließung des Bebauungsplangebietes BP 121 in Rösrath-Forsbach, IGS, Stand: April 2023



Abb.6 Anbindung L288 mit Eintragung der Anfahrsicht von 70 m bei 50 km/h o. M.

(Quelle: Ingenieurbüro Ennenbach)

4.2 Innere Erschließung

Das Baugebiet wird über eine einzelne Haupterschließungsstraße in Höhe des Finkenweges an die Bensberger Straße angebunden. Ein erster, rund 100 m langer Abschnitt erschließt die bereits bebauten Grundstücke Bensberger Straße 135, 137 und 139 von der Bensberger Straße im Osten aus nach Westen. Im Anschluss verläuft die Erschließungsstraße durch das gesamte Plangebiet nach Norden. Diese insgesamt rund 350 m lange Straße bildet das Gerüst der inneren Erschließung des Plangebietes. Sie wird als beidseitig angebaute Straße ausgeführt.

Zufahrt und Haupterschließung

Die Haupterschließungsstraße wird im Trennsystem mit einem einseitigen Gehweg und einer Gesamtbreite von 9,50 m ausgebaut. Zwischen dem auf der Westseite der Erschließungsstraße verlaufenden Gehweg und der der östlichen Fahrbahnkante sind alternierend Kombinationen aus Stellplätzen und Baumbetten vorgesehen. Die Fahrbahnbreite im Bereich der Baumbete und Stellplätze beträgt 5,60 m.

Am Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage in Form eines Wohnhofs im Mischungsprinzip geplant.

	Gehweg	Parken	Fahrbahn	Schrammbord
Belastungsklasse nach RStO 2012	Bk 1.0	BK 3.2	Bk 3.2	
Ausbaubreite	1,80 m	2,20 m	7,40 m	0,30
Deckmaterial	Pflaster, 10/20/10	grau Pflaster anthrazit	Asphaltbeton	Rundbord 16/24/14
Oberbau gesamt	75 cm	75 cm	75 cm	

Die Entwässerung erfolgt über Straßenabläufe und Rinnen aus Formsteinen. Versorgungsleitungen werden soweit als möglich im Gehweg und Entsorgungsleitungen in der Fahrbahn verlegt.

Wohnhöfe und Wohnstraßen

An die Erschließungsstraße schließen sich zwei 18,0 m bzw. 20,00 m lange Wohn- /Stichstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m an. Auch diese Wohnstraßen münden in Wohnhöfen. Diese sind so dimensioniert, dass sie eine erschließungstechnisch notwendige Wendeanlage für dreiaxelige Müllabfuhrfahrzeuge sowie jeweils drei Stellplätze aufnehmen. Die Wohnstraßen werden gemeinsam mit den Wohnhöfen im Mischungsprinzip ausgebaut. Damit wird vermieden, die Nutzung der Fläche als befahrbare Verkehrsfläche und Gehweg starr zu definieren. Den Bewohnern wird somit die Flexibilität eingeräumt, den Wohnhof als gemeinsamen Raum zu nutzen.

Die Entwässerung erfolgt über Straßenabläufe und Rinnen aus Beton- oder Formsteinen. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen am Rande der Verkehrsflächen.

	Parken	Fahrbahn	Schrammbord
Belastungsklasse nach RStO 2012	BK 1,0	Bk 1.0	0,30
Ausbaubreite	2,65 m	5,50 m	
Deckmaterial	Pflaster anthrazit 10/20/10	Pflaster grau 10/20/10	Rundbord 16/21/14
Oberbau gesamt	75 cm	75 cm	

Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege

Neben den Gehwegen in der Erschließungsstraße sind zur Verbindung der Siedlungsfläche in den westlich zwischen Siedlungsrand und Königsforst verbleibenden Grünflächen Fuß- und Radwege vorgesehen. Im südlichen Plangebiet ist die 3,00 m breite Wegeverbindung als Wartungsweg für die Versickerungsanlagen erforderlich. Ansonsten werden die Freiflächen über 2,00 m breite Fuß- und Radwege von den Wohnhöfen aus angebunden.

Nach Norden setzt der Bebauungsplan eine 3,00 m breite Verkehrsfläche für einen Fuß- und Radweg in Verlängerung der Haupteerschließungsstraße fest. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit einer Wegeverbindung des neuen Baugebiets mit dem bestehende Ort im Bereich „In den Auen“ offen gehalten.

