Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr **Rösrath, 23.01.2024**

Öffentliche Einladung
zur 20. Sitzung des
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr
in der 17. Wahlperiode
am Montag, 05.02.2024, 18:00 Uhr
im Bürgerforum Bergischer Hof, Bürgersaal, 2. OG, Rathausplatz, 51503 Rösrath

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

TOP	Betreff	Nummer
1.	Genehmigung der Niederschrift der letzten öffentlichen Sitzungen vom 23.10.2023 und 05.12.2023	
2.	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Sitzung gefassten Beschlüsse	
3.	35. Änderung des Flächennutzungsplans „Retentionsraum Sülzbogen“ - Offenlagebeschluss	B50/2024
4.	Bebauungsplan Nr. 132 „Umnutzung Christuskirche Forsbach“ - Aufstellungsbeschluss	B51/2024
5.	Sachstandsbericht ÖkoTec Campus Rösrath	B52/2024
6.	Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses durch Ausbau des Dachgeschosses zu insgesamt 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück In der Lehmkaul 4, Gemarkung Forsbach, Flur 5, Flurstück 3194	B53/2024
7.	Neubau einer Photovoltaik-Nachführanlage auf dem Grundstück Lehmbach, Gemarkung Forsbach, Flur 4, Flurstück 1095	B54/2024
8.	Neubau Zentrallager für die Stadtwerke Rösrath auf dem Grundstück Venauen, Gemarkung Volberg, Flur 1, Flurstück/e 4500	B55/2024
9.	Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Nonnenweg 26, Gemarkung Rösrath, Flur 5, Flurstücke 1342 und 1343	B56/2024
10.	Neubau von 8 Reihenhäusern auf dem Grundstück Im Pannenhack 66 – 68d / Kölner Straße 75, Gemarkung Rösrath, Flur 6 Flurstück 2016	B57/2024
11.	Haushaltssatzung 2024 Produktbereiche Räumliche Konzepte und Bauleitplanung, Bauordnungsangelegenheiten und Denkmalschutz	B58/2024

12.	Anfrage Bündnis 90/Die Grünen: „Wohnungsbau“	B59/2024
13.	Anfrage der CDU-Fraktion zum Thema „Grundstücksrecherche für Flächen zur Unterbringung von Geflüchteten im Stadtgebiet und Situation der Zuweisungen“ vom 15.12.23	B60/2024
14.	Anfragen und Mitteilungen	

Nichtöffentlicher Teil

TOP	**Betreff**	**Nummer**
15.	Genehmigung der Niederschrift der letzten nichtöffentlichen Sitzungen vom 23.10.2023 und 05.12.2023	
16.	Bericht der Verwaltung über die Durchführung der in der letzten Sitzung gefassten Beschlüsse	
17.	Vergabe des Auftrags über die Umsetzung von „Anschlussstrecken“ für den Radverkehr	
18.	Namensliste Planungsausschuss	
19.	Anfragen und Mitteilungen	

Jürgen Bachmann
Vorsitzender

beglaubigt

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B50/2024**
Aktenzeichen:	**fu**
Fachbereich:	**FB 4 – Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**14.12.2023**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
35. Änderung des Flächennutzungsplans „Retentionsraum Sülzbogen“
- Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr beschließt die Veröffentlichung des Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplans „Retentionsraum Sülzbogen“ gem. § 3 (2) BauGB.

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. 3634) in der derzeit aktuellen Fassung die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans „Retentionsraum Sülzbogen“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand statt vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023. Von Seiten der Bürger wurde auf eine von der Stadt angepachtete Fläche verwiesen, die nach Willen des Pächters auch weiterhin als Gartenland genutzt werden soll: Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung und stellt von daher den Willen der Stadt Rösrath für die zukünftige Flächennutzung dar. Im Anbetracht der Flutkatastrophe von 2021 sind die ursprünglichen Pläne für den Bereich Sülzbogen, zur teilweisen Wohnbaulandnutzung obsolet. Hier steht nunmehr der Hochwasserschutz eindeutig im Vordergrund. Von daher haben sich auch die Zielsetzungen und Aussagen aus früheren Jahren grundlegend geändert. Die Stadt Rösrath wird hier die gesamte zur Verfügung stehende Fläche dem Hochwasserschutz widmen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Hochwasser hat hier eindeutig das stärkere Gewicht als eine gärtnerische Nutzung einer gepachteten Fläche eines Einzelnen.
Von Seiten der Behörden wurde überwiegend Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert oder es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Mit der Novellierung des BauGBs wurde aus der bisher bekannten Offenlage jetzt die Veröffentlichung (§ 3 Abs.2 BauGB). Die inhaltliche Änderung besteht in erster Linie in der Veröffentlichung der Entwürfe im Internet – diese Vorgehensweise wird in Rösrath schon seit mehreren Jahren praktiziert.
Das zur Veröffentlichung stehende Planwerk mit Begründung, und Umweltbericht ist im Ratsinformationssystem auf der Internetseite der Stadt Rösrath (www.roesrath.de > Rathaus > Stadtrat > Ratsinformationssystem > Vorlagen) abrufbar. Die kompletten Gutachten zur 35.

Änderung des Flächennutzungsplans „Retentionsraum Sülzbogen“ sind zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rösrath unter https://www.roesrath.de/planung.aspx (www.roesrath.de > Stadtentwicklung > Aktuelle Planungen & Projekte > Planungen) im pdf-Format abrufbar.

In der zu beschließenden Veröffentlichung haben Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (2) BauGB die Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern und Stellungnahmen abzugeben.

Im Auftrag

Bianca Lorenz
Tech. Beigeordnete

Im Auftrag

Christoph Herrmann
Fachbereichsleiter

Anlage(n):
Anlage I – Planzeichnung 35. FNP-Ä
Anlage II – Begründung 35. FNP-Ä
Anlage III – Umweltbericht 35. FNP-Ä
…

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen	x ja	☐ nein
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	x ja	☐ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von 800,00 €	x einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

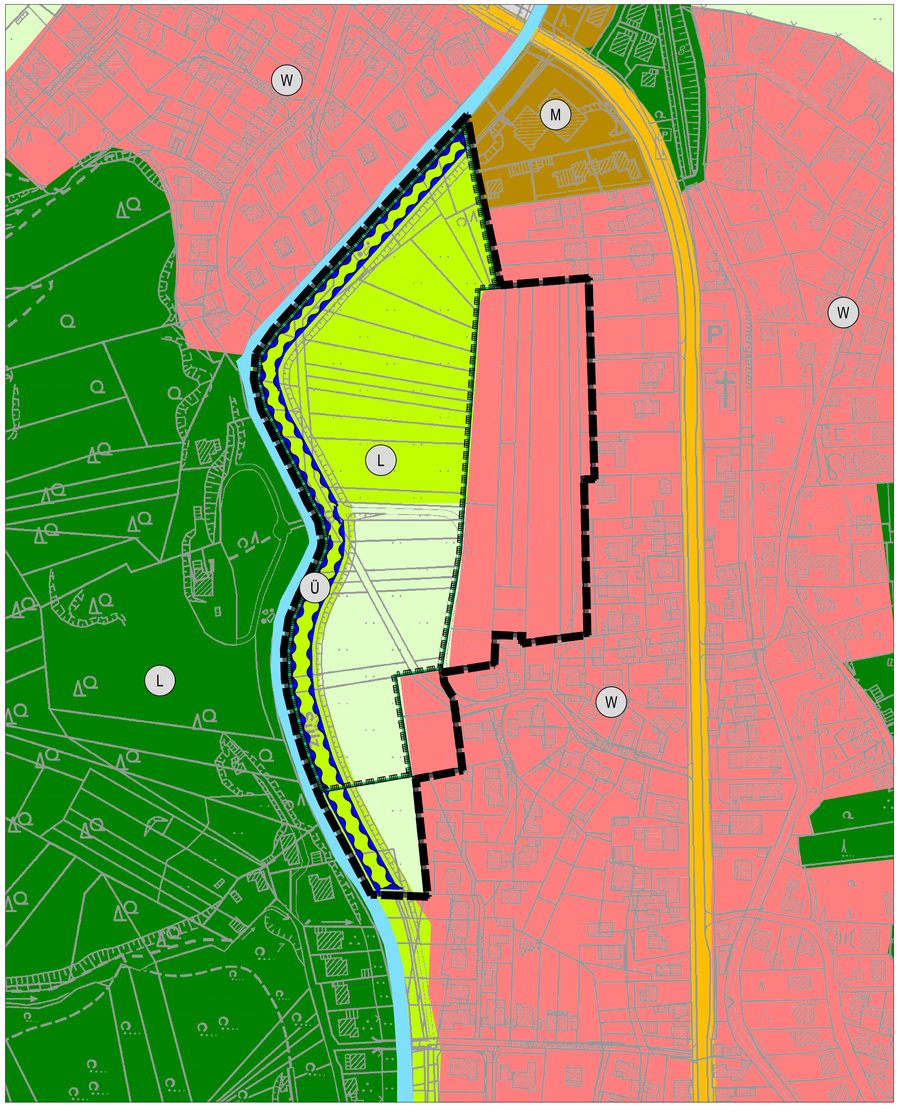
Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz
☐ keine x positiv ☐ negativ ☐ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten
☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes
☐ keine x positiv ☐ negativ ☐ nicht eindeutig

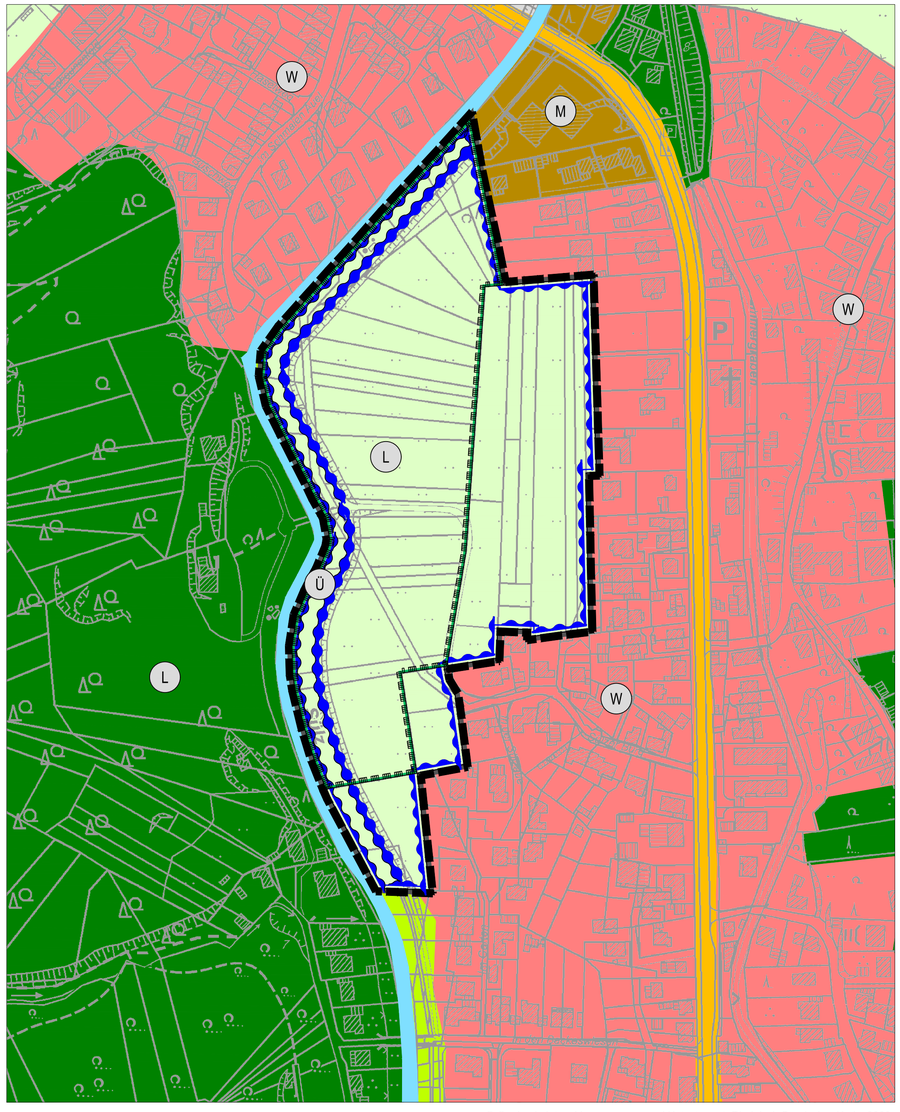
Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:
Das zu beschließende Verfahren hat positive Relevanz für den Klimaschutz und löst keine negativen Auswirkungen aus. Inhaltlich wird eine Fläche als Retentionsraum vorbereitet, welche dem Hochwasserschutz dient und zugleich eine Renaturierungsfläche an der Sülz ist.

Rechtswirksamer FNP



© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2020

Entwurf zur 35. FNP Änderung



© Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2020

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

W — 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)

M — 1.2. Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO)

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege
(§ 5 Abs.2 Nr.3 und Abs.4 BauGB)

5.1 Überörtlicher Straßenverkehr

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

10.1. Wasserflächen

10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Ü — Überschwemmungsgebiet

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

12.2. Flächen für Wald

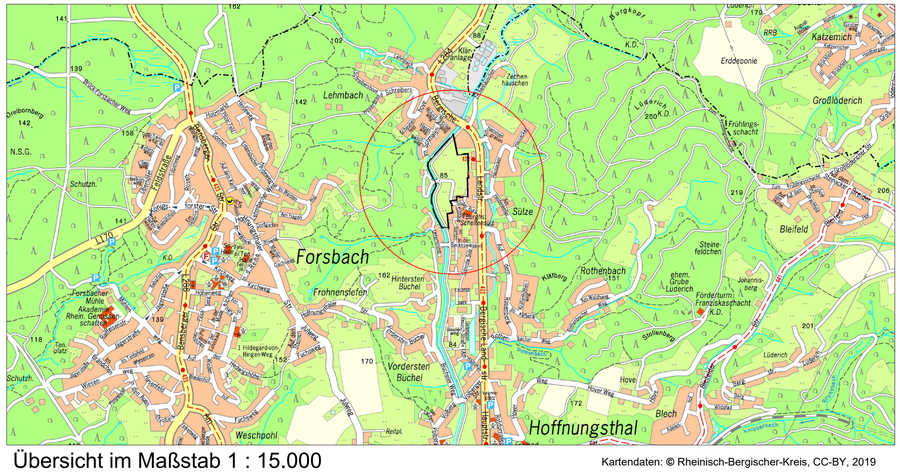
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 1 Abs.5 Nr.7, § 5 Abs.4, § 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)

L — Landschaftsschutzgebiet

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Übersicht im Maßstab 1 : 15.000

Kartendaten: © Rheinisch-Bergischer-Kreis, CC-BY, 2019

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 27.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rösrath, den ....
Siegel Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit von 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben von 02.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Rösrath, den ....
Siegel Bürgermeisterin

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis ..... gem. 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rösrath, den ....
Siegel Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Rösrath hat die Anregungen gem. 1 (7) BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rösrath, den ....
Siegel Bürgermeisterin

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom .....(AZ.: .....) genehmigt worden.

Köln, den ....
Siegel Bezirksregierung Köln

Die Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Köln ist gem. § 6 (5) BauGB am ..... ortsüblich erfolgt.

Rösrath, den ....
Siegel Bürgermeisterin

Dieser Plan ist der Urkundenplan.

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Rösrath, den ....
Siegel Bürgermeisterin

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Jan. 2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Rösrath, Fachbereich 4, Rathausplatz, 51503 Rösrath während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.09.2021 (GV. NRW S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490)

stadt RÖSRATH

Flächennutzungsplan

35. Änderung
Retentionsraum Sülzbogen

Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

N

Ortsteil Hoffnungsthal — Stand: 11.2023

Maßstab 1 : 2.000 — Bearbeitung: FB 4 / fu

Anlage I - Planzeichnung 35. FNP-Ä

Begründung – Entwurf zur Offenlage

Anlage II - Begründung 35. FNP-Ä

35. Änderung des Flächennutzungsplans

Retentionsraum Sülzbogen

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung 3

2. Lage des Änderungsbereiches 4

3. Planungsziele / Planungsanlass 5

4. Stand der Räumlichen Planungen 7

4.1 Stand GEP 7

4.2. Stand FNP 8

4.3 Schutzgebietsausweisungen 8

5. Städtebauliche Situation 10

6. Inhalt der Änderung 10

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 27.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 35. Flächennutzungsplanänderung „Retentionsraum Sülzbogen“ getroffen. Am 11.10.2022 fand im Rathaus in Rösrath-Hoffnungsthal ein Scopingtermin zur 35. FNP-Änderung statt, an dem die Obere Wasserbehörde (Bezirksregierung Köln), die Untere Wasserbehörde (Rheinisch-Bergischer Kreis) und der Aggerverband im Vorfeld der Beteiligung gem. § 3 (1 und 2) BauGB ihre grundsätzlichen Anregungen ins Verfahren eingebracht haben. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden fand in der Zeit vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 statt.

Von Seiten der Bürger wurde auf eine von der Stadt angepachtete Fläche verwiesen, die nach Willen des Pächters auch weiterhin als Gartenland genutzt werden soll: Der Flächennutzungsplan ist die vorbereitende Bauleitplanung und stellt von daher den Willen der Stadt Rösrath für die zukünftige Flächennutzung dar. Im Anbetracht der Flutkatastrophe von 2021 sind die ursprünglichen Pläne für den Bereich Sülzbogen, zur teilweisen Wohnbaulandnutzung obsolet. Hier steht nunmehr der Hochwasserschutz eindeutig im Vordergrund. Von daher haben sich auch die Zielsetzungen und Aussagen aus früheren Jahren grundlegend geändert. Die Stadt Rösrath wird hier die gesamte zur Verfügung stehende Fläche dem Hochwasserschutz widmen. Der Schutz der Allgemeinheit vor Hochwasser hat hier eindeutig das stärkere Gewicht als eine gärtnerische Nutzung einer gepachteten Fläche eines Einzelnen.
Von Seiten der Behörden wurde überwiegend Zustimmung zu dem Vorhaben signalisiert oder es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Der Bauleitplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Feststellungsbeschluss geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S 3786), in der zum Feststellungsbeschluss geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.) in der zum Feststellungsbeschluss geltenden Fassung.

