



## **Bebauungsplan Nr. 115 „Backeswiese – Bergische Landstraße“**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 115 "Backeswiese – Bergische Landstraße" befindet sich in Hoffnungsthal innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath und ist daher bislang nach § 34 BauGB zu bewerten.

Bisher sind im Geltungsbereich Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit zwei oder drei Geschossen zu finden. Ein einzelnes Mehrfamilienhaus hat als „Ausreißer“ vier Vollgeschosse – jedoch kein ausgebautes Dachgeschoss. Dieses viergeschossige Gebäude würde für die Umgebung im Innenbereich als Referenzobjekt gelten und weitere viergeschossige Mehrfamilienhäuser, ggf. sogar mit ausgebautem Dachgeschoss, wären nach § 34 BauGB zulässig. Aus diesem Grund sollen entlang der Bergischen Langstraße höchstens drei Geschosse mit einer max. Firsthöhe von ca. 11 Meter festgesetzt werden. Entlang der Straße „Unterste Sülz“ sollen höchstens zwei Geschosse mit einer max. Firsthöhe von ca. 10 Meter zulässig sein.

Im Geltungsbereich sind bisher ausschließlich geneigte Dächer (überwiegend Satteldächer) vorhanden. Dies soll aus stadtgestalterischer Sicht auch zukünftig das Bild von Hoffnungsthal prägen und soll daher im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Durch die kombinierten Festsetzungen der Geschossigkeit, der max. Firsthöhe in Verbindung mit geneigten Dächern und vorgegebenen Erdgeschosshöhen sind nur solche Mehrfamilienhäuser zulässig, die sich in das Ortsbild gestalterisch und von der Größe her einfügen.

Inhaltlich soll der Bebauungsplan neben den üblichen Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet insbesondere Festsetzungen für die Herstellung von PKW-Stellplätzen (2 Stellplätze je Wohneinheit – unabhängig von der Wohnungsgröße) enthalten. Aktuell werden zunehmend Pkws auf der Bergischen Landstraße geparkt und der Verkehrsfluss auf der L 284 wird somit empfindlich gestört.

Der Bebauungsplan Nr. 115 soll im beschleunigtem Verfahren als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.