Ruhender Verkehr

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die geplante Wohnnutzung werden auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath auf den privaten Grundstücken 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. Stellplätze im Zufahrtsbereich zu Garagen / Carports) werden auf die Anzahl notwendiger Stellplätze nicht angerechnet.

In der Erschließungsstraße sowie in den Wohnhöfen sind öffentliche Stellplätze vorgesehen. Angestrebt wird die Anlage von einem öffentlichen Stellplatz je vier privaten Stellplätzen. Daher wird für voraussichtlich 38 Baugrundstücke mit jeweils 2 Stellplätzen die Anlage von 10 Stellplätzen im Verlauf der Haupteerschließungsstraße und jeweils 3 Stellplätzen in den drei Wohnhöfen geplant. Die Lage der Stellplätze wird im Rahmen der Ausbauplanung getroffen. Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen und die Verteilung der Straßenbäume sind unverbindlich.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist derzeit lediglich auf Grundniveau durch den öffentlichen

Personennahverkehr (Buslinien der RVK - Regionalverkehr Köln GmbH) angebunden. Die nächstliegende Bushaltestelle Weierhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m an der L 288 - Bensberger Straße und wird von den Buslinien 442 und 445 angefahren. Die Bushaltestelle Wiesenweg liegt in ca. 400 m Entfernung und wird von den Linien 423, 443, 444 angefahren. Die Buslinie 423 sichert an Werktagen die Verbindung zwischen Köln/Bonn Flughafen – Königsforst – Rösrath Bf - Bergisch Gladbach Bensberg. Die Linie verkehrt in einem halbstündigen Takt. Die Linien 442 - 445 dienen vorwiegend der Schülerbeförderung.

4.4 Mobilitätsstation

Die Verkehrswende und der Klimaschutz sollen durch Festsetzung einer Fläche für eine Mobilstation im Plangebiet unterstützt werden. Ihre Einrichtung soll zum einen die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge aufnehmen. Für die neu errichteten Gebäude darf von einer überdurchschnittlichen Zahl an Wallboxen für das Aufladen zu Hause und ggf. die Nutzung selbst erzeugten Stroms ausgegangen werden. Dennoch lassen sich im Netz keine Gleichstrom-Ladestationen mit Schnelladefunktion ≥ 100 A integrieren. Dies erfolgt daher über eine öffentliche Ladestation, wodurch die Flexibilität und die Attraktivität der Nutzung von Elektrofahrzeugen gesteigert werden.

Zum anderen bietet die Mobilstation die Möglichkeit, Leihrädern und Carsharing-Fahrzeugen einen festen Standplatz zuzuweisen, was derzeit nur außerhalb des öffentlich gewidmeten Verkehrsraums zulässig ist.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die wesentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll aus südöstlicher Richtung über die geplante Haupterschließung von der Bensberger Straße und den dort verlaufenden Versorgungstrassen aus zugeführt werden.

4.5.1 Niederschlag- und Schmutzwasserbeseitigung

Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Bereich der L 288 / Bensberger Straße anfallende Niederschlagswasser wird gem. Erlass Nr. 74.1-07 des MUNLV vom Mai 2004, dem Trennerlass, als stark belastet (= stark verschmutzt) gem. Kategorie III / Anlage 1 bewertet. Dieses Wasser wird über Straßenabläufe gefasst und den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanälen zugeführt. Über diese Leitungen wird das anfallende Niederschlagswasser der Kläranlage zur Reinigung zugeleitet.

Das im Bereich der geplanten inneren Erschließung einschließlich der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser wird gem. Trennerlass, als unbelastet (= unverschmutzt) gem. Kategorie I / Anlage 1 bewertet. Ergänzend ist der § 55 (2) des WHG zu beachten.

Weiter ist zu beachten, dass im westlich angrenzenden Königsforst, bei dem es sich um ein im Rahmen des „Landschaftsplanes Südkreis“ festgesetztes Landschaftsschutzgebiet handelt, diverse Quellen vorhanden sind, derer Quellschüttung sich gem. einem eigens im Rahmen des Projektes erstellten Bodengutachtens nicht unwesentlich aus dem hier überplanten Gebiet speisen. Diese Quellschüttungen sollen zum einen erhalten bleiben, des Weiteren sind sie vor schädlichen Einflüssen zu schützen.