2. Lage des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung „Retentionsraum Sülzbogen“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal. Der Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha. Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich eingegrenzt durch den Flusslauf der Sülz. Der Hochwasserschutzdeich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs. Im Osten und Süden grenzt der Geltungsbereich an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung entlang der Straßen „Bergische Landstraße“, „Sülzer Burg“ und „In den Sülzauen“.



Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten DGK 5 erstellt. Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.

3. Planungsziele / Planungsanlass

Die Stadt Rösrath beabsichtigt mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Retentionsraum Sülzbogen“ die Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft“.

Stadtplanerisches Ziel ist es, diese Flächen zukünftig einer Nutzung als Retentionsfläche zuzuführen. Grundvoraussetzung für eine solche Planung ist die Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes und eine zukünftige Darstellung dieser Flächen als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft“.

Die tatsächliche Nutzung der Fläche stellt sich heute überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen und Brachflächen hinter der Deichanlage entlang der Sülz dar.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines vorbeugenden Hochwasserschutzes sollen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Flächen für Retentionsraum bereitgestellt werden. Aufgrund des katastrophalen Hochwasserereignisses vom Juli 2021, dass weit über dem 100-jährigem Hochwasser (HQ-100) und sogar über dem potentiellen Extremhochwasser (HQ-extrem) lag, sind die Wohnbauflächen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung zukünftiger Hochwasserereignisse in Zeiten des Klimawandels nicht bebaubar. Hier besteht nur der vorbereitende Bauleitplan mit einer Darstellung als Wohnbaufläche. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB existiert für diesen Bereich nicht.

Die Herstellung einer Retentionsfläche ist abhängig von der Eigentümersituation und von einer Zurückverlegung des Deiches entlang der Sülz. Die aktuellen Eigentümer spekulieren teilweise noch mit der Umsetzung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche, haben sich jedoch auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Bürger nicht negativ zum Vorhaben gemeldet. Mit der 35. Änderung des FNPs wäre somit ein eindeutiges Signal gesetzt, wie

die Flächen zukünftig genutzt werden können. Die Rückverlegung des Deiches ist in Zusammenarbeit mit dem Aggerverband durchzuführen, der hierzu bereits positive Hinweise gegeben hat.

Ein weiteres Planungsziel ist der Rückbau der vorhandenen Brücke über die Sülz. Das private Brückenbauwerk am Rand des Geltungsbereiches stellt im Hochwasserfall ein großes Hindernis dar, da der Querschnitt an dieser Stelle besonders eingeengt wird. Auch beim Hochwasserereignis 2021 stellte diese Brücke ein „Nadelöhr“ dar und führte aufgrund der Überströmung zu einem zusätzlichen Rückstau. Dabei dürfte das Widerlager der Brücke gebrochen sein und bisher nicht grundsätzlich repariert worden. Eine alternative Erschließung der bebauten Grundstücke jenseits der Sülz wurde geprüft und aufgrund der Eigentumsverhältnisse als nicht durchführbar eingestuft. Insofern bleibt nur ein Brückenneubau, der möglicherweise mit Fördermitteln durchgeführt werden kann. Diese Zuwegung mit einer möglicherweise neuen Brücke ist allerdings nicht FNP-relevant, so dass eine zeichnerische Darstellung nicht vorgenommen wird.

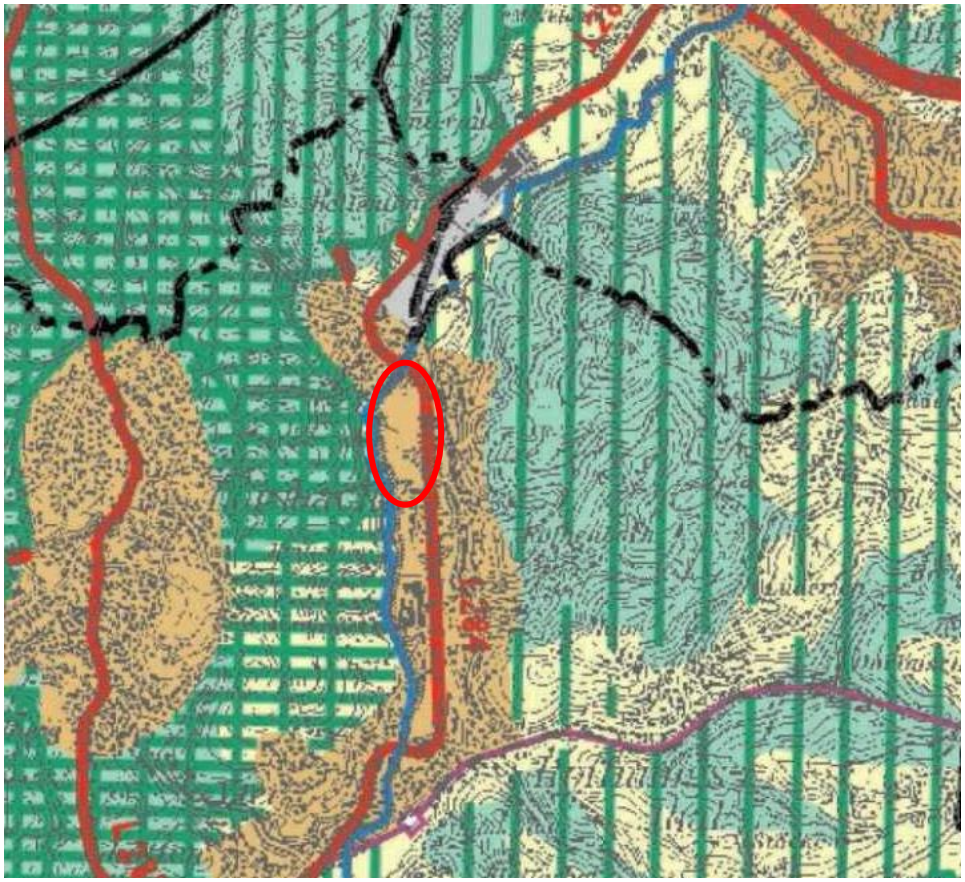
Auf Hinweis der Oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Köln wurde eine „Hydraulische Nachweisführungen zur Überprüfung der Wirksamkeit eines geplanten Gewässerretentionsraumes (GWR) im Sülzbogen bei Rösrath-Hoffnungsthal“ von der Firma Hydrotec Ingenieurgesellschaft mbH aus Aachen durchgeführt.
In den Nachweisführungen wurde für den Retentionsraum „Sülzbogen“ der derzeitig gültige HQ_{100}-Lastfall mithilfe der nach HWGK (2012) bekannten instationären Bemessungszuflusswelle als Referenzwert ausgegangen. Als mögliche Varianten wurde 1. die Absenkung des Deiches bis auf linkes Vorlandniveau und als 2. die Kappung des größtmöglichen HW-Wellenscheitels (Fülle) bei Deichabsenkung auf eine optimierte Einlaufhöhe, welche um etwa 90 cm gegenüber dem Vorlandniveau aus Pkt. 1 höher liegt, berechnet. Im Ergebnis zeigt der Retentionsraum (max. Füllvolumen: etwa 44.000 m^3) in beiden Varianten einen spürbaren positiven Effekt auf die Hochwassersituation in Lehmbach und auch z.T. in Hoffnungsthal auf.
Die Berechnung zeigt, dass bei Variante 1 der Effekt größer ist und die positiven Auswirkungen in Lehmbach zu spüren sind. (Wasserspiegelabsenkung gegenüber dem Referenzzustand im Nahbereich des GWR um bis zu 62 cm). Einige bebaute Grundstücke in Lehmbach, die im Referenzfall überschwemmt wären, könnten dann vom Hochwasser verschont bleiben. Bei der Variante 2 ist dieser Effekt im Nahbereich des GWR deutlich geringer, infolge der Hochwasserwellenverformung im Nahbereich des GWR flussabwärts in Hoffnungsthal wird eine minimale Wasserspiegelabsenkung gegenüber dem

Referenzzustand von etwa 1 bis 5 cm erzielt.
In der Gesamtbetrachtung ist die Variante 1 für den Hochwasserfall an der Sülz die bessere und effektivste Alternative.

4. Stand der räumlichen Planungen

4.1 Stand GEP

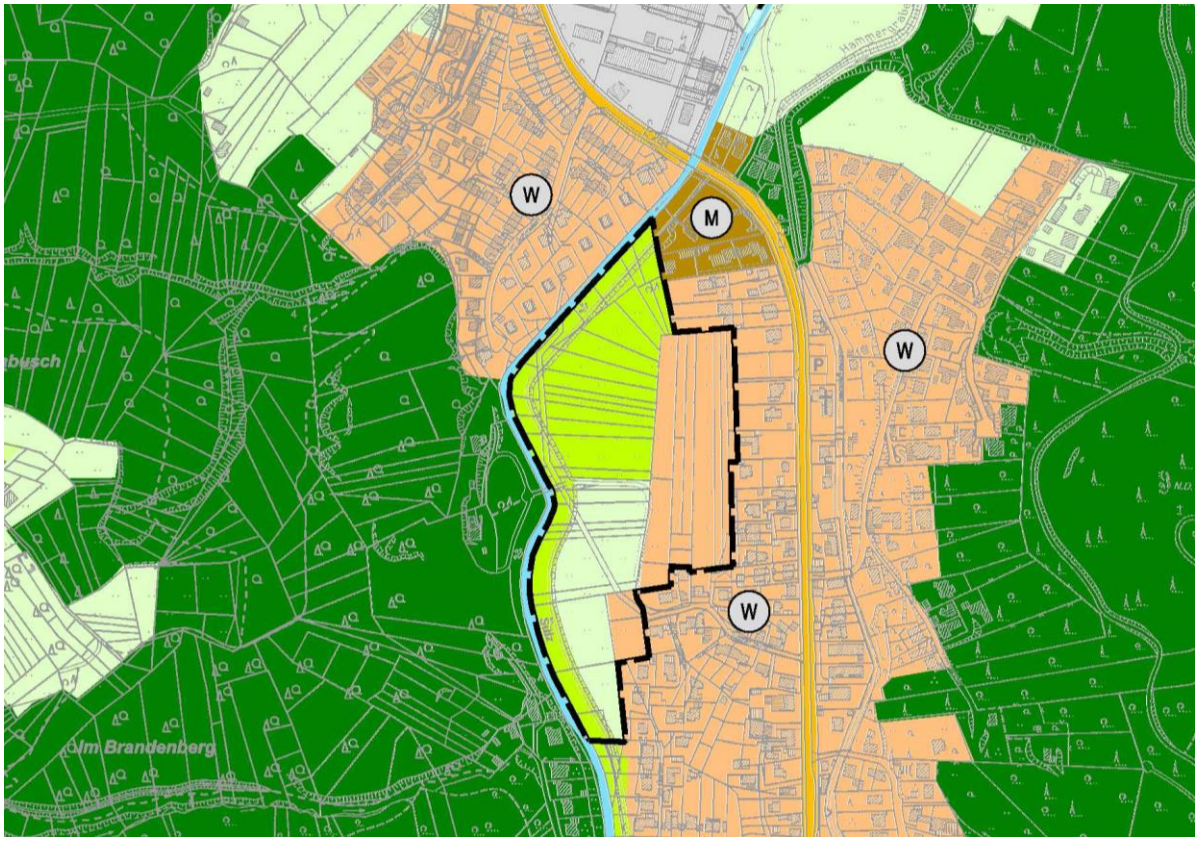
Der Änderungsbereich ist im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Köln als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Ausschnitt: Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln, Bezirksregierung Köln, 12.2006 ohne Maßstab

4.2. Stand FNP

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt den Geltungsbereich der 35. Änderung derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen und Wohnbauflächen dar.

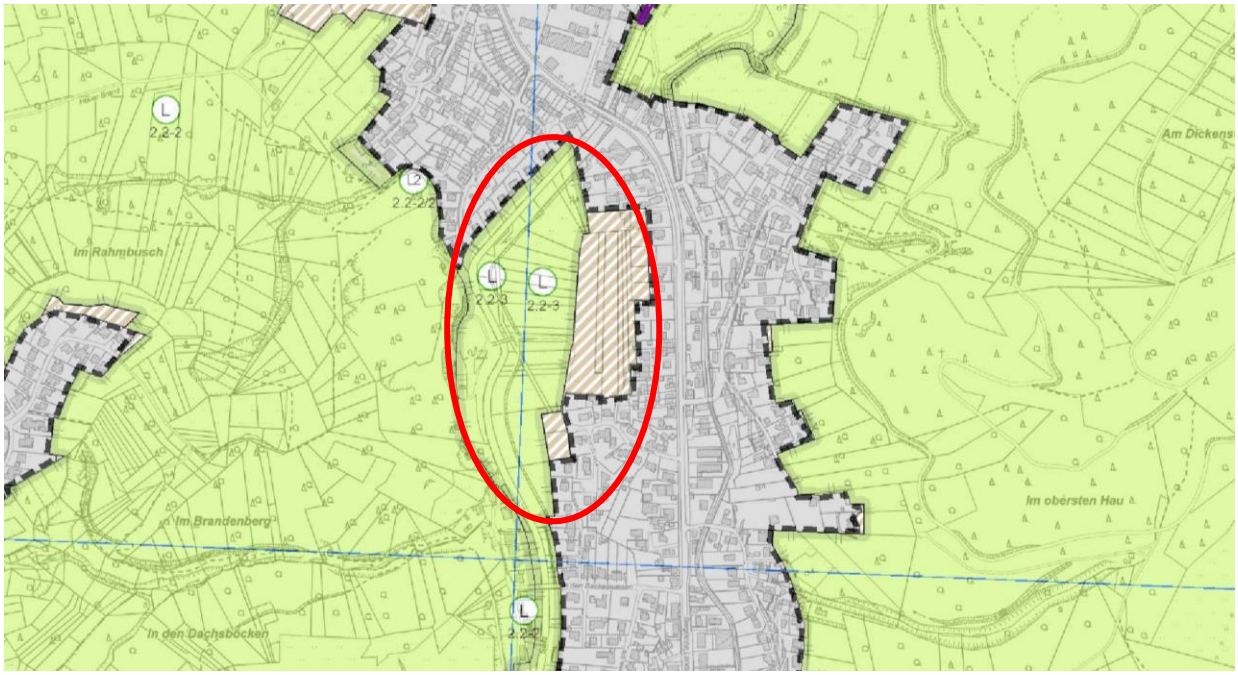


Ausschnitt: Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath, Stand 10.2021 ohne Maßstab

4.3 Schutzgebietsausweisungen

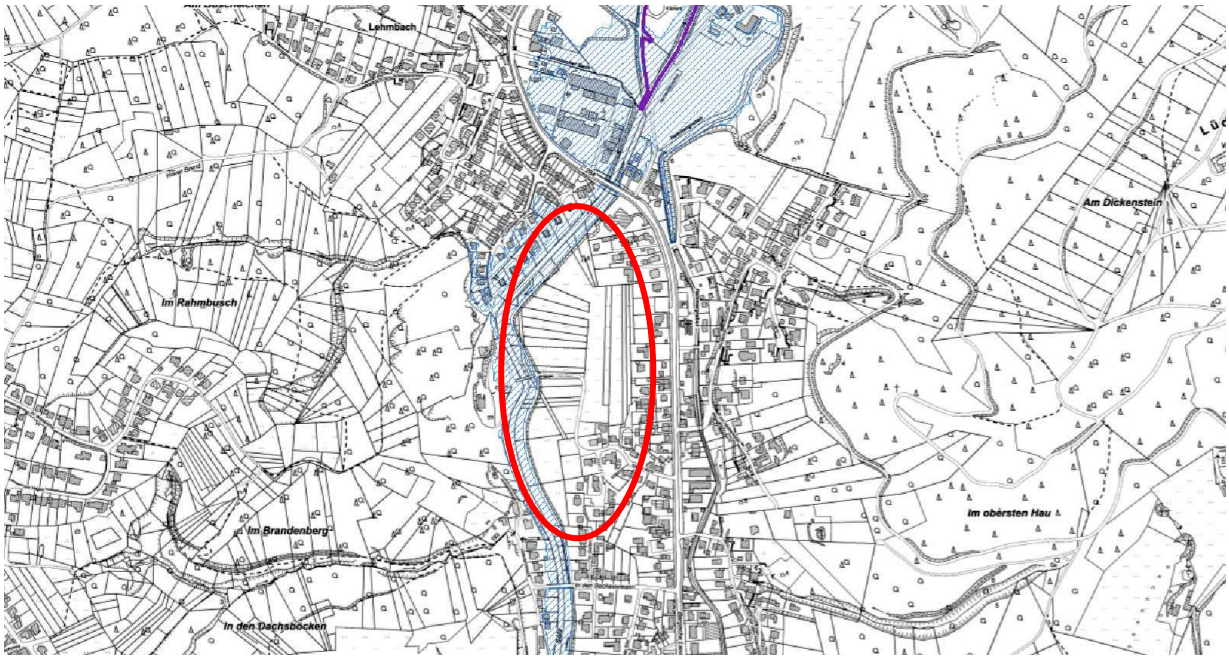
Der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplans liegt teilweise innerhalb der Schutzgebietsausweisungen des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ als Landschaftsschutzgebiet 2.2.3. Die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche stehen unter temporären Schutz.