Um das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet so weit als möglich im natürlichen

Wasserhaushalt zu belassen, wird das im Erschließungsgebiet auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle einer semizentralen Versickerungsanlage an der Nord- westlichen Seite des Erschließungsgebietes zugeführt und talseitig unmittelbar unterhalb des Baugebietes versickert.

Für die befestigten Flächen der Nebenanlagen wie nicht überdachte Stellplätzen, Zuwegungen, Abstellplätzen und Terrassen ist eine versickerungs- und begrünungsfähige Befestigung festgesetzt. Sofern dennoch eine versiegelnde Bauweise gewünscht wird (in der Regel Terrassen und die Zuwege zum Haus), ist die Entwässerung und eine Begrünung durch einen seitlichen Streifen sicherzustellen, dessen Fläche mindestens 20 % der versiegelten Fläche ausmacht. Somit ist sichergestellt, dass das Niederschlagswasser von Nebenanlagen weiterhin unmittelbar um Baugebiet selber versickert.

Im Zuge der Felderkundungen wurden Sickerversuche in Baggerschurfen durchgeführt. Diese ergaben Durchlässigkeitsbeiwerte von i. M. $3,8 \times 10^{-6}$ m/sec. Eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 ist somit möglich.

Die semizentrale Versickerungsanlage wird am nordwestlichen Rand des Baugebietes teils innerhalb der 20m-Abstandsfläche zum Waldrand als eine mit Rasen bepflanzte, lineare Sickermulde mit unterliegenden Kiesrigolen erstellt. Sie besteht aus Kaskaden, die dem Geländeverlauf folgen mit einer nutzbaren und zugrunde zu legenden mittleren Muldenfläche von etwa 1.150 m² und einem darauf gründenden Mulden- und Rigolenvolumen von insgesamt rund 740m³. Die Bemessung erfolgte in Abstimmung mit den Beteiligten für ein fünfjähriges Niederschlagsereignis.

Die Auslegung der Versickerungsanlage im Rahmen der Vorplanung berücksichtigt auf Anregung der Unteren Wasserbehörde zusätzlich die Einleitmenge aus einer abflusswirksamen Fläche von 0,16 ha (N1 – N3)¹⁴ für potenzielle Baulandflächen östlich des Plangebiets. Damit wird ein technisch umsetzbares Konzept für die Niederschlagsentwässerung des Siedlungsbereichs insgesamt planungsrechtlich abgesichert.

In der Mulde wird das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser durch die Passage einer belebten Oberbodenzone gereinigt und erst dann in das Grundwasser eingeleitet. Dies übertrifft die Forderungen des Erlasses Nr. 74.1-07 des MUNLV vom Mai 2004, der unter Punkt 2.2 eine Direkteinleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser in ein Gewässer auch innerhalb einer Wasserschutzzone gestattet. Hieraus folgt, dass die Grundwasserneubildung und die Quellschüttungen durch die geplante Erschließung nicht negativ beeinflusst werden.

Die Sickeranlage wird im Rahmen der Erschließung durch den Investor erstellt und in die Unterhaltung der Stadtwerke Rösrath übergeben.

Starkregen und Überflutungsvorsorge

Das Plangebiet ist ausweislich der Starkregengefahrenkarte auch bei extremen Ereignissen nicht überflutungsgefährdet. Durch die geplante Bebauung und ihre Erschließung werden zukünftig Teile der Oberflächen leitungsgebunden entwässert. Über die Mulden der

¹⁴ Wassertechnische Berechnungen Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Altvolberger Wiese“, Ingenieurbüro Ennenbach, Lohmar, Januar 2021

Versickerungsanlage erfolgt eine Pufferung und anschließende Versickerung. Bei seltenen und extremen Starkregenereignissen erfolgt ein Überstau der Kanalschächte. In diesem Fall stehen die öffentlichen Verkehrsflächen als Notwasserwege zur Verfügung. Begünstigt durch die vorhandene Geländeneigung sind die Gradienten der Verkehrsfläche so gewählt, dass Überflutungsgefährdete Mulden vermieden werden. An den talseits geneigten Wohnhöfen ist jeweils ein Notwasserweg in Richtung der Grünflächen und der Versickerungsanlage offengehalten.