Das FFH-Gebiet „Königsforst“ (DE-5008-302) sowie das Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5006-401) liegen ca. 0,6 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des 300 m-Radius` zum FFH-Gebiet.



Ausschnitt: Geoportal Rheinisch-Bergischer Kreis (mit Naturschutzrecht) ohne Maßstab

Das gemäß Verordnung der Bezirksregierung festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sülz (HQ-100) betrifft das Plangebiet aufgrund des Hochwasserschutzdeiches bis zur Deichkante. Bei dem Hochwasser im Juli 2021 war der Geltungsbereich allerdings komplett überschwemmt.



Ausschnitt: Geoportal Rheinisch-Bergischer Kreis (mit Überschwemmungsgebiet) ohne Maßstab

5. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 35. FNP-Änderung grenzt unmittelbar an den Verlauf der Sülz an. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Westlich der Sülz befindet sich ein einzelnes Wohngebäude, das durch den Geltungsbereich über einen befestigten Schotterweg und weiter über ein privates Brückenbauwerk über die Sülz erschlossen ist. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich keine bauliche Nutzung. Die Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt, teilweise handelt es sich um Brachflächen. Entlang des Flusslaufes befindet sich der Hochwasserschutzdeich mit einem Rad- und Fußweg.

6. Inhalt der Änderung

Der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche und Wohnbaufläche dargestellte Bereich soll zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft“ dargestellt werden.

Rösrath, November 2023

35. Änderung des Flächennutzungsplans „Retentionsraum Sülzbogen“

Stadt Rösrath

Begründung Teil B

Umweltbericht

Bearbeitung: Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege
Mitglied im Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA)

Dipl.-Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.: 02293-4694 Fax.: 02293-2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de

Nümbrecht, Stand: 06. Dezember 2023

INHALT

Seite

1 Planungsanlass; Kurzdarstellung der Ziele 1

2 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 4

3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele 4

3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen 4

3.2 Fachgesetze und Normen 6

4 Geprüfte Alternativen 8

5 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Wertung 8

5.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt; Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen 9

5.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild 9

5.3 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt 10

5.4 Schutzgut Tiere 11

5.5 Schutzgut Fläche 13

5.6 Schutzgut Boden 13

5.7 Schutzgut Wasser 15

5.8 Schutzgut Klima / Luft / Klimawandel 16

5.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 16

5.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und Schutzgütern 16

5.11 Zusammenfassende Wertung der Umweltauswirkungen 16

5.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 18

5.13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 18

6 Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen 18

7 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 18

8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 18

9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete 19

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 19

Tabellen

Tabelle 1: Flächennutzungsbilanz 3
Tabelle 2: Umwelt- und planungsrelevante Fachgesetze und Normen 8
Tabelle 3: Stufen der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens 17
Tabelle 4: Erheblichkeit der durch das Planvorhaben zu prognostizierenden Umweltauswirkungen 18

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs 1
Abbildung 2: Darstellung Flächennutzungsplan – aktuelle Planzeichnung 2
Abbildung 3: Darstellung Flächennutzungsplan – Planung 3
Abbildung 4: Schutzausweisungen und Vorrangflächen 5
Abbildung 5: Plangebiet: Talniederung der Sülz, Nutzung als Wirtschaftsgrünland 9
Abbildung 6: Vorhandener Hochwasserschutzdamm, abschnittsweise mit Gehölzen bewachsen 10
Abbildung 7: Wirkraum bis 100 m zum Plangebiet (Horstbaumkartierung) 12
Abbildung 8: Böden im Planungsraum 14
Abbildung 9: Fließgewässer im Planungsraum 15

1 Planungsanlass; Kurzdarstellung der Ziele

Die Stadt Rösrath beabsichtigt mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Retentionsraum Sülzbogen“ die Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft“. Stadtplanerisches Ziel ist es, diese Flächen zukünftig einer Nutzung als Retentionsfläche zuzuführen. Aufgrund des katastrophalen Hochwasserereignisses vom Juli 2021, dass weit über dem 100-jährigem Hochwasser (HQ-100) und sogar über dem potentiellen Extremhochwasser (HQ-extrem) lag, sind die Wohnbauflächen im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung zukünftiger Hochwasserereignisse in Zeiten des Klimawandels, nicht bebaubar. Hier besteht nur der vorbereitende Bauleitplan mit einer Darstellung als Wohnbaufläche. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) BauGB existiert für diesen Bereich nicht.

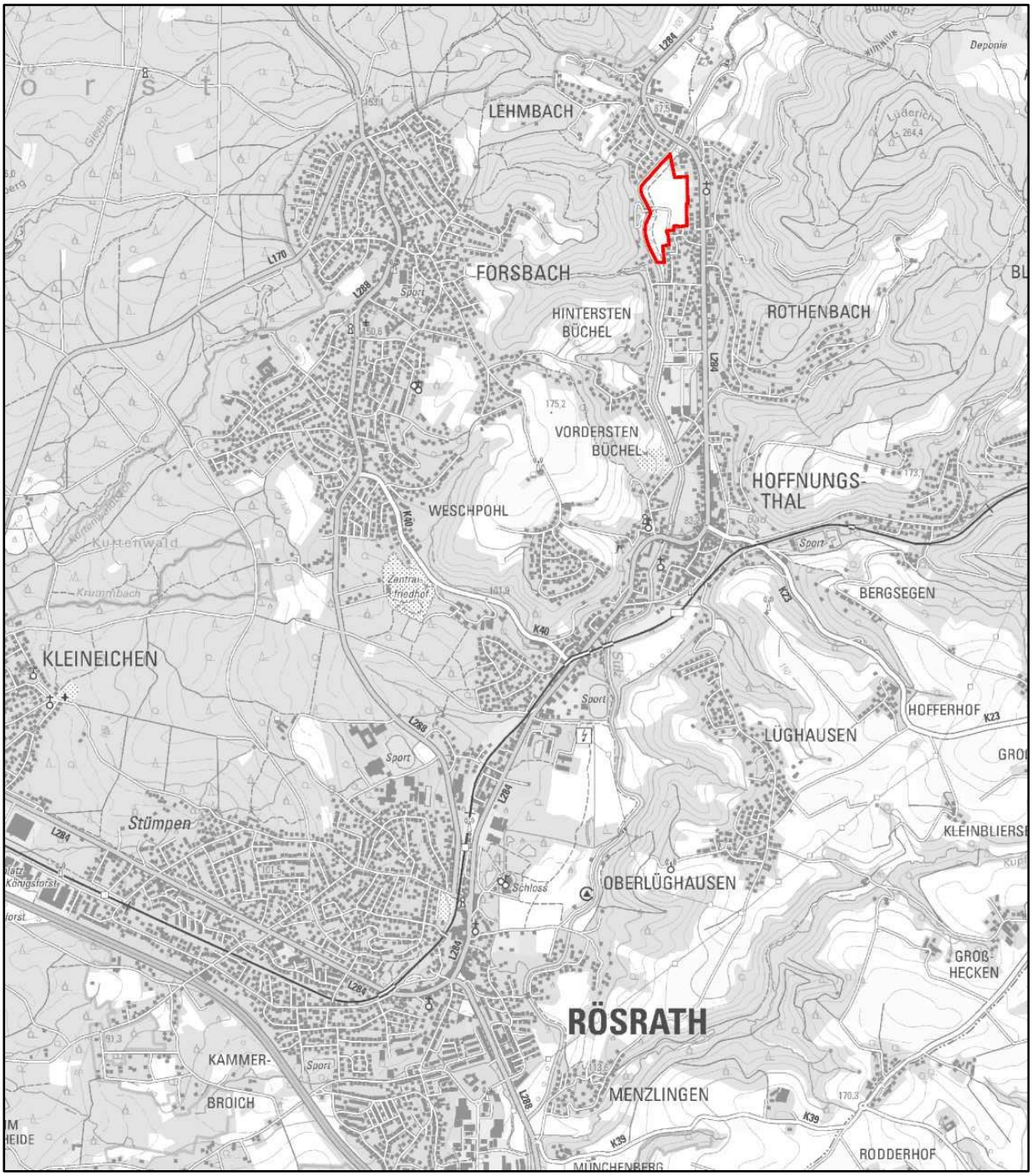


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs

Die Herstellung einer Retentionsfläche ist abhängig von der Eigentümersituation und von einer Zurückverlegung des Deiches entlang der Sülz. Der Rückbau des vorhandenen Deiches (in Zusammenarbeit mit dem Aggerverband) könnte, nach Herstellung eines neuen Deiches entlang der Wohnbebauung, vollständig erfolgen. Als Variante ist ein Teilrückbau, unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes, möglich. Ein weiteres Planungsziel ist der Rückbau der vorhandenen Brücke über die Sülz. Das private Brückenbauwerk am Rand des Geltungsbereiches stellt im Hochwasserfall ein großes Hindernis dar, da der Querschnitt an dieser Stelle besonders eingeengt wird.
Im Rahmen des Verfahrens wurden „Hydraulische Nachweisführungen zur Überprüfung der Wirksamkeit eines geplanten Gewässerretentionsraumes (GWR) im Sülzbogen bei Rösrath-Hoffnungsthal“ durch das Kooperationskonsortsium Straßen.NRW, Stadt Rösrath und Aggerverband durchgeführt. Es wurden zwei Varianten untersucht. Als mögliche Varianten wurde als 1. Variante die Absenkung des Deiches bis auf linkes Vorlandniveau und als 2. Variante die Kappung des größtmöglichen HW-Wellenscheitels (Fülle) bei Deichabsenkung auf eine optimierte Einlaufhöhe berechnet.
Im Ergebnis zeigt der Retentionsraum (max. Füllvolumen: etwa 44.000 m³) in beiden Varianten einen spürbaren positiven Effekt auf die Hochwassersituation in Lehmbach und auch z.T. in Hoffnungsthal auf.

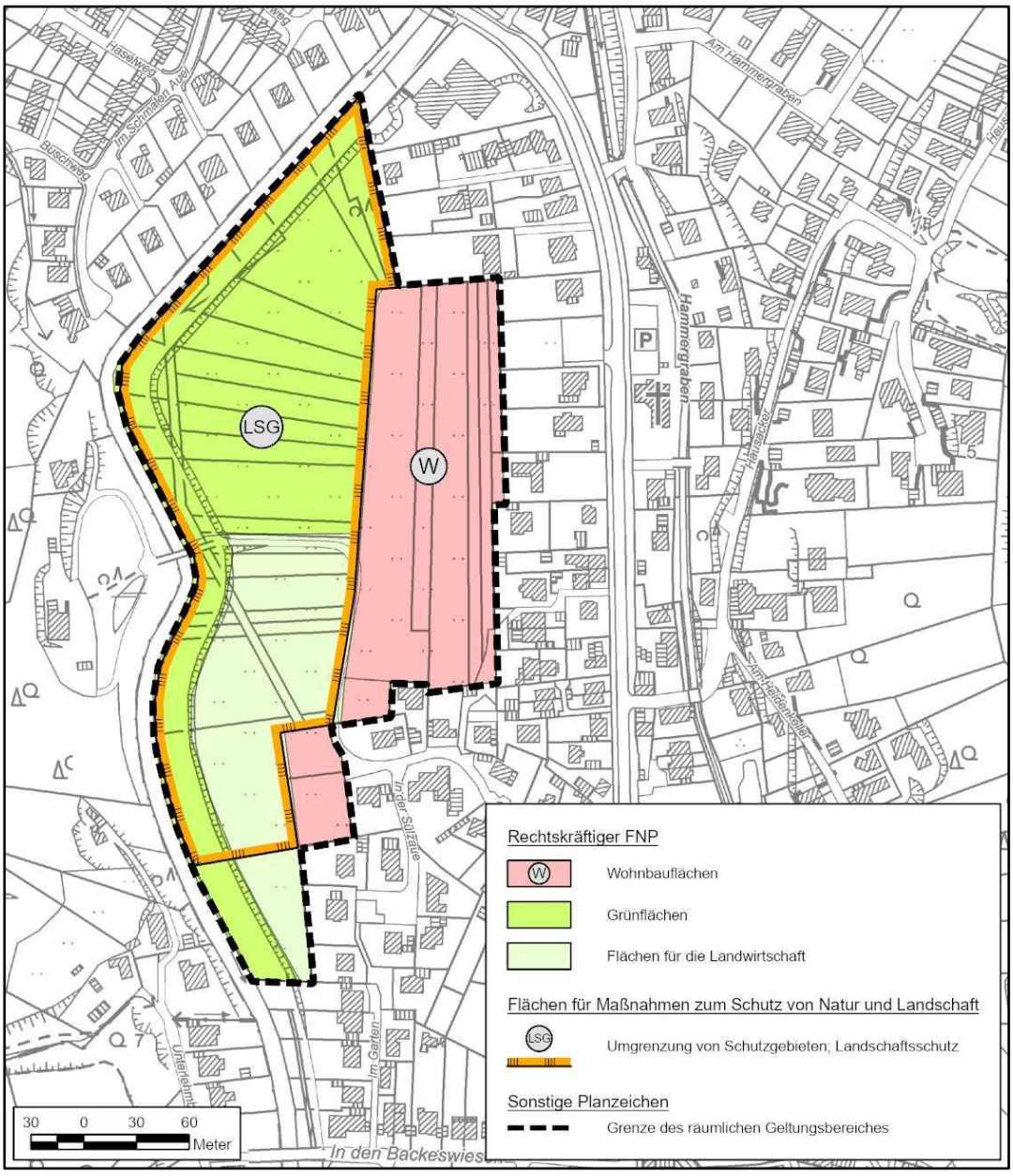


Abbildung 2: Darstellung Flächennutzungsplan – aktuelle Planzeichnung

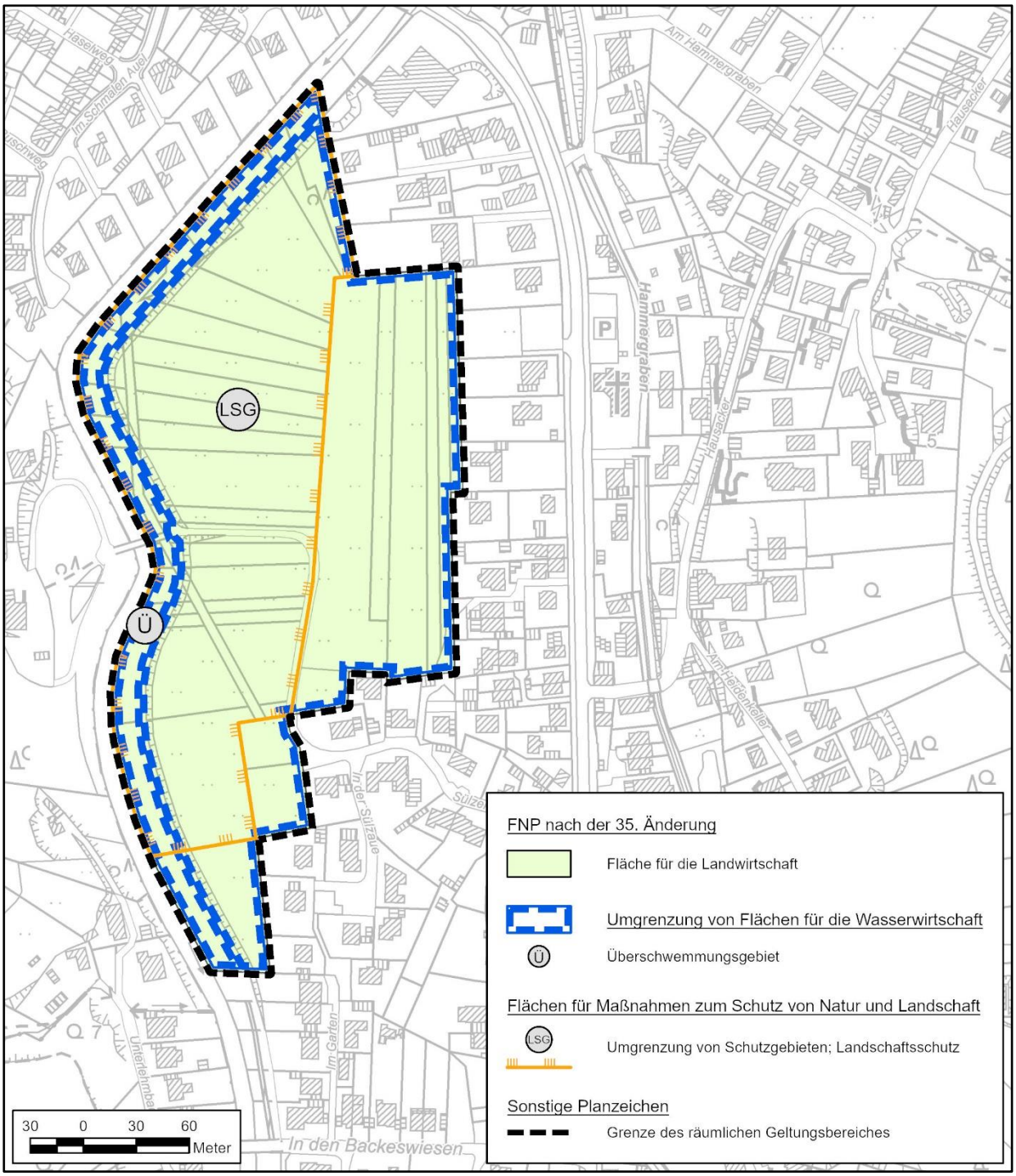


Abbildung 3: Darstellung Flächennutzungsplan – Planung

Die Flächennutzungsbilanz stellt sich wie folgt dar:

Nutzung	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	19.890 m²	-
Grünfläche	30.120 m²	-
Fläche für die Landwirtschaft	13.700 m²	63.710 m²
Gesamt:	**63.710 m²**	**63.710 m²**

Tabelle 1: Flächennutzungsbilanz

2 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Das Instrument zur Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren ist die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, in der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen des Planvorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB dokumentiert und bewertet werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Gesundheit des Menschen und der Bevölkerung insgesamt, seine Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen, auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt, durch die Flächeninanspruchnahme an sich, auf die Boden-, Wasser- und die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse einschließlich des Klimawandels sowie auf die Landschaft und seine Erholungsfunktion erfolgten Begehungen des Plangebietes im Frühjahr und Sommer 2022.

Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens erfolgt verbal-argumentativ. Es werden folgende Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden:

- sehr erheblich,
- erheblich,
- weniger erheblich,
- nicht erheblich.

Sind überhaupt keine Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Schutzgutfunktionen zu erwarten, werden diese als **nicht relevant** bezeichnet

3 Darstellung der in Fachplänen und Fachgesetzen festgelegten und für die Planung relevanten Umweltschutzziele

3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln weist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus.

Flächennutzungsplan

Der aktuell geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt den Geltungsbereich der 35. Änderung derzeit als Fläche für die Landwirtschaft, Grünflächen und Wohnbauflächen dar (Abb. 2).

Landschaftsplan „Südkreis“

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet RO_2.2-3 „Sülzaue“. Die Ausweisungen umfassen die im Bereich der Städte Overath und Rösrath gelegenen Teile der Sülzaue zwischen Klefhaus und Hoffnungsthal bzw. zwischen Hoffnungsthal und Rösrath. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Auenlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum mit besonderer Bedeutung zum Schutz der Sülz und für den Biotopverbund.

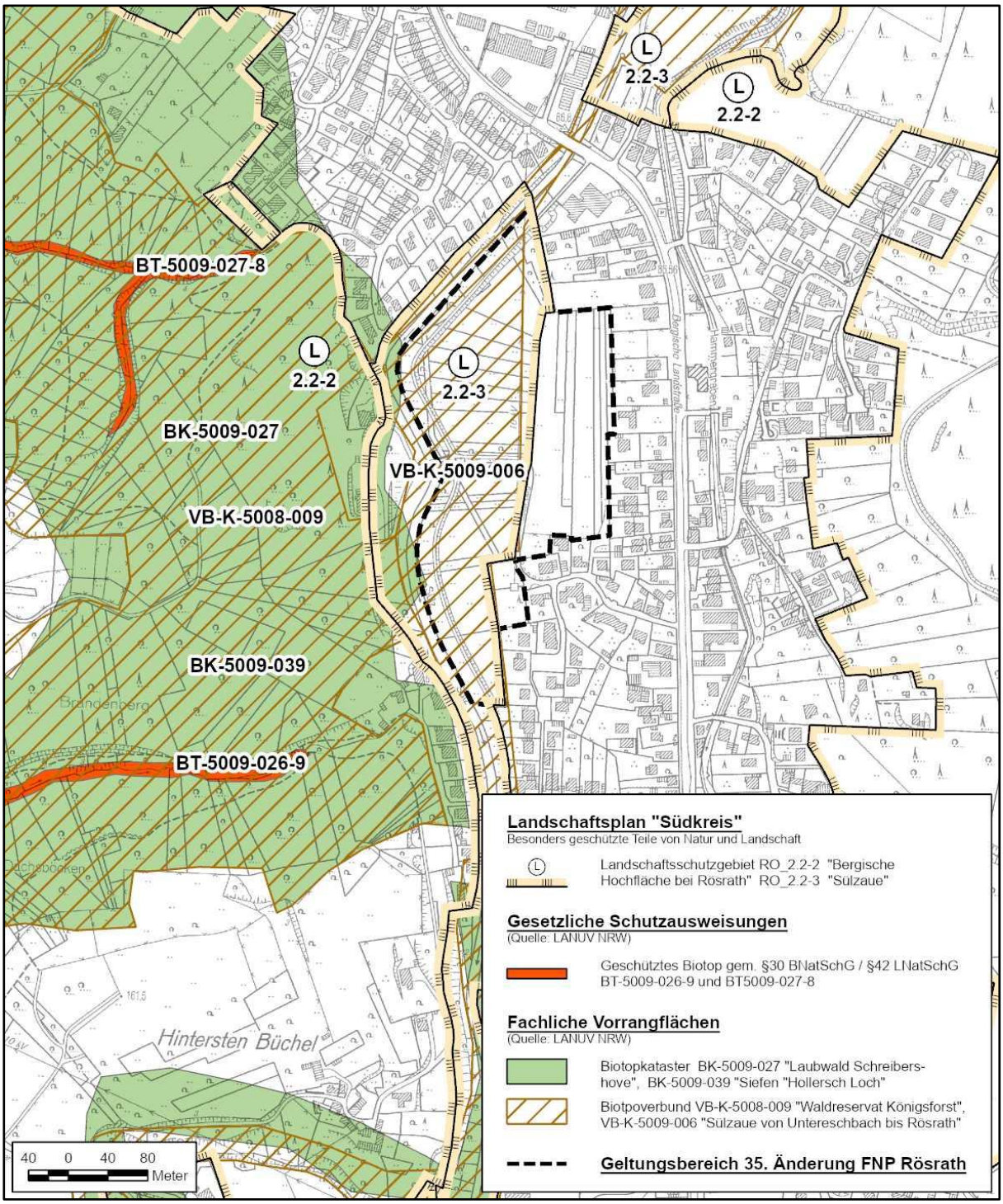


Abbildung 4: Schutzausweisungen und Vorrangflächen

Fachliche Vorrangflächen

Biotopverbundflächen NRW

Unter Biotopverbund wird ein Fachkonzept des Naturschutzes verstanden, welches das Ziel hat, den für einen Betrachtungsraum charakteristischen Tier- und Pflanzenarten ausreichend große und standörtlich geeignete Lebensräume zu sichern bzw. zu schaffen, um langfristig überlebensfähige Populationsgrößen zu gewährleisten und den genetischen Austausch der lokalen Populationen durch Wanderkorridore sicherzustellen.

Die im Plangebiet befindliche Biotopverbundfläche VB-K-5009-006 „Sülzaue von Untereschbach bis Rösrath“ umfasst die Flächen der Landschaftsschutzgebietsausweisung. Schutzziele sind der Erhalt unverbauter Talabschnitte und die Sicherung von Grünlandflächen in der Flussaue.

Natura 2000-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Plangebiet selbst und im funktional-räumlichen Bezug befinden sich keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (NATURA 2000-Gebiete). Konkrete Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat- Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG- Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH- Lebensräume liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

3.2 Fachgesetze und Normen

In den umweltrelevanten Fachgesetzen und Normen sind für die Umweltschutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	Baugesetzbuch (BauGB)	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
Tiere und Pflanzen	EU- Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung; Bundesnaturschutzgesetz	Schutz besonders oder streng geschützter Arten; Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG.
	Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Boden	Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesboden-schutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LBodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 BauGB).
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	TA-Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz Landesimmissionsschutzgesetz TA Luft	siehe Schutzgut Luft
	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, zu fördern.
	Bundeswaldgesetz	Erhaltung und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung. Die Forstwirtschaft soll im Hinblick auf die Bedeutung des Waldes für die Umwelt, insbesondere des Klimas, die Reinhaltung der Luft, den Wasserhaushalt, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung sowie seines volkswirtschaftlichen Nutzens

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
		sachkundig betreut, nachhaltig gefördert und durch Maßnahmen der Strukturverbesserung gestärkt werden.
	Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)	Zweck des EEG ist es, insbesondere im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, Natur und Umwelt zu schützen, einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Energieressourcen zu leisten und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien zu fördern.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Fläche	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen durch Wiedernutzbarkeit von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden sparsam umgegangen werden.
Kulturgüterund sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch (BauGB)	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmalschutzgesetz NRW	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
	Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln	Bewahren des Kulturellen Erbes zur regionalen Identität; Erhalt und Entwicklung von Kulturlandschaften in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit.

Tabelle 2: Umwelt- und planungsrelevante Fachgesetze und Normen

4 Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der Umsetzung zum Hochwasserschutz ist eine grundsätzliche Alternative zur Rücknahme der bestehenden Ausweisung „Wohnbaufläche“ unabdingbar. Eine zunächst vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans und die Ausweisung als „Grünfläche“ wurde zugunsten der Ausweisung als „landwirtschaftliche Fläche“ angepasst.

5 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Wertung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen ermittelt und bewertet.

5.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt; Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt sind mögliche Belastungen angrenzender Nutzungen durch Lärm und Emissionen/Immissionen potenziell von Bedeutung, die sich nachteilig auf die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden des einzelnen Menschen und der Bevölkerung im Umfeld des Plangebietes auswirken können.

Wirkungsprognose

Die Rücknahme von Bauflächen und die Erweiterung des Hochwasserschutzes führt zu einer Verminderung und Reduzierung des Risikos der Überflutung von bestehenden Siedlungsflächen. Das Vorhaben hat positive Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit.

Die Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit sind **nicht erheblich** und werden als positiv für die Anwohner des unteren Auenbereich der Sülz gewertet.

5.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild

Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet ist Teil der Sülztalniederung. Es wird als Grünland genutzt und dient der Wohnumfeld bezogenen Erholung. Der Hochwasserdamm ist abschnittsweise mit lebensraumtypischen Gehölzen bewachsen. Die Dammkrone wird als Fuß-/Wanderweg genutzt. Die Fläche wird durch einen Wirtschaftsweg, der auch als Zuwegung zu einem Wohnhaus am anderen Ufer der Sülz fungiert, gequert.



Abbildung 5: Plangebiet: Talniederung der Sülz, Nutzung als Wirtschaftsgrünland

Wirkungsprognose

Es ist geplant, die Ausweisung von Bauflächen zugunsten der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft zurückzunehmen. Vom Landschaftsbild entspricht dies der aktuellen Situation.

Die Schleifung des abschnittsweise mit Gehölzen bestandenen Hochwasserschutzdammes und eine Neuanlage eines Dammes entlang der bestehenden Bebauung ist mit Eingriffen in das Landschaftsbild und Veränderungen der landschaftlichen Situation verbunden.

Mögliche Maßnahmen und Wertung

Im Wasserrechtlichen Planverfahren ist zu prüfen, ob Teilbereiche des vorhandenen Dammes mit Gehölzen erhalten werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bzw. Landschaftsbild werden als **weniger erheblich** gewertet.

5.3 Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung der Umweltsituation

Das Plangebiet wird weitgehend als mäßig trockene bis frische Wirtschaftswiese relativ intensiv genutzt. Die Gehölze entlang des Dammes bilden abschnittsweise einen Saum entlang der Sülz. Sie erfüllen allgemeine Schutzfunktionen.

Entlang der Böschungen am Damm und Ufer der Sülz kommen punktuell bereits Neophyten wie das Drüsige Springkraut und der Japan-Knöterich auf.



Abbildung 6: Vorhandener Hochwasserschutzdamm, abschnittsweise mit Gehölzen bewachsen

Wirkungsprognose
Eine Wohnbebauung in der Aue kann nicht mehr durchgeführt werden. Das Grünland wird in die Dynamik der Sülz einbezogen und kann sich entsprechend entwickeln. Mit der Realisierung der Planung ist der Verlust des Hochwasserdammes mit lebensraumtypischen Gehölzen verbunden.

Maßnahmen und Wertung
Im Wasserrechtlichen Planverfahren ist zu prüfen, ob Teilbereiche des vorhandenen Dammes mit Gehölzen erhalten werden könnten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/ biologische Vielfalt werden als **weniger erheblich** gewertet. Es besteht ein hohes Entwicklungspotenzial.

5.4 Schutzgut Tiere

Aufgrund der Rechtslage gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 sowie der Vorgaben von FFH- und Vogelschutz-Richtlinie, ergibt sich bei der vorliegenden Planung die Notwendigkeit einer „Artenschutzrechtlichen Prüfung“, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sogenannte „planungsrelevante Arten“ (nach MKUNLV 2015) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Beschreibung der Umweltsituation
Im Vorfeld der 35. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I -Vorprüfung- durchgeführt. Die Begehungen des Plangebietes und des relevanten Wirkraumes im Umfeld erfolgten am 2. Mai und am 15. Juli 2022. Die Bäume und sonstigen Gehölze wurden auf Bruthöhlen und Vogelnester (vor allem größere Nester von Greifvögeln oder anderen Großvögeln) abgesucht. Bei den Gehölzen erfolgte eine weitere Suche nach Spechthöhlen, Baumhöhlen und potenziellen Fledermausquartieren.
Bei dem Grünland und den Randstreifen erfolgte eine Suche nach Wiesenvögeln / Bodenbrütern. Der Untersuchungsraum umfasst sowohl den direkten Planbereich, als auch den Wirkraum des Vorhabens in einem 100 m Umkreis. Es konnten keine Horste und auch keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden. Durch die Belaubung der Bäume konnte allerdings nur eine eingeschränkte Sichtung durchgeführt werden. Wiesenvögel / Bodenbrüter konnten nicht gehört oder beobachtet werden. Auf Grund der hohen Besucherzahlen, mit teilweise freilaufenden Hunden, sind Vorkommen dieser Arten im Plangebiet auch sehr unwahrscheinlich.
In der kleinen Obstbaumreihe entlang des Wirtschaftsweges im mittleren Teil des Plangebietes stehen mehrere ältere Obstbäume mit Baumhöhlen. Diese werden teilweise zu Brutzwecken von Blaumeisen genutzt (Beobachtung vom 2.Mai). Im nördlichen Bereich auf dem Sülzdamm befindet sich in einer alten Weide das Nest einer Ringeltaube.

Wirkungsprognose
Verbote nach Nr. 2 § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert, werden hier bau-, anlage- und betriebsbedingt nicht ausgelöst.

Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten als Nahrungsgäste sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld möglich (bspw. Greifvögel, Eulen). Für diese Arten besitzt das Gebiet aber allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Nahrungshabitate sind nur geschützt, wenn sie von essentieller

Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

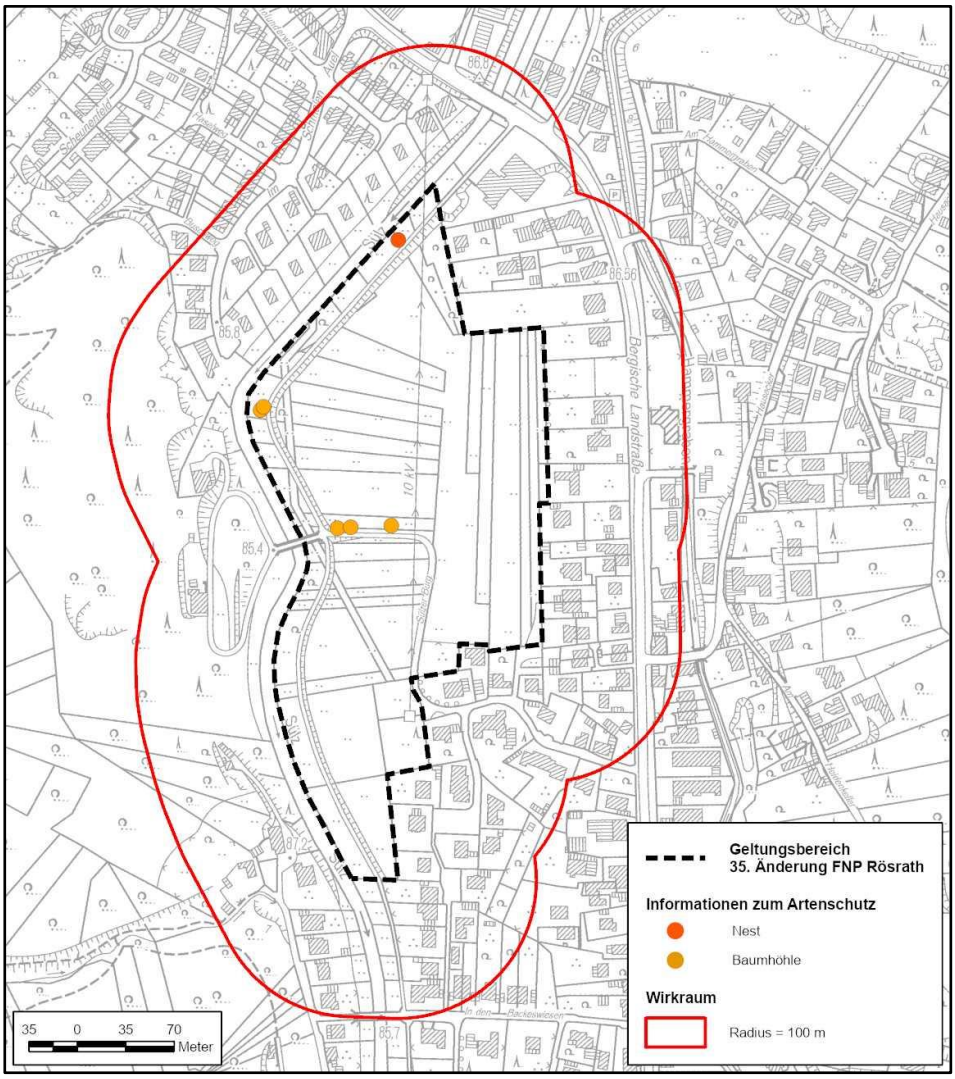


Abbildung 7: Wirkraum bis 100 m zum Plangebiet (Horstbaumkartierung)

Maßnahmen und Wertung

Planungsrelevante Arten

Planungsrelevante Arten sind nach derzeitigem Stand von dem Vorhaben nicht betroffen. Daher sind Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten nicht erforderlich. Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, bei Rücknahme des Dammes Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden.