Sofern es auf der höher liegenden Erschließungsstraße zu einem Wasseraustritt auf die Verkehrsflächen kommen sollte, findet dieser zuerst am Tiefpunkt der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE statt. Dieser Tiefpunkt wurde planerisch an die rückwärtige Grenze zwischen den Grundstücken gegenüber der östlichen Stichstraße gelegt. Dort befinden sich die jeweils rückwärtigen Gärten sowie eine Fledermaushecke, durch welche eine weitestgehend ebenfalls unkritische Wasserableitung in westliche Richtung schadlos aus dem Siedlungsbereich in die semizentrale Sickeranlage gegeben ist.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentwässerung wurde mit den Stadtwerken Rösrath vorabgestimmt, die Vorgaben wurden bei der Planung beachtet und werden bei der Ausbauplanung der Erschließungsanlagen zugrunde gelegt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Erschließungsgebiet über neu zu verlegenden Schmutzwasserkanäle.

Als Vorflut für das im Erschließungsgebiet anfallende Schmutzwasser dient der Mischwasserkanal in der L 288 / Bensberger Straße. Über den auf der Ostseite der Bensberger Straße bestehenden Kanal wird das Schmutzwasser der Kläranlage zugeleitet. Der in HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE zu verlegende Schmutzwasserkanal kann als Freispiegelleitungen hergestellt werden, sofern die Verkehrsfläche im Bereich der heutigen Geländemulde in Dammlage hergestellt wird.

Da die Wohnhöfen Nord, Mitte und Süd um mehrere Meter tiefer liegen, als die HAUPTERSCHLIEßUNG, ist eine Entwässerung im Freispiegel nicht möglich. Daher wird in den Wohnhöfen eine öffentliche Schmutzwasserdruckleitung verlegt, welche an die Freispiegelleitung in der Erschließungsstraße anschließt.

Die über die Wohnhöfe erschlossenen Gebäude erhalten jeweils eine Hausanschlussleitung, an welche jeweils das private Abwasserpumpwerk des Hauses angeschlossen wird. Die bestehenden Hausanschlüsse der Gebäude Bensberger Straße Nr. 135, 137 und 139 werden an die neu geplante Freispiegelleitung umverlegt.

Ein Anschluss von außerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücken an den Schmutzwasserkanal erfolgt trotz Anregung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht. Zum einen stehen keine öffentlichen Trassen für die Leitungsführung zur Verfügung. Zum anderen läge der Übergabepunkt einer mehr als 100 m langen Anschlussleitung tiefer als der geplante Kanal, so dass ein Anschluss einschließlich der notwendigen Druckentwässerung nicht wirtschaftlich wäre.

Die Kanäle in den öffentlichen Flächen werden den Stadtwerken Rösrath nach deren Fertigstellung zur Bewirtschaftung übergeben.

4.5.2 Medienversorgung

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken besitzen die in Forsbach bestehenden Versorgungsanlagen ausreichende Kapazitäten, um das neue Quartier dauerhaft sicher zu versorgen. Im Plangebiet sind Trassen für folgende Versorgungsleitungen bereitgestellt:

- Breitband, vorzugsweise LWL bzw. FTTH (Telekom, Unitymedia),
- Wasser und Elektrizität, einschl. Lademöglichkeiten für Elektromobilität (Stadtwerke)
- Wärmeleitungen (Kaltes Nahwärmenetz der Stadtwerke)
- Ggf. Gas zur Versorgung einer Heizzentrale je nach Konzessionär (RheinEnergie).

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Entwicklungsziel, da der Wohnraum innerhalb der im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellten Fläche arrondierend zur bestehenden Ortslage von Forsbach geschaffen wird. Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund des mit den Nutzungen verbundenen Publikumsverkehrs (Verkehrsintensität und -lärm) und aufgrund der sich aus der Lage des Plangebiets ergebenden Schutzbedürftigkeit sowohl der jetzigen Bewohner der umliegenden Baugebiete und der Neubewohner als auch der unbebauten Natur und Landschaft.

Ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO kommt wegen der heute breiter gefächerten Möglichkeiten gewerblicher Tätigkeiten innerhalb der eigenen Wohnung (Telearbeit, Onlinehandel, Ich-AG) für eine Eigenheimbebauung nicht sinnvoll in Betracht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der maximal zulässigen Höhe (H) der baulichen Anlagen in m über NHN bestimmt. Abhängig von der zulässigen Bauform als Einzel- oder Doppelhaus sowie von der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I oder II) sind die Nutzungsmaße gestaffelt festgesetzt. Neben den Flächenansprüchen der einzelnen Gebäudetypen sind insbesondere die notwendigen Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Zuwegungen in Abhängigkeit von der Lage zur öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit einem Zielwert von 6,50 m über dem

bestehenden Gelände und der geplanten Ausbauhöhe der Erschließungsflächen festgesetzt, so dass die Höhe der Bebauung unabhängig von der Vollgeschosseigenschaft auf zwei beschränkt bleibt.

Für die Einzelhausbebauung (EFH) ist als Regelfestsetzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es werden Nettowohnflächen zwischen etwa 150 m² und 200 m² möglich. Zur Berücksichtigung der notwendigen Nebenablagen wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO auf bis zu 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der differenzierten Steuerung der Baumassen und der sonstigen von baulichen Anlagen überdeckten Teile der Grundstücke, wie sie durch eine allgemeine Anhebung der Grundflächenzahl und Anwendung der Regelüberschreitung von 50% für die Nebenanlagen nicht erfolgen könnte.

Für die Doppelhaushälften (DHH) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Durch Ausbildung eines geneigten Daches ist bei der hierfür gewährten Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ein Dachausbau in geringem Ausmaß möglich. Damit werden auch für die Doppelhaushälften Nettowohnflächen um 150 m² möglich. Da auf den grundsätzlich kleineren Grundstücken gleichwohl alle notwendigen Nebenablagen errichtet werden müssen, wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 (4) BauNVO auf bis zu 0,5 festgesetzt.

Für die am Rande zur offenen Landschaft hin entlang der westliche Plangebietsgrenze und den Pufferstreifen der privaten Grünflächen geplanten Einzelhäuser ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Bauhöhen gewährleisten jedoch die Errichtung eines nicht-Vollgeschosses. Zur Abbildung eines üblichen Raumprogramms für eine Eigenheim auf einer Ebene wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine ebensolche Geschossflächenzahl festgesetzt. Bei vollständiger Ausnutzung der Nutzungsziffern werden in etwa Nettowohnflächen zwischen 150 m² und 200 m² erreicht.

5.3 Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen so festgesetzt, dass sich unter den benachbarten Gebäuden einheitliche Baufluchten, Erschließungsseiten und Gartenbereiche ergeben. Hierdurch wird u.a. erreicht, dass sich die einzelnen Hausgärten zu zusammenhängenden Bereichen verbinden, die eine grüne Vernetzung der Siedlung mit der umgebenden Landschaft gewährleisten.

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie der Flächen für Garagen zulässig. Dabei sind die Flächen für Garagen so festgesetzt, dass sie die rückwärtigen Baugrenzen nicht nach hinten überschreiten und die Gärten nicht teilweise mit Garagen bebaut werden.

Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der öffentlichen Erschließungsfläche darf von den Flächen, die nicht für bauordnungsrechtlich notwendige

Stellplätze und deren Zufahrten genutzt werden, lediglich 30 % mit Nebenanlagen überbaut werden. Zusammen mit der Begrenzung der Grundflächenzahl und ihrer Überschreitung durch Nebenanlagen (I 2.2, Begründung 5.2) sowie der Festsetzung zum Pflanzgebot (I 12.3.2, Begründung 5.12) soll erreicht werden, dass die Befestigung der Vorgärten im Anschluss an die ebenfalls bereits befestigten Erschließungsflächen auf das notwendige Minimum beschränkt bleibt, um dem Verlust an Vegetationsfläche und der sommerlichen Aufheizung vorzubeugen.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für freistehende Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt. Bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanbau (Doppelhaushälfte) ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Festsetzung dient der Absicherung des städtebaulichen Entwurfs mit der gewählten Körnigkeit der Bebauung. Sie gewährleistet eine Verträglichkeit und Kalkulierbarkeit nachbarlicher Bebauung trotz der gegebenen Freiheit bei der jeweils individuellen Ausgestaltung. Aufgrund der notwendigen Flächen für Nebenanlagen, insbesondere der zwei unabhängig voneinander anfahrbaren Stellplätze ist bei Realisierung der im Plan vorgeschlagenen Grundstücksteilung mit jeweils nur einer Wohneinheit je Baugrundstück zu rechnen. Gebäude mit zwei Wohneinheiten verlangen in der Regel nach größeren Grundstücken, die nur durch größere Grundstücke unter Verringerung der Zahl der Gebäude ermöglicht werden können.