Sonstige europäische Vogelarten (Vogelarten die nicht als planungsrelevant eingestuft werden)

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Die Beeinträchtigungen für die Tierwelt sind **weniger erheblich**.

5.5 Schutzgut Fläche

Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche sind im Rahmen der Umweltprüfung qualitative und quantitative Aspekte bzgl. der Flächeninanspruchnahme zu untersuchen. Als Parameter für den Flächenverbrauch sind u. a. die Neuversiegelung, die Nutzungsumwandlung, die Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie die potenzielle Zerschneidung bzw. Fragmentierung von Flächen zu beurteilen.

Beschreibung der Umweltsituation
Das Plangebiet wird aktuell nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt.

Wirkungsprognose
Ein Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Flächen mit Erholungsfunktionen wird durch die Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft zukünftig vermieden.

Maßnahmen und Wertung
Beeinträchtigungen und negative Wirkungen auf das Schutzgut Fläche sind **nicht erheblich**.

5.6 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Rechtliche Grundlagen für den Bodenschutz bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 und das Landesbodenschutzgesetz NW (LBodSchG) vom 09.05.2000 in der jeweils gültigen Fassung.

Beschreibung der Umweltsituation
Im Plangebiet sind für die Aue typische Gley-Böden vorherrschend. Die Auswertung der Bodenkarte des Geologischen Dienstes zeigt für die Bodenarten folgende Angaben:

Der **Auengley** (L5108_aG341GS3) ist ein schluffiger Lehmboden und beim Geologischen Dienst hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertet.
Grundwasserstufe: Stufe 3 – tief- 8 bis 13 dm
Staunässegrad: Stufe 0 - ohne Staunässe
Schutzwürdigkeit der Böden: nicht bewertet
Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch
Wertzahlen der Bodenschätzung: 45 bis 70

Der **Gley-Vega** (L5108_G-A741GS3) ist ein schluffiger, lehmiger Sandboden und beim Geologischen Dienst hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertet.
Grundwasserstufe: Stufe 3 – tief- 8 bis 13 dm
Staunässegrad: Stufe 0 - ohne Staunässe
Schutzwürdigkeit der Böden: nicht bewertet
Verdichtungsempfindlichkeit: sehr hoch
Wertzahlen der Bodenschätzung: 35 bis 60

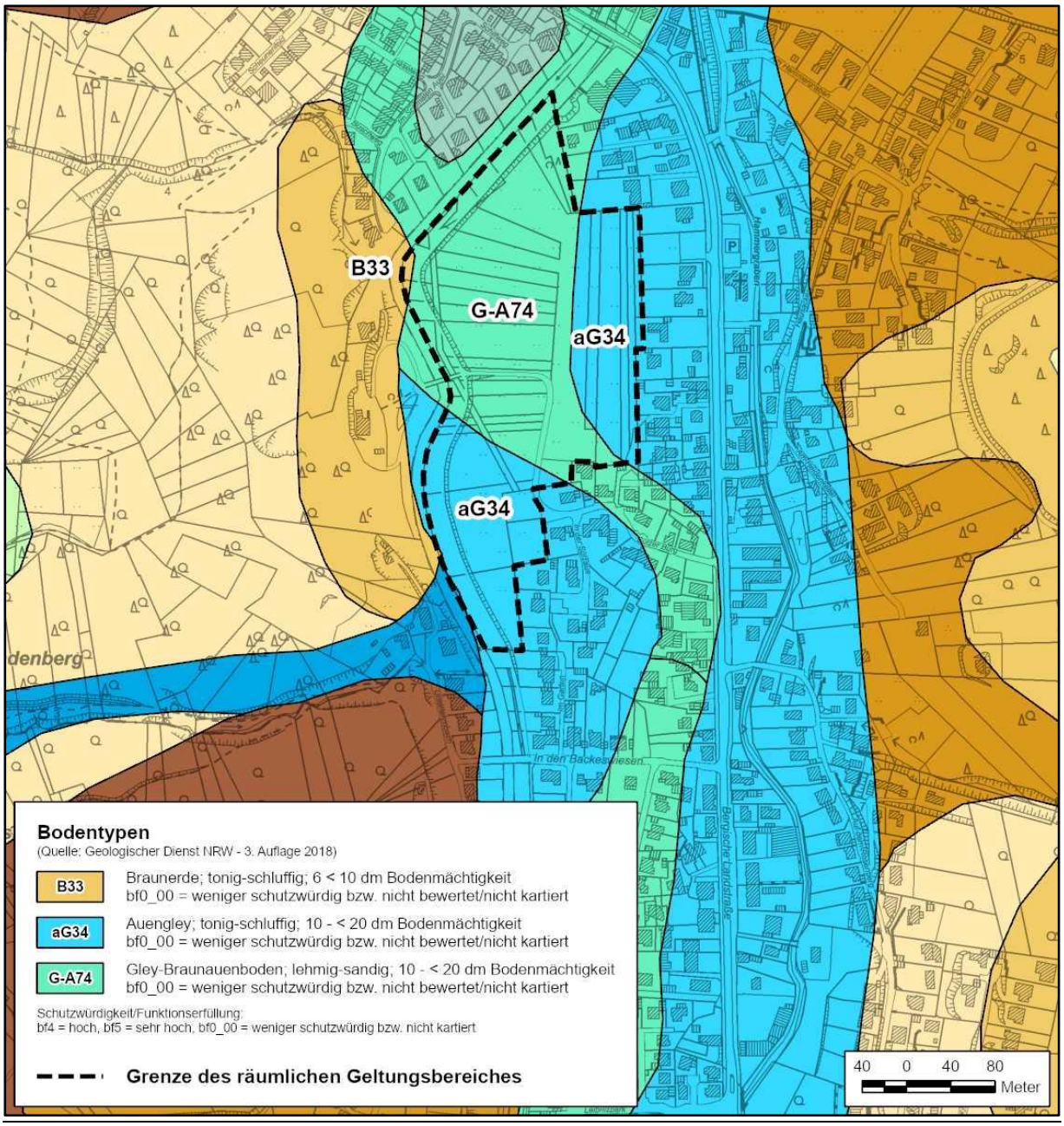


Abbildung 8: Böden im Planungsraum

Wirkungsprognose

Eine Wohnbebauung und eine Neuversiegelung natürlicher Böden in der Aue kann nicht mehr durchgeführt werden. Die Grundwasserböden behalten ihre vielfältigen Funktionen als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasserspender und -filter. Der Neubau eines Deiches überformt die natürlichen Böden durch Anschüttung.

Maßnahmen und Wertung

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“).

Beeinträchtigungen und negative Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind **weniger erheblich**.

5.7 Schutzgut Wasser

Beschreibung der Umweltsituation
Zentrales Fließgewässer im Raum ist die Sülz. Der Hammergraben verläuft außerhalb des Plangebietes.

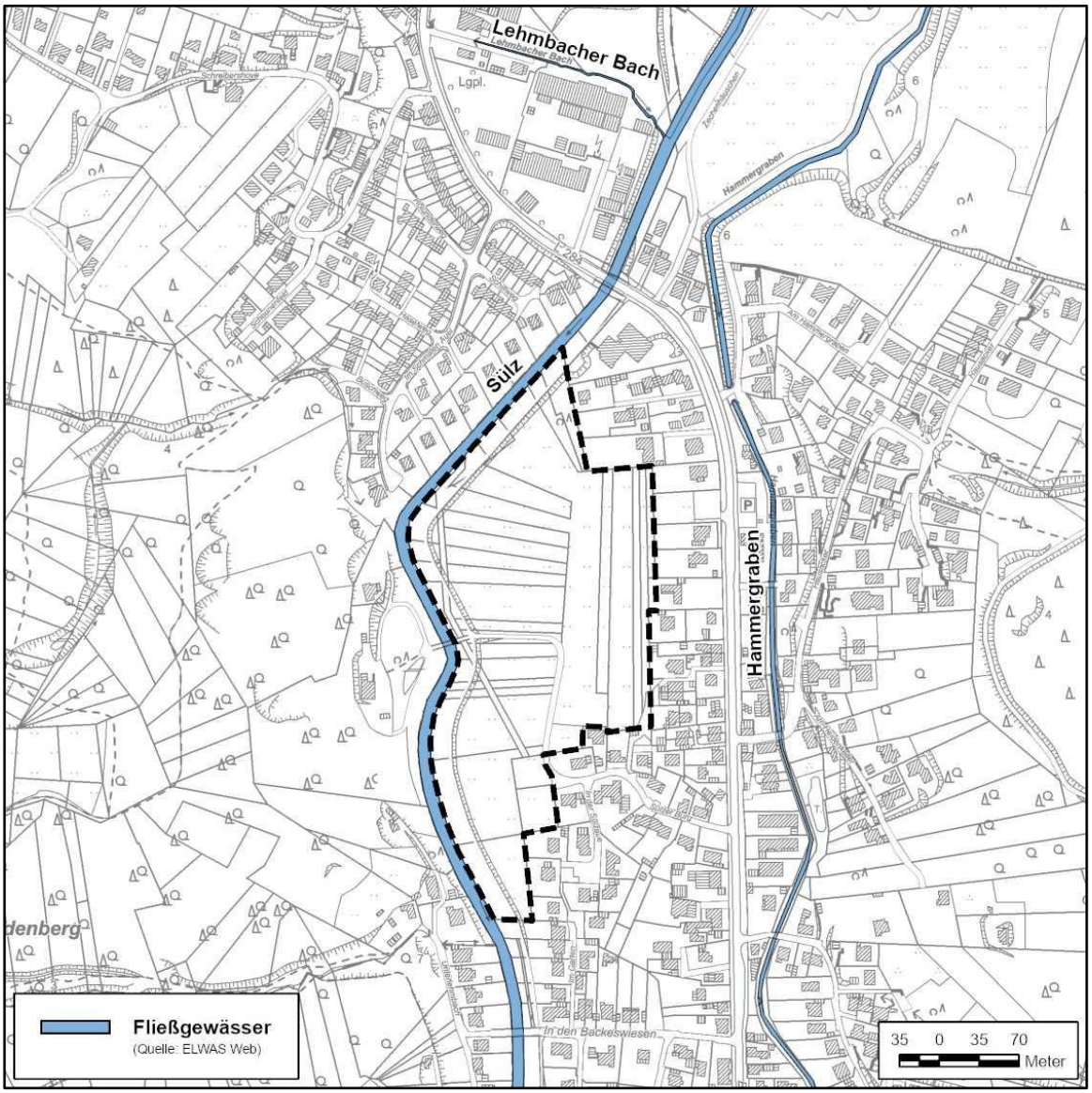


Abbildung 9: Fließgewässer im Planungsraum

Wirkungsprognose
Oberflächengewässer sind direkt nicht betroffen. Ein Neuversiegelung und damit ein verminderter Oberflächenzufluss von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch Bebauung ist bei Planänderung nicht mehr möglich. Durch den Rückbau des vorhandenen Deiches werden der Sülz wieder Möglichkeiten zur Entwicklung und Überflutung ermöglicht.

Maßnahmen und Wertung
Während der Bauarbeiten zum Deichrück-/ und -neubau sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben.

Beeinträchtigungen und negative Wirkungen auf das Schutzgut Wasser sind **nicht erheblich**.

5.8 Schutzgut Klima / Luft / Klimawandel

Beschreibung der Umweltsituation

Auf den Grünlandflächen entsteht Frisch-/Kaltluft, die auch innerhalb der Talniederung abgeleitet wird. Die Flächen erfüllen besondere klimatischen Funktionen auch für die angrenzende und talabwärts befindliche Wohnbebauung.

Wirkungsprognose

Eine Bebauung und damit eine Veränderung der kleinklimatischen Gegebenheiten durch den Verlust von Vegetationsflächen und der Wärmerückstrahlung der Gebäude ist nicht mehr möglich. Durch den Rückbau des Deiches kann sich die Frisch-/Kaltluft ohne Hindernis in der Talniederung verteilen. Ein Verlust von Gehölzen durch Beseitigung des bewachsenen Dammes ist gegeben.

Maßnahmen und Wertung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind **nicht erheblich**.

5.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung der Umweltsituation

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind, sowie Bodendenkmäler gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

Wirkungsprognose

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht gegeben.

Maßnahmen und Wertung

Hier **nicht relevant**

5.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.
Über die beschriebenen Umweltauswirkungen hinaus sind **keine erheblichen kumulativen Auswirkungen** im Hinblick auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen zu erwarten.

5.11 Zusammenfassende Wertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird verbal-argumentativ vorgenommen. Sie erfolgt über eine Verknüpfung der Intensität der mit dem Vorhaben verbundenen Wirkungen und Konflikte mit der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter.

Es werden vier Stufen der Erheblichkeit auf einer Ordinal-Skala unterschieden: nicht erheblich, weniger erheblich, erheblich und sehr erheblich.

Wertung der Intensität der Beeinträchtigung	Erläuterung der Beeinträchtigungen und Wirkungen
●●● sehr erheblich	Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Menschen und der Schutzgüter sind auch bei Berücksichtigung risikomindernder Maßnahmen sehr erheblich. Die Belastungen für den Menschen sind nachhaltig und sehr deutlich wahrnehmbar. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht zu kompensieren.
●● erheblich	Konflikte für die jeweilig betroffenen Schutzgüter und für den Menschen sind deutlich vorhanden und erheblich. Die Möglichkeiten zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Verträglichkeit der Beeinträchtigungen für den Menschen sind in den weiteren Planungsphasen durch Ausschöpfung aller möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unbedingt zu berücksichtigen.
● weniger erheblich	Konflikte für die jeweilig betroffenen Schutzgüter und für den Menschen sind gegeben. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen können die betroffenen Funktionen überwiegend in gleichartiger Weise, in angemessener Zeit und in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang wiederherstellen. Der Mensch und die menschliche Gesundheit werden nicht nachhaltig beeinträchtigt.
--- nicht erheblich	Konflikte oder Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter und des Menschen sind gering bis sehr gering. Eine Kompensation der betroffenen Funktionen ist i.d.R. zeitnah und vollständig möglich.

Tabelle 3: Stufen der Erheblichkeit nachteiliger Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Lärm, Emissionen/Immissionen mit Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen	---- nicht erheblich
Landschaft/ Landschaftsbild	Schleifung des abschnittsweise mit Gehölzen bestandenen Hochwasserschutzdammes	● weniger erheblich
Tiere	Kein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG	● weniger erheblich
Pflanzen; Lebensräume, biologische Vielfalt	Verlust von Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung der Biotopfunktion und für die biologische Vielfalt	● weniger erheblich
Fläche	Eine Zerschneidung oder Fragmentierung von Nutzflächen und Schutzgebieten findet nicht statt.	---- nicht erheblich
Boden	Funktionsverlust noch unbefestigter Böden infolge Überbauung und Versiegelung	● weniger erheblich
Wasser	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses Verminderung der Grundwasserneubildungsrate	---- nicht erheblich
Klima / Luft	Keine Bebauung und Versiegelung klimarelevanter Vegetation mehr möglich; Erhöhung des Frisch-/Kaltluftabflusses in der Talniederung Verlust von Gehölzen	---- nicht erheblich

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht relevant
Wechselwirkungen	Keine erheblichen kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen	● weniger erheblich

Tabelle 4: Erheblichkeit der durch das Planvorhaben zu prognostizierenden Umweltauswirkungen

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / --- nicht erheblich

5.12 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Sie sind für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und das Wirkungsgefüge nicht bzw. weniger erheblich.

5.13 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Umsetzung der stadtplanerischen Ziele zur Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum in der Sülzniederung nicht möglich. Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter finden in diesem Fall nicht statt.

6 Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist bei der Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft nicht gegeben.

7 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es sind keine aus der zukünftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen und spezielle Abwässer, die gesondert zu behandeln wären, zu erwarten.

8 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mögliche Klima- und Energieeinsparmaßnahmen, die im Rahmen des Bauvorhabens Anwendung finden können, sind hier nicht relevant.

9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Wenn mehrere Vorhaben gleicher Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen, liegen gem. § 10 UVPG kumulierende Vorhaben vor. Der Einwirkbereich sollte sich überschneiden und die Vorhaben sollten funktional und wirtschaftlich auf einander bezogen sein.
Weitere geplante Vorhaben im Zusammenhang mit erheblichen Umweltauswirkungen der Vorhaben in benachbarten Gebieten, deren Wirkbereich bis in das Plangebiet hineinreicht, sind nicht bekannt.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rösrath beabsichtigt mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Retentionsraum Sülzbogen“ die Änderung der Darstellung von einer Wohnbaufläche, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft mit dem Zusatz „Flächen für die Wasserwirtschaft“. Stadtplanerisches Ziel ist es, diese Flächen zukünftig einer Nutzung als Retentionsfläche zuzuführen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden „Hydraulische Nachweisführungen zur Überprüfung der Wirksamkeit eines geplanten Gewässerretentionsraumes (GWR) im Sülzbogen bei Rösrath-Hoffnungsthal“ durchgeführt. Es wurden zwei Varianten untersucht. Im Ergebnis zeigt der Retentionsraum (max. Füllvolumen: etwa 44.000 m³) in beiden Varianten einen spürbaren positiven Effekt auf die Hochwassersituation in Lehmbach und auch z.T. in Hoffnungsthal auf.

Flächennutzungsbilanz:

Nutzung	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	19.890 m²	-
Grünfläche	30.120 m²	-
Fläche für die Landwirtschaft	13.700 m²	63.710 m²
Gesamt:	**63.710 m²**	**63.710 m²**

Die Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Umwelt-Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft werden beschrieben und in ihrer Erheblichkeit bewertet. Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans kommt zum Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit, die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und das Wirkungsgefüge mit den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nicht bzw. weniger erheblich sind.