5.6 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 9,50 m für die Haupteerschließung im Trennungsprinzip und 5,50 m für die Wohnhöfe im Mischungsprinzip festgesetzt. Die gewählten Breiten sowie der Ausbau im Trenn- bzw. Mischungsprinzip ordnen die Straßen als Erschließungs- und Wohnstraße und bestimmen deren Nutzung. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geforderten Stellplätze und die Pflanzung eines Straßenbaums werden textlich festgesetzt. Die Verteilung von je 3 Stellplätzen in den Wohnhöfen und 10 Stellplätzen auf der Haupteerschließung stellt sicher, dass Nutzen und Lasten der öffentlichen Stellplätze möglichst gleichmäßig auf alle Grundstücke verteilt werden.

Die Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr bzw. der Wartung dienen, werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ sowie „Fuß-/Radweg“ mit Breiten von 2,00 m bzw. 3,00 m festgesetzt. Dieses sekundäre Netz ist zur Verbindung des Baugebietes mit der umgebenden Landschaft sowie in Richtung Altvolberg erforderlich und sinnvoll.

Als Beitrag zur Verkehrs- und Energiewende ist am Eingang in das neu geplante Baugebiet angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche eine Verkehrsfläche für eine Mobilstation im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Fläche dient der Errichtung von Ladeplätzen für E-Fahrzeuge sowie als Standplatz für Bike- und Carsharing-Angebote.

5.7 Versorgungsanlagen und -leitungen

Für die Herstellung der semizentralen Versickerungsanlage ist eine Versorgungsfläche im Plangebiet ausgewiesen. Die notwendige Bepflanzung mit Rasen ist unter I 12.4 vorgegeben.

Es sind keine Flächen für oberirdische Anlagen der Versorgungsnetze speziell festgesetzt. Diese Anlagen sind innerhalb der Verkehrs- und der Baugebietsflächen entsprechend dem

jeweiligen Bedarf allgemein zulässig.

Um unnötige und störende Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden wird festgesetzt, dass alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen sind. Der Mehraufwand einer unterirdischen Verlegung wird durch koordinierte Herstellung der Medientrassen im Rahmen der Erschließung auf ein Mindestmaß begrenzt.

5.8 Grünflächen

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen westlich des Baugebiets sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Sie dienen damit als Puffer zwischen der Bebauung und den angrenzenden Maßnahmenflächen und dem Waldvorland. Als Ausnahme ist hier lediglich eine Einfriedung bis zu 1,20 m Höhe zugestanden, die auch unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds noch vertreten werden kann. Sofern höhere Einfriedungen errichtet werden sollen, sind diese auf das Baugrundstück innerhalb des festgesetzten Baugebiets zurückzunehmen.

5.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag (LPB) des Büros NARDUS, Nümbrecht-Elsenroth, Stand 05/2021 erstellt. Der Planungsbeitrag formuliert Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich Planbedingter Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft. Der Zuschnitt der Maßnahmenflächen M1 und M3 wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung geringfügig angepasst. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Planung werden in der Planzeichnung Maßnahmenflächen festgesetzt. Die beschriebenen Maßnahmen werden überdies durch textliche Festsetzung planungsrechtlich verbindlich.

5.10 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Als Beitrag zur Verringerung der Treibhausgasemission und zur Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen wird eine bauliche Vorrüstung der Dachflächen für die Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und/ oder Solarthermie) vorgeschrieben. Diese Vorgabe kann bei Eigenheimen im Neubau ohne wesentlichen Mehraufwand realisiert werden. Die Entscheidung über die Installation solarthermischer oder photovoltaischer Anlagen und den hierfür gewählten Zeitpunkt verbleibt jedoch weiterhin bei der Bauherrschaft.

Da photovoltaische Elemente technisch sehr gut mit einer Dachbegrünung (I 12.3.1, Begründung 5.12) kombinierbar sind, bedarf es keiner Ausnahmeregelungen für eine der beiden Festsetzungen.