Nümbrecht, Stand 06. Dezember 2023



Dipl.-Ing. Landespflege G. Kursawe
Mitglied im Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA)

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B51/2024**
Aktenzeichen:	**fu**
Fachbereich:	**FB 4 – Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**14.12.2023**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024
Stadtrat	18.03.2024

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 132 „Umnutzung Christuskirche Forsbach“
- Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag
Der Rat der Stadt Rösrath beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 132 „Umnutzung Christuskirche Forsbach“ in dem in der Anlage zur Sitzungsvorlage dargestellten Geltungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

Erläuterungen:

Der „Wöllner Stift e.V.“ möchte in Zusammenarbeit mit der „AIP Wohnen Bauträger GmbH“ die Flächen, auf denen aktuell die Christuskirche in Forsbach steht, einer neuen Verwertung zuführen.
In zwei Baukörpern sollen Angebote für vollstationäre Langzeitpflege, Betreutes Wohnen, eine ambulante Wohngemeinschaft mit einer Dependance des ambulanten Pflegedienstes „Wöllner-Stift-mobil“, eine Kindertagespflege und gegebenenfalls weitere soziale Nutzungen untergebracht werden.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die angedachten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans würden dieser Darstellung entsprechen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher entbehrlich.
Der Bebauungsplan Nr. 132 stellt die Wiedernutzbarmachung einer Fläche innerhalb der festgesetzten Innenbereichsatzung dar. Es werden deutlich weniger als 20.000qm nutzbare Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO festgesetzt, so dass hier das Instrument des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB genutzt werden kann.

Im Auftrag

Bondina Schulze
Bürgermeisterin

Bianca Lorenz
Tech. Beigeordnete

Anlage(n):
Anlage I – Geltungsbereich BP Nr. 132
…

Finanzielle Auswirkungen

	x ja	☐ nein
Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen		
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	x ja	☐ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von 800,00 €	x einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz
x keine ☐ positiv ☐ negativ ☐ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten
☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

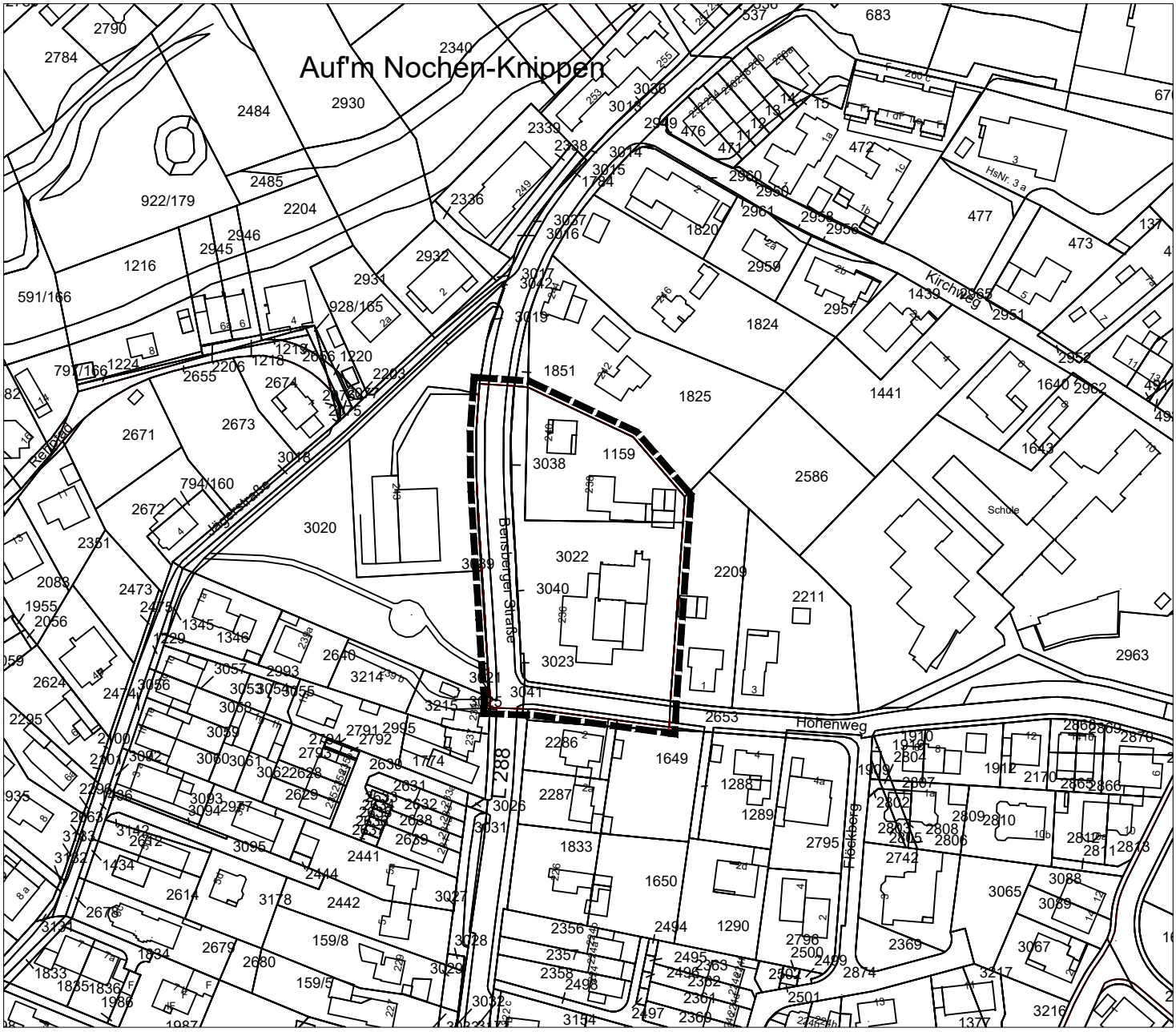
Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes
x keine ☐ positiv ☐ negativ ☐ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:
Der Beschluss selbst hat keine Relevanz für den Klimaschutz und löst keine negativen Auswirkungen aus. Im Bebauungsplan werden die Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

stadt RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 132
"Umnutzung Christuskirche Forsbach"

Maßstab 1 : 2.000



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2020

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Mitteilungsvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B52/2024**
Aktenzeichen:	**Herrmann**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**17.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Sachstandsbericht ÖkoTec Campus Rösrath

Erläuterungen:

Sachstand

In der laufenden Planung und Bauvorbereitung für den ÖkoTec Campus Rösrath haben wir 2023 Fortschritte gemacht, sind allerdings nicht ganz so rasch vorangekommen, wie wir dies nach dem einstimmigen Ratsbeschluss und der sehr positiven Resonanz in der regionalen Öffentlichkeit erhofft haben.

Namentlich die extrem volatile Preisentwicklung bei Energie und Baustoffen, die rasch steigenden Zinsen sowie zunehmende Verwerfungen im Immobilienmarkt haben im Laufe des Jahres Anpassungen erforderlich gemacht.

In der Konsequenz soll das ÖTCR-Projekt stärker als bislang in einem ersten Schritt auf die Entwicklung der Gewerbeimmobilien konzentriert werden und die Umsetzung der zusätzlich geplanten Wohnbebauung möglicherweise erst nachfolgend in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden.

Auf zahlreiche Anfragen von Gewerbebetrieben aus dem regionalen Umfeld hin haben wir eine „Warteliste“ angelegt und die Interessenten um ein wenig Geduld gebeten.
Kontakte zum Landeswirtschaftsministerium konnten ausgebaut und im Hinblick auf eine mögliche Förderung hin konkretisiert werden.

Wasserwirtschaftliche Herausforderungen

In der technischen Entwicklung standen wasserwirtschaftliche Fragen und das energetische Konzept im Brennpunkt der Planung.

Unsere Partner bei der Gelsenwasser AG und den Stadtwerken Rösrath waren zum Thema Niederschlagswasser im engen Austausch mit der Unteren Wasserbehörde.

Für das Plangebiet besteht eine Gefährdung durch Starkregenereignisse. Für die Berechnung geeigneter Schutzmaßnahmen wird ein 2D-Oberflächenmodell erstellt. Die Bauwerke sollen

in einer entsprechend angepassten Bauweise umgesetzt werden.

Grundsätzlich soll das Regenwassermanagement nach dem Schwammstadtprinzip erfolgen und Elemente der grün-blauen Infrastruktur (multifunktionale Versickerungsflächen, Gründächer, etc.) enthalten.

Ziel ist eine möglichst geringe Abweichung vom naturnahen Wasserhaushalt. Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser oberflächennah abzuleiten.

Energie- und Wärmeversorgung

Die Planung der Energie- und Wärmeversorgung betrifft zum einen die Evaluierung der technisch wie wirtschaftlich optimalen Wärmequelle auf der Grundlage erneuerbarer Energien.
Nach dem aktuellen Stand der Planung wird der Aufbau eines Nahwärmenetzes bevorzugt. im Gegensatz zu Individuallösungen wird auf diese Weise eine einheitliche, intelligente und ressourcenschonende Steuerung des Wärmesystems machbar.

Durch ein Zusammenspiel von oberflächennaher Geothermie und Photovoltaikstrom soll ein möglichst hoher Autarkiegrad des Quartiers erreicht werden.
Im Zuge der weiteren Vorarbeiten werden Fachgutachten zur Verkehrsleitplanung, zur Umweltverträglichkeit und zur stadtplanerischen Entwicklung des Quartiers vergeben. Sämtliche Ergebnisse fließen ein in den in Arbeit befindlichen Bauantrag.

In Vertretung

Bianca Lorenz

Im Auftrag

Christoph Herrmann

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B53/2024**
Aktenzeichen:	**19104/23 jk**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**17.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses durch Ausbau des Dachgeschosses zu insgesamt 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück In der Lehmkaul 4, Gemarkung Forsbach, Flur 5, Flurstück 3194

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Erläuterungen:

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Bauantrags im vereinfachten Genehmigungsverfahren den Umbau eines Mehrfamilienwohnhauses durch Ausbau des Dachgeschosses zu insgesamt 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Rösrath, In der Lehmkaul 4, Gemarkung Forsbach, Flur 5, Flurstück/e 3194.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 9 PKW-Stellplätze ausgelöst, die auf dem Grundstück angelegt werden. Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Das Baugrundstück verläuft annähernd eben und weist eine Gesamtfläche von 1320 m² auf.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Käuelchen“. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist somit gesichert.

Nach den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt als reines Wohngebiet nach § 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in den für diesen Bebauungsplan gültigen Fassungen.

Folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind gefordert:

a) die Bauweise:	offen
b) Baumasse:	0,4 / 0,8
c) Geschossigkeit:	II

Die GRZ wird mit 0,18 und die GFZ mit 0,36 weit unterschritten.

Der Dachausbau kann aufgrund der Grundfläche nicht als weiteres Vollgeschoss gewertet werden. Somit werden die festgesetzten 2 Vollgeschosse eingehalten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden keine Befreiungen des Bebauungsplans erforderlich.

Der Ausschuss sollte dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag

Lorenz
Technische Beigeordnete

Im Auftrag

Herrmann
Dezernent

Anlage(n):
Anlage I – Bauvorlagen

Finanzielle Auswirkungen

	☐ ja	☒ nein
Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen		
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	☐ ja	☒ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von _____ €	☐ einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

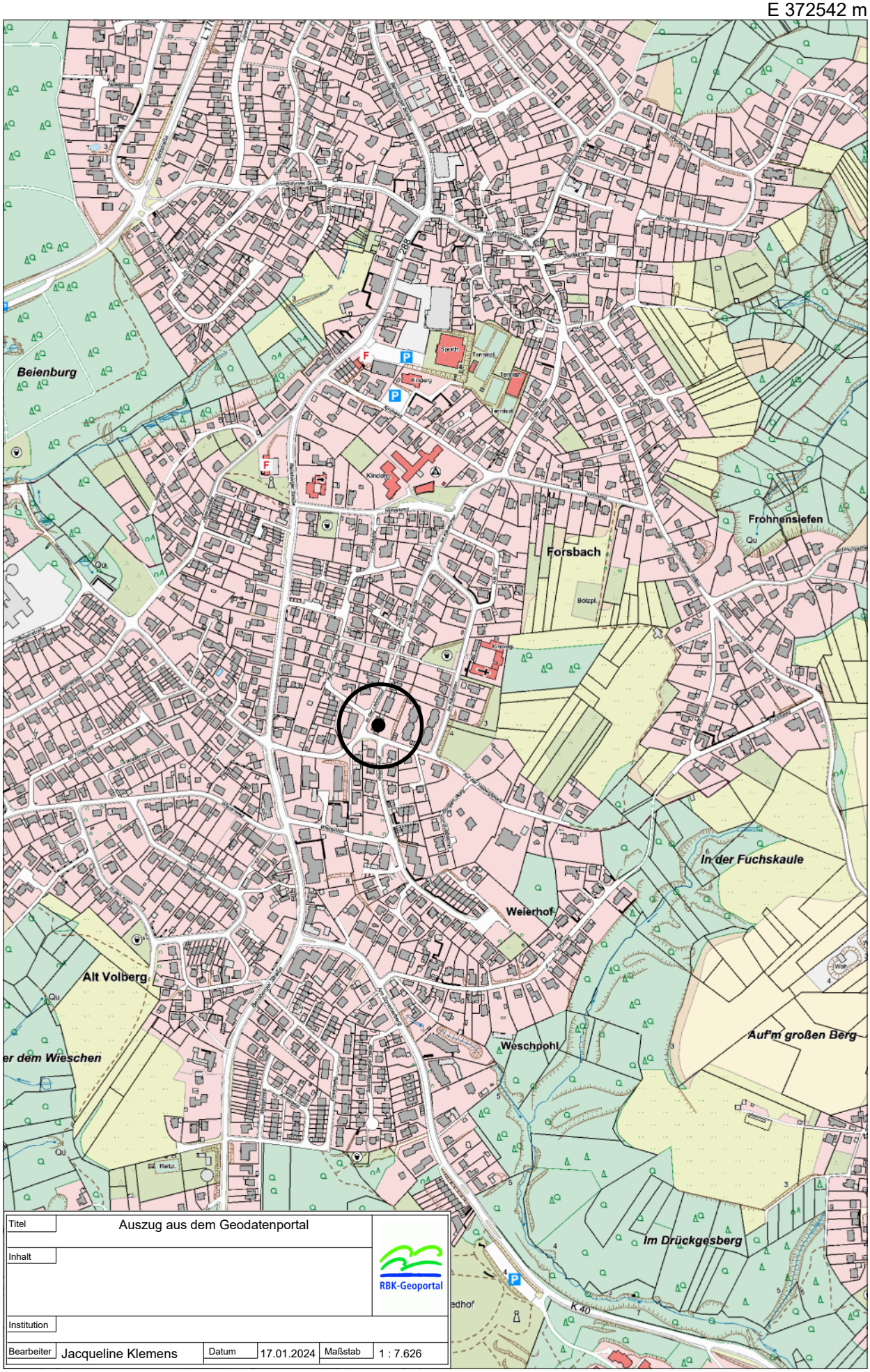
Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:

E 372542 m

N 5643467 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal
Inhalt	
Institution	
Bearbeiter	Jacqueline Klemens
Datum	17.01.2024
Maßstab	1 : 7.626

RBK-Geoportal

N 5641514 m

E 371291 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

E 371887 m

N 5642528 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Jacqueline Klemens	Datum	17.01.2024	Maßstab	1 : 500

RBK-Geoportal

N 5642400 m

E 371805 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

n mind. 3,00 m
n mind. 3,00 m
n mind. 3,00 m

1741
2731
1570
1573
2730
3195
3194
3151
2190
2228
2231
1953
2227
2230
2610
3

In der Lehmkaul
MW DN600B
KD 142.92
KS 139.73
KD 142.31
KS 139.57
KVS

FD
WH 147.49
Ga FD
WH 145.79

GGa
Zufahrt
Weg
Eingang außen 142.98
Eingang außen 141.16
Einfahrt außen 143.28 PD Ga
Einfahrt außen 143.27 PD Ga
Einfahrt außen 143.27 PD Ga
Einfahrt außen 142.90 PD Ga
St 1
St 2
St 3
St 4
St 5
St 6
St 7
St 8
St 9
WH 145.79
WH 145.52
WH 145.40
WH 145.12