5.11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Öffentliche Verkehrsflächen

Die im öffentlichen Straßenraum geplanten 16 Straßenbäume werden einschließlich ihrer Unterpflanzung und der Mindestgröße der Pflanzfläche im Plan festgesetzt, um die im Bebauungsplan konzipierte Begrünung gegen Reduzierung durch technische Anforderungen (Leistungswege, Zufahrten) abzusichern. Die Arten und Sorten der Straßenbäume sind der Liste

der Gartenamtsleiterkonferenz entnommen und für die erhöhte klimatische Beanspruchung im Straßenraum geeignet.

Private Grünflächen

Die im Plan festgesetzten privaten Grünflächen im Übergang der Siedlung zu den Maßnahmenflächen und dem Waldrand sind zu mindestens 25 % der Fläche dauerhaft zu bepflanzen. Die Fläche der nach der Maßnahme M2 anzulegenden Hecke kann hierauf angerechnet werden. Da ein Flächenanteil von 25 % in der Regel bereits mit einem Pflanzstreifen von rund 1,60 m entlang dreier Grenzen erreicht wird, stellt die Vorgabe einen maßvollen Beitrag zu Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft dar. Entsprechend der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung wird die festgesetzte Bepflanzung bei der Ermittlung der Biotopwerte der Planung im Entwurf zur 2. Offenlage berücksichtigt.

Privatgrundstücke, Dach- und Freiflächen

Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 10 m² sind mindestens leicht intensiv zu begrünen. Diese Maßnahme dient gleichermaßen der Minderung des siedlungsbedingten Hitzestress in den Sommermonaten wie der Ablaufminderung und -verzögerung des Niederschlagswassers der bebauten Flächen.

Ergänzend zur Festsetzung zu den Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen (I 4.2, Begründung 5.4) wird die Bepflanzung der nicht überbauten Gartenanteile vor den Gebäuden durch textliche Festsetzung eines Pflanzgebotes geregelt. Da trotz des bauordnungsrechtlichen Gebots einer gärtnerischen Anlage weiterhin ein Regelungsbedarf für die Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten sowie mineralischen und nicht- mineralischen Mulchflächen und Unkrautfolien besteht, werden diese in Konkretisierung der Bepflanzungsvorschrift ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Minderung des sommerlichen Hitzestress wie dem Erhalt vegetationsfähiger und im Wasserhaushalt aktiver Flächen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Vorgärten und Einfriedungen

Die zulässige Höhe von Einfriedung wird für die Vorgartenbereiche auf 1,00 m Höhe beschränkt. Damit soll gesichert werden, dass zum einen das Straßenprofil in einer Einheit von Bebauung, Vorgärten und öffentlicher Straße als erkennbare Ortsstruktur erkennbar bleibt. Zudem sollen zur Erschwerung von Straftaten keine Versteckmöglichkeiten in den Zugangsbereichen geschaffen werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Altvolberger Wiese“ soll die Errichtung von 28 Einzelhäuser und 12 Doppelhaushälften ermöglicht werden. Der städtebauliche Entwurf übernimmt die in Forsbach vorhandene Struktur der Eigenheimsiedlungen und führt diese unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit der Fläche und der Anforderungen des Klimawandels fort.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung wird die Arrondierung des südwestliche Forsbacher

Siedlungsrandes innerhalb des im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie im FNP der Stadt Rösrath als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereiches umgesetzt. Damit wird dem akuten Bedarf an Wohnbauflächen und Wohnraum im Rösrather Stadtgebiet Rechnung getragen.

Die Planung löst keine planrelevanten städtebaulichen Konflikte aus.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der relativ kleinen Anzahl an Wohngebäuden bzw. Wohneinheiten und somit der Einwohnerzahl ist keine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität in der Bensberger Straße zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit des Knotens Bensberger Straße / Finkenweg wurde durch den Verkehrsgutachter auch unter Berücksichtigung der Anbindung des Plangebiets als sehr gut bewertet. Auch nach Ergänzung einer viergruppigen Kindertagesstätte bleibt die Zahl der von der Bensberger Straße in das Plangebiet einbiegenden Fahrzeuge unter 10 Kfz/h. Die Verkehrsqualität des Knotens liegt für alle Äste weiterhin in der Stufe A nach HBS₂₀₁₅.

7.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur (Folgekosten)

Ob die zukünftigen Infrastrukturkosten durch die zu erwartenden zusätzlichen Einnahmen aus Steuern, Gebühren und Umlagen gedeckt werden können, ist wesentlich abhängig von der erreichte Siedlungsdichte und der Zahl der Kinder, die Kindergarten- oder Grundschulplätze in Anspruch nehmen.