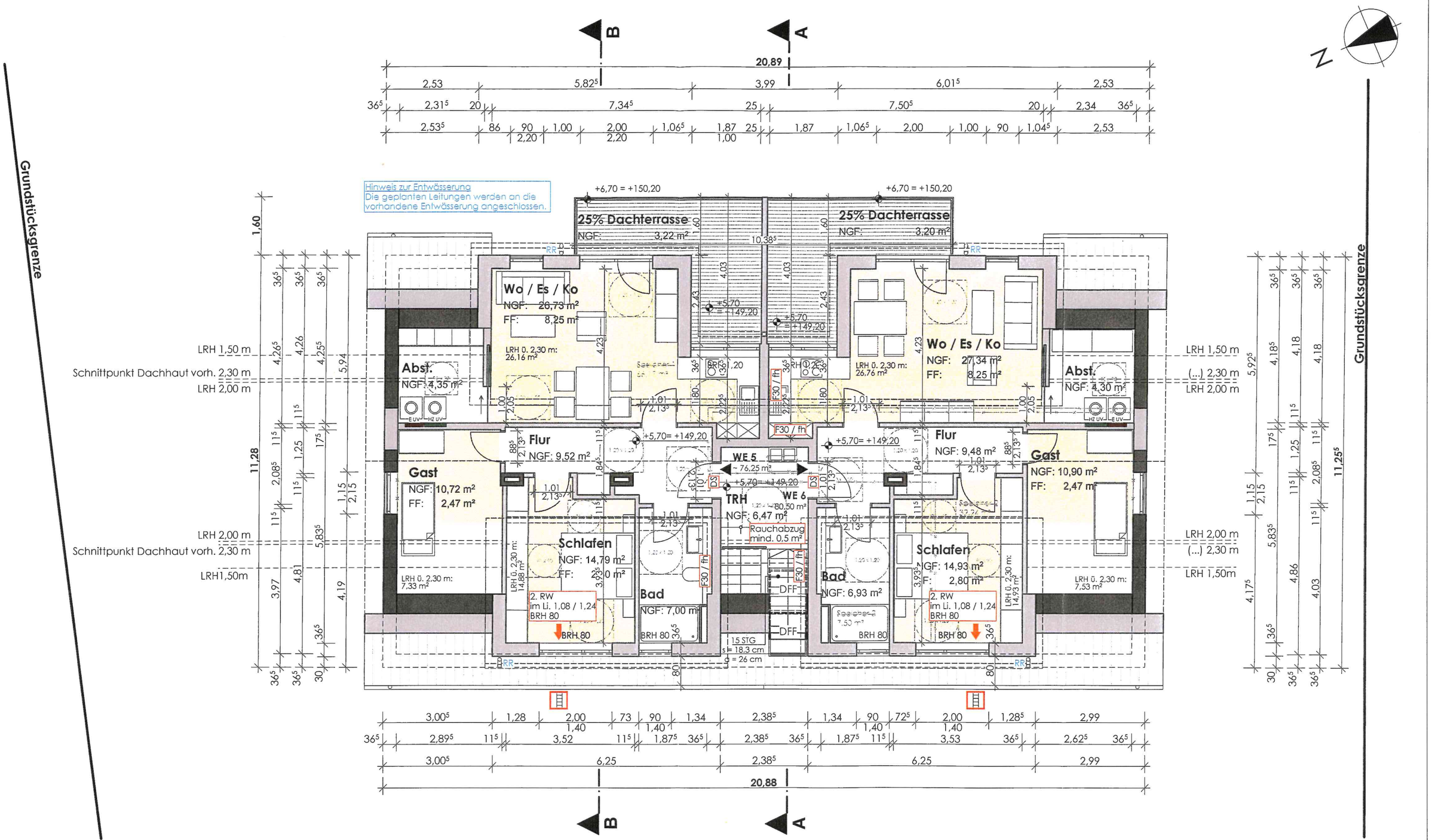
WR | II
0,4 | 0,8
o | DN30°-45°

T1 T2 T4 T5 T6 T7 T8 T9 T10 T11
PD
WH 152.02
WH 152.34
WH 152.36
WH 152.00
FH 153.40
WH 149.56
FH 153.04
WH 149.20
EFH 143.50
Whs II
SD
Balkon im DG
Balkon im OG
Terrasse im EG
Terrasse
OK Gel. 150.20
nachträgliche Wärmedämmung im DG von 30cm
gepl. Spielplatz 35qm
TR 151.40 Gaube
TR 148.70
FH 153.40

16,00
-38.04-
-38.80-
-34.47-
-11,28-
-34.44-
-20.89-
-6.00-
-5.00-
-3.00-
-2.53-
-6.25-
-5.82-
-6.01-
-10.38-
-3.98-
-2.38-
-2.89-
1,60

142.99 143.08 143.02 142.94 142.87 143.04 143.01 143.16 143.18 142.78 142.93 142.83 142.67 142.82 142.92 142.79 142.90 142.98 142.59 142.58 142.71 142.96 143.17 143.23 143.23 143.33 143.62 143.55 143.50 143.45 143.59 143.45 143.11 143.26 143.48 143.47 143.50 143.48 143.48 143.43 143.41 143.44 143.44 143.48 143.48 143.27 143.46 143.42 143.36 143.21 143.28 143.10 143.09 142.98 142.96 142.91 142.88 142.73 142.54 142.43 142.40 142.50 142.69 142.74 142.81 142.60 142.64 142.49 142.91 143.49 143.35 143.14 145.53

Flursti
319
anr
Grundf
Geschc
Mit
15a



Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

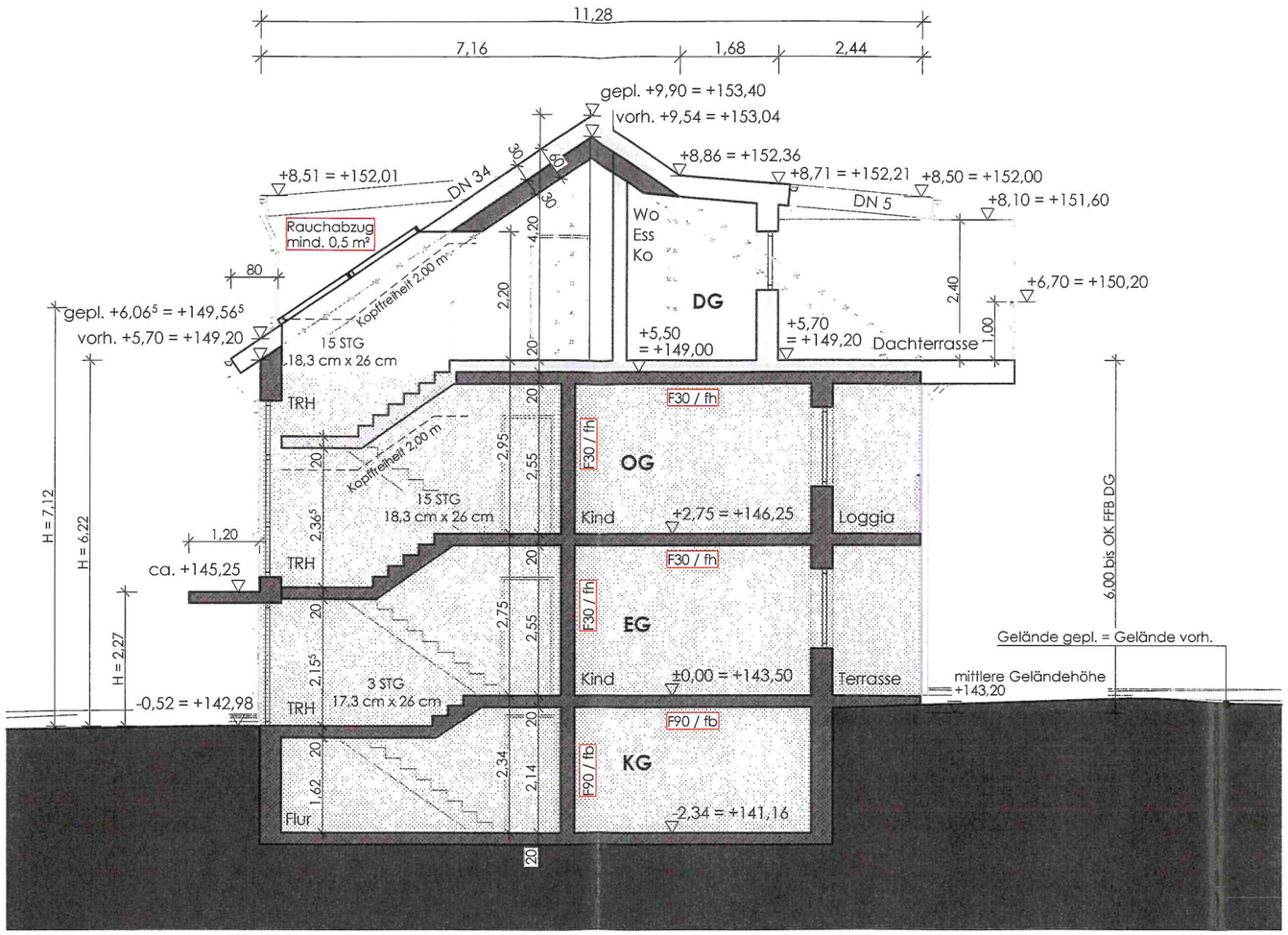
In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

Grundriss Dachgeschoss 1:100

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA
Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss



NEUVORLAGE 13. Dez. 2023

Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

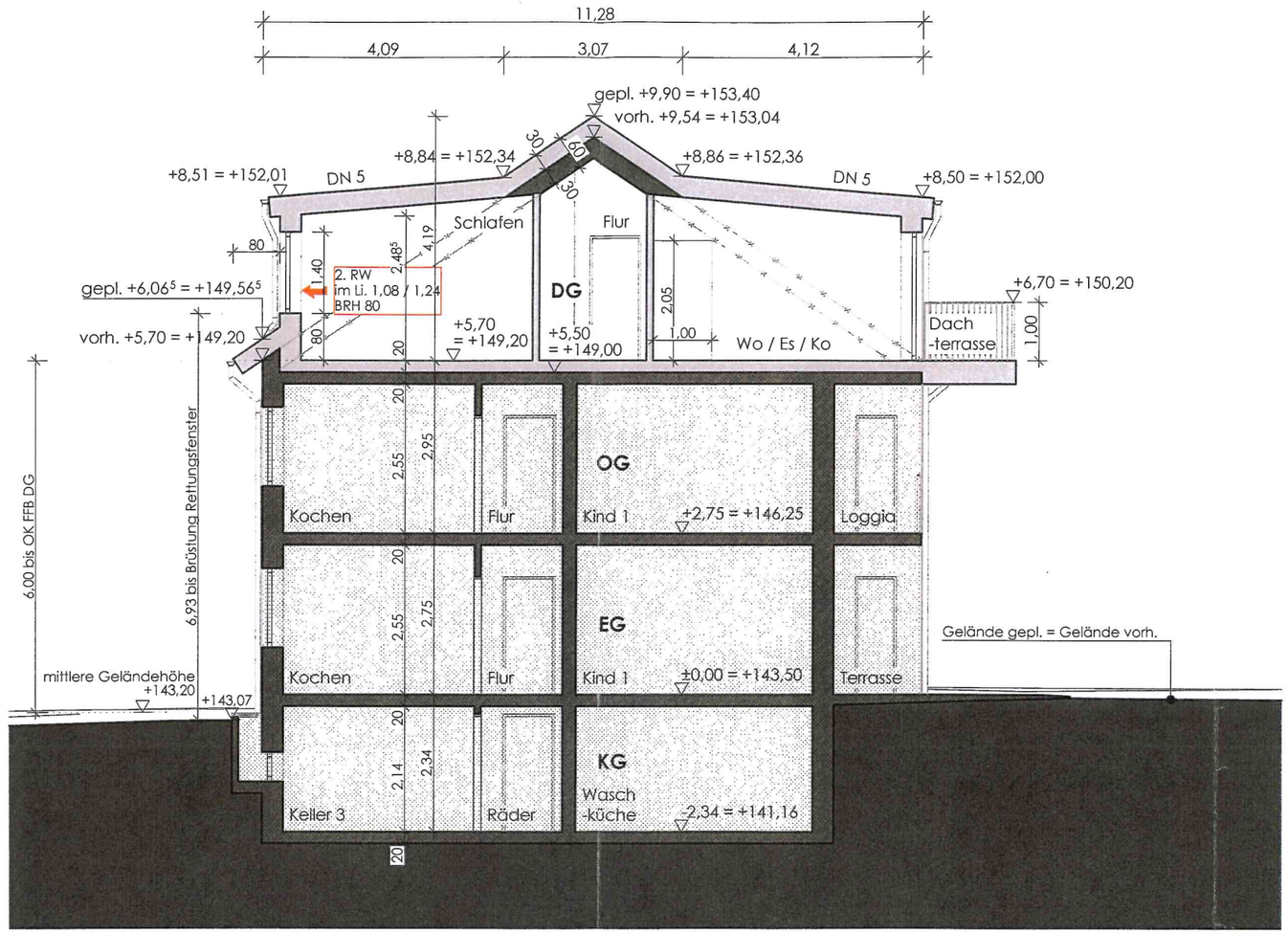
In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

Schnitt A-A 1:100

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA
Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss



Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

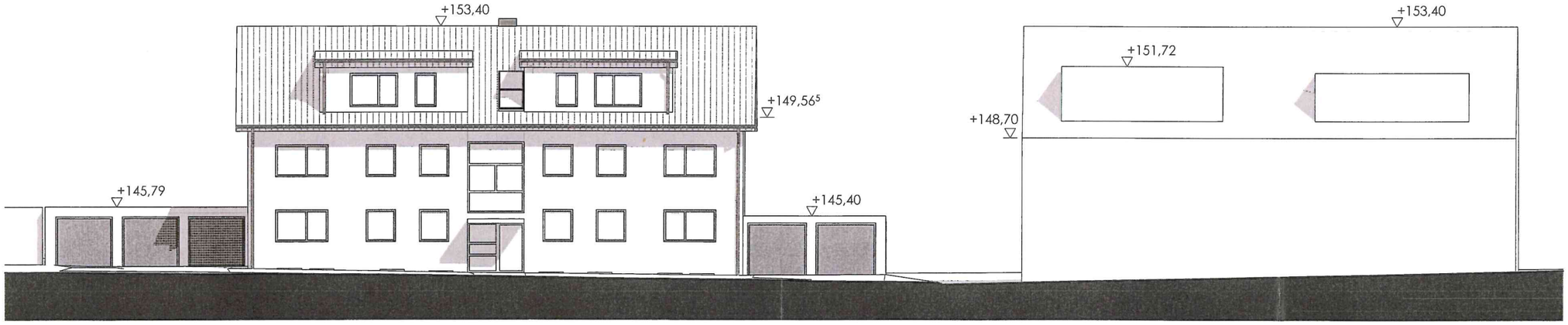
Schnitt B-B

1:100

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA

Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss





Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

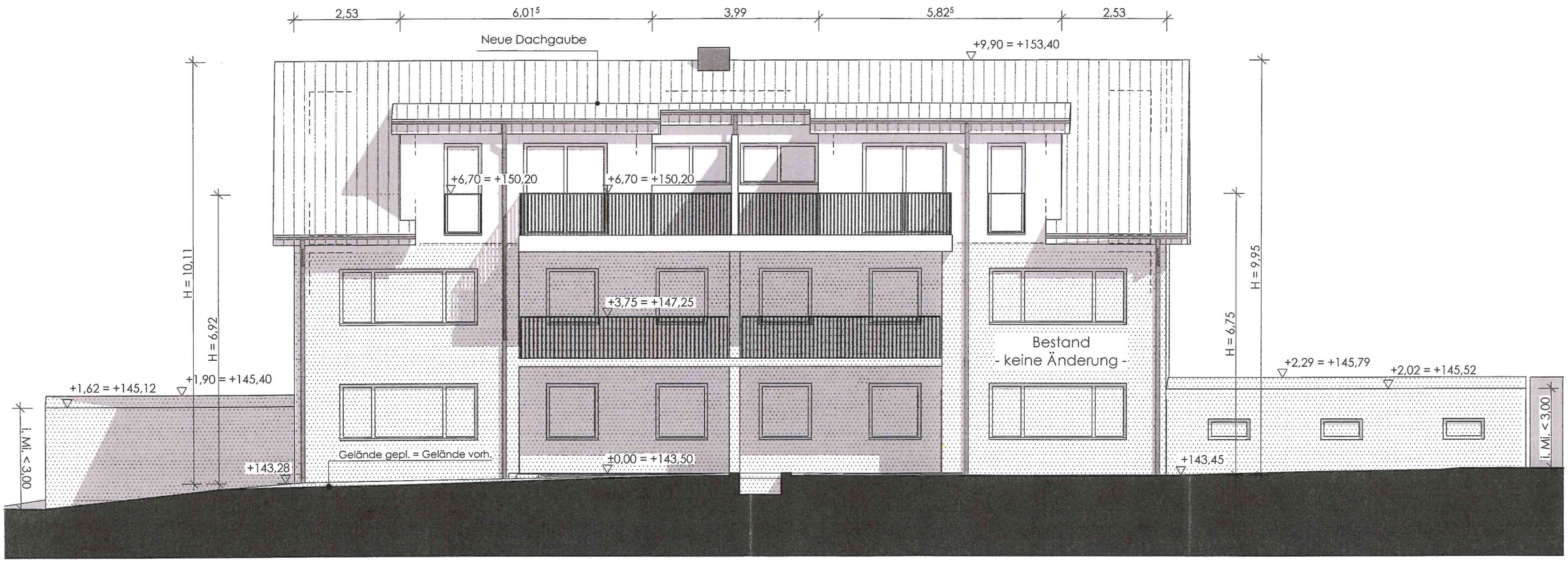
In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

Straßenabwicklung 1:200

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA
Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss



Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

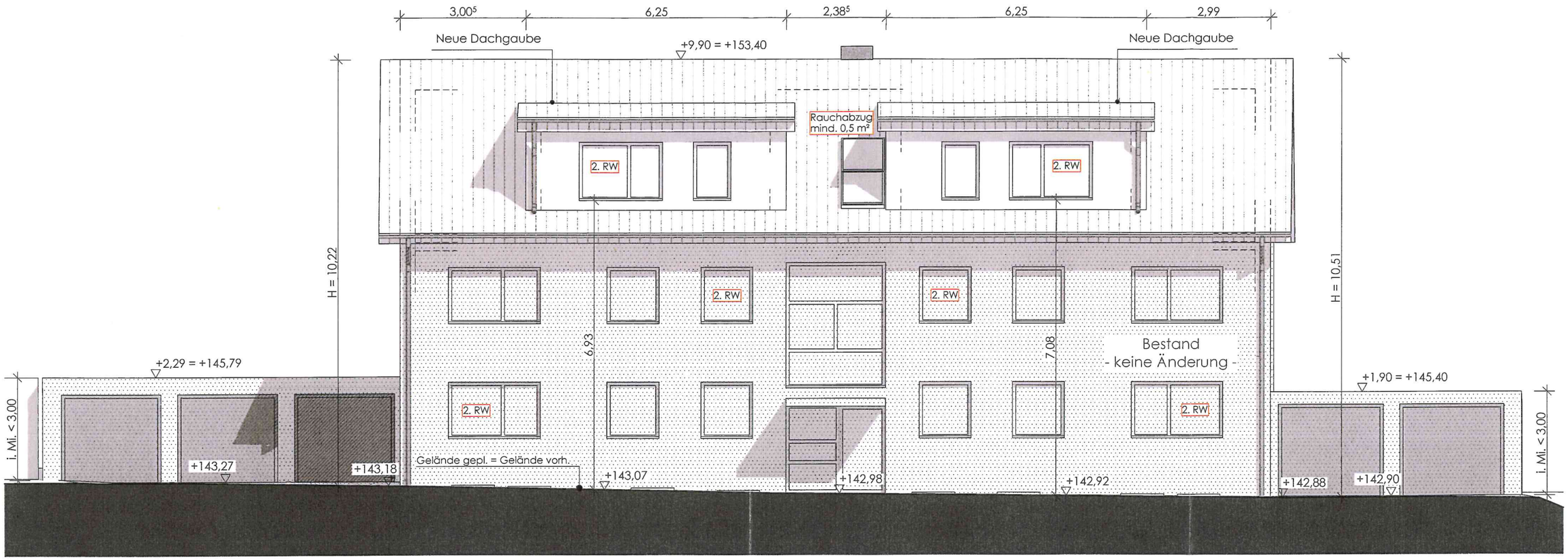
In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

Ansicht Südost (Garten) 1:100

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA
Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss



Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

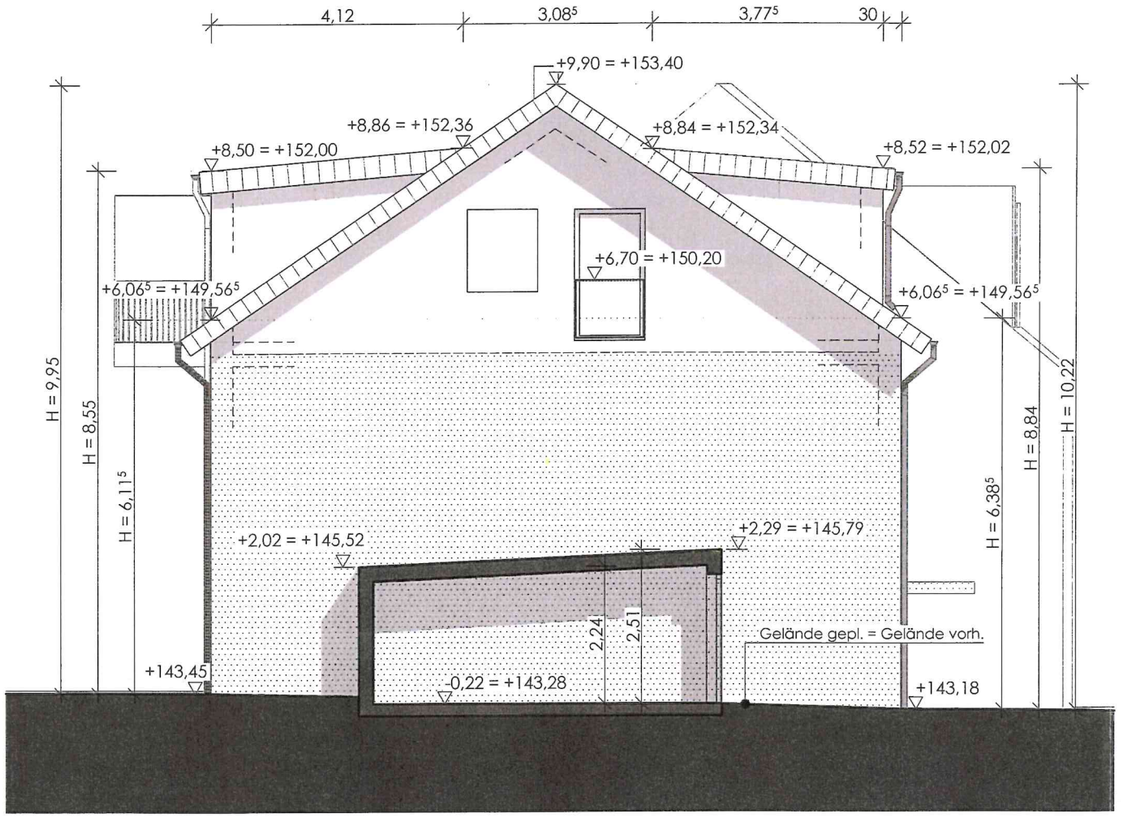
Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

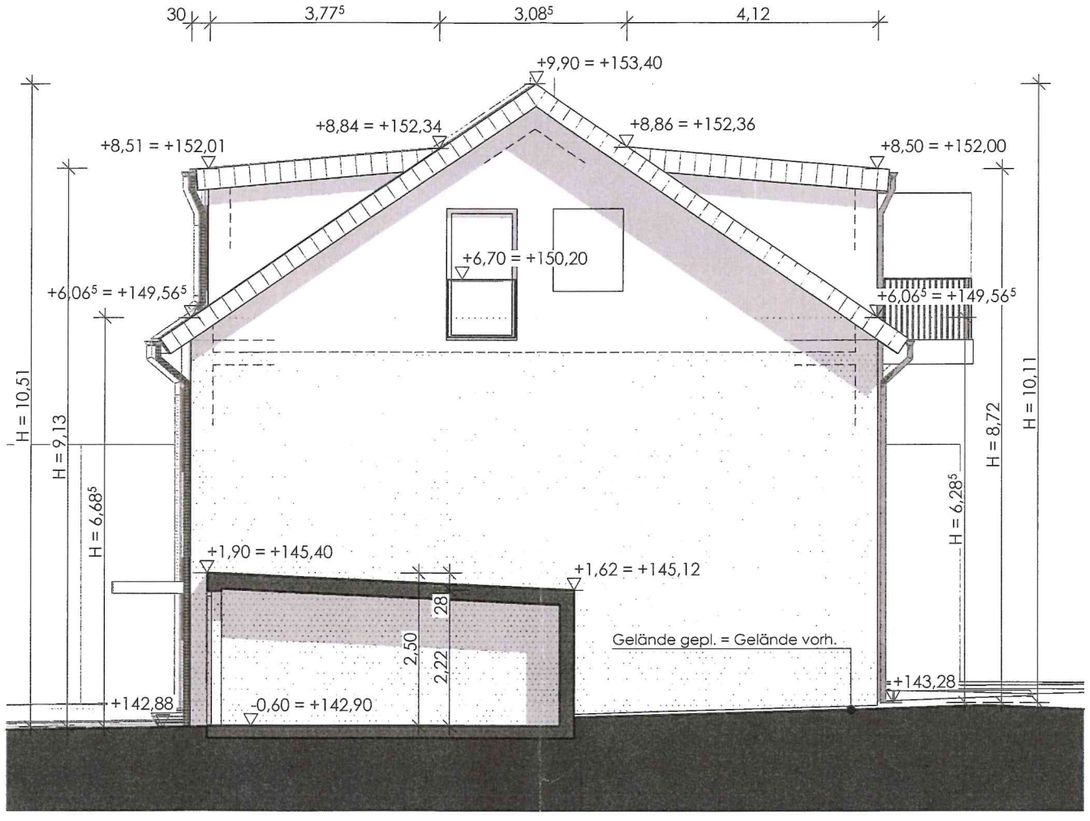
Ansicht Nordwest (Straße) 1:100

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA

Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss



Ansicht Nordost



Ansicht Südwest

Bauantrag

Ausbau des Dachgeschosses bei einem Mehrfamilienhaus

Objekt:

In der Lehmkaul 4
51503 Rösrath

Gemarkung: Forsbach
Flur: 5
Flurstück(e): 3194

Bauherr:

Ansicht Nordost und Südwest 1:100

Legende geplant vorh. kein Bestandteil BA
Lichte Höhe über 2,30 m im Dachgeschoss

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B54/2024**
Aktenzeichen:	**19138/2023 kr**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**16.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Neubau einer Photovoltaik-Nachführanlage auf dem Grundstück Lehmbach, Gemarkung Forsbach, Flur 4, Flurstück 1095

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben nicht zu.

Erläuterungen:

Die Antragsteller beantragen im Rahmen eines Bauantrages die Errichtung einer Photovoltaik-Nachführanlage auf dem Grundstück Lehmbach, Gemarkung Forstbach, Flur 4, Flurstück 1095.

Es handelt sich hierbei um einen 7,25m hohen Monofuß auf den Photozellen in einer Fläche von 6,36m x 5,28m montiert werden, welche dem Verlauf der Sonne folgen, um so den größtmöglichen Ertrag an Strom zu produzieren.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich -.

Eine Privilegierung im Sinne von § 35 (1) BauGB ist nicht gegeben.

Demnach muss das Vorhaben als "sonstiges Vorhaben" im Außenbereich beurteilt werden. Gemäß § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück befindet sich somit im Außenbereich ohne ersichtliche Anbindung an einen Weg oder Straße. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Waldfläche aus. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Südkreis und somit im Landschaftsschutz.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt demnach hier vor, da die geplante gebäudeunabhängige Solaranlage den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans widerspricht.

Eine Befreiung wird von der unteren Landschaftsbehörde nicht in Aussicht gestellt. Ausnahmen zu einem Einzelfall, wie unmittelbare Nähe zum Haus oder bereits versiegelte Fläche, können dem Bauvorhaben nicht zugutegehalten werden.

Da es sich hier um eine gebäudeunabhängige Solaranlage als nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, öffentliche Belange beeinträchtigt sind und die Erschließung nicht gesichert ist, muss der Ausschuss den Antrag ablehnen.

Im Auftrag

Lorenz
Technische Beigeordnete

Im Auftrag

Herrmann
Dezernent

Anlage(n):
Anlage I – Bauvorlagen

Finanzielle Auswirkungen

	☐ ja	☒ nein
Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen		
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	☐ ja	☒ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von _____ €	☐ einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:

E 373309 m

N 5644543 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				RBK-Geoportal
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Markus Leidolf	Datum	16.01.2024	Maßstab	1 : 5.000

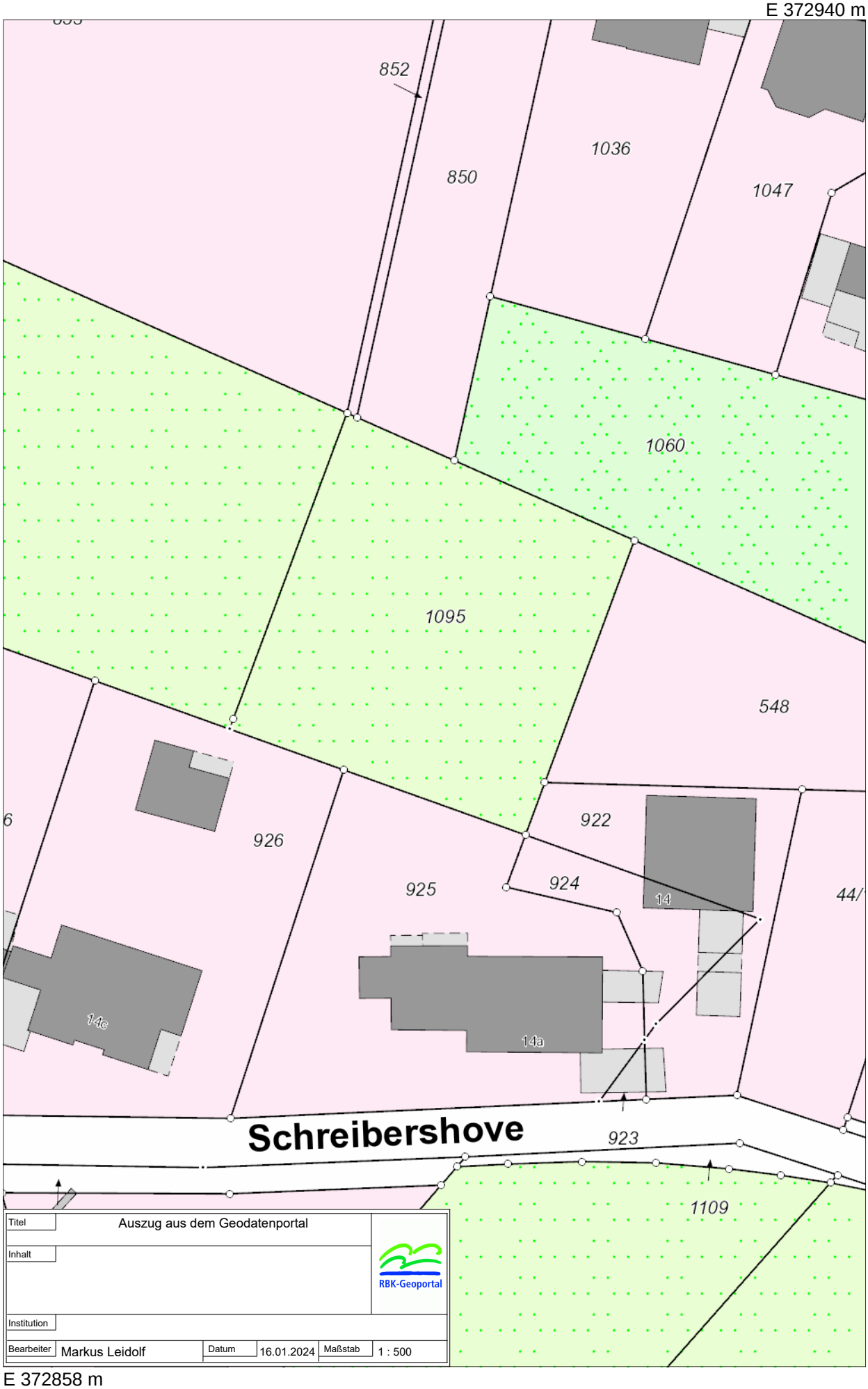
N 5643263 m

E 372489 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

E 372940 m

N 5643967 m

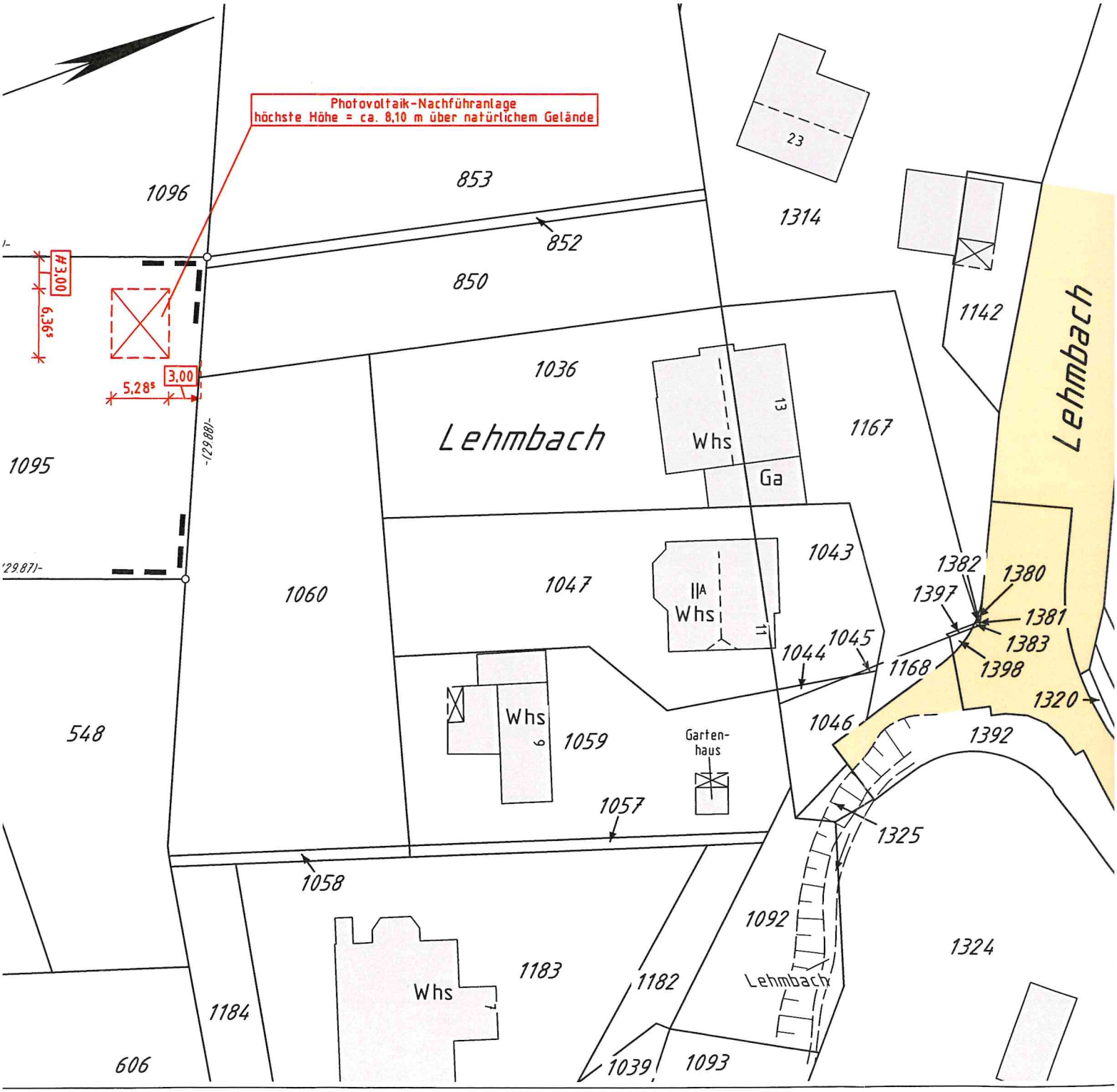