Eine Dichte von 10 Eigenheimen je ha Bruttobauland sollte nach den Ergebnissen des Förder-schwerpunkts REFINA¹⁵ nicht unterschritten werden. Darüber kann bei durchschnittlichem Erschließungsaufwand von einem langfristig positiven Saldo der Einnahmen und Folgekosten ausgegangen werden. Mit rund 20 WE/ha liegt das Plangebiet deutlich über diesem Wert. Zudem liegt Rösrath im Einzugsbereich des Ballungsraums Köln und der Rheinschiene. Nach dem Kaufkraftindex für Rösrath von 112,9¹⁶ ist insbesondere im Eigenheimbereich von einem hohen Steueraufkommen auszugehen

Hinzu kommt vorliegend, dass wegen der privaten Entwicklung durch einen Erschließungsträger kein Eigenanteil nach § 4 der Erschließungsbeitragssatzung für die Erschließungsanlagen nach dem Baugesetzbuch bei der Stadt Rösrath verbleibt. Die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlagen wird vollständig durch den Entwicklungsträger finanziert nach Kommunalabgabengesetz und nicht nach den in der Regel nicht kostendeckenden Beitragsmaßstäben der Entwässerungssatzung verteilt.

Bei Betrachtung und Bewertung dieser Ausgangsdaten ist auch ohne konkrete Berechnung sicher davon auszugehen, dass das geplante Baugebiet keine negativen Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur und deren Kosten haben wird.

¹⁵ Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement des Bundesministeriums für Bildung und Forschung bis 2012

¹⁶ Einzelhandelszentralität 2021 in Deutschland, IHK Köln, 2021

7.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen raumwirksamer Planungen sind im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen und zu bewerten. Nach § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Für den ersten Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht durch das Büro NARDUS¹⁷ gefertigt. Die Bearbeitung des Umweltberichts zum 2. Entwurf erfolgte durch die Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft.

8 Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Es ist vorgesehen, die Bodenordnung im Plangebiet auf freiwilliger Basis durchzuführen. Hierzu werden die öffentlichen Verkehrsflächen von der KL Grund GmbH kosten- und lastenfrei an die Stadt Rösrath übertragen. Im Bereich der bestehenden Straße vor den Grundstücken Bensberger Straße 135 bis 139 ist in der Vergangenheit eine Parzellierung von Teilflächen auf der Grundlage einer früheren Erschließungsplanung erfolgt. Das hieraus entstandene Flurstück 4103 vor dem Grundstück Bensberger Straße 135 ist nicht öffentlich gewidmet und mit einer Baulast zu Gunsten des anliegenden Grundstücks belegt. Der zukünftig im allgemeinen Wohngebiet liegende nördliche Teil des Flurstücks mit rund 40 m² Fläche wird im Tausch mit der Übertragung der Verkehrsflächen von der Stadt Rösrath einschließlich der darauf ruhenden Baulast an die KL-Grund GmbH übertragen.

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Investor, die KL Grund GmbH, Rösrath getragen. Für die Stadt Rösrath entstehen über den Verwaltungsaufwand hinaus keine Kosten.

9 Anlagen zur Begründung

Dem Bebauungsplan und seiner Begründung liegen folgende Gutachten bei:

- Artenschutz-Fachbeitrag – Planungsbüro Nardus, Nümbrecht-Elsenroth, Oktober 2018
- Landespflegerischer Begleitplan (LBP) – Planungsbüro Nardus, Nümbrecht-Elsenroth
- Stellungnahme Rotmilan-Vorkommen, Büro für Artenschutz und Avifaunistik
Dr. Andreas Skibbe, Köln, Januar 2020
- Verkehrsuntersuchung 20N014-C– Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, April 2023
- Verkehrsanlagen / Entwässerung – Ingenieurbüro Ennenbach, Lohmar Wahlscheid,
April 2021
- Schalltechnische Untersuchung – Ingenieurbüro SAI, Vallendar, Januar 2021
- Archäologische Sachverhaltsermittlung Rösrath-Altvolberg, Altvolberger Wiese,
Archäologie Team Troll, Weilerswist, 11/2021

Der Umweltbericht liegt gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der vorliegenden Begründung vor.

¹⁷ Erster Umweltbericht – Planungsbüro Nardus, Nümbrecht-Elsenroth, Dezember 2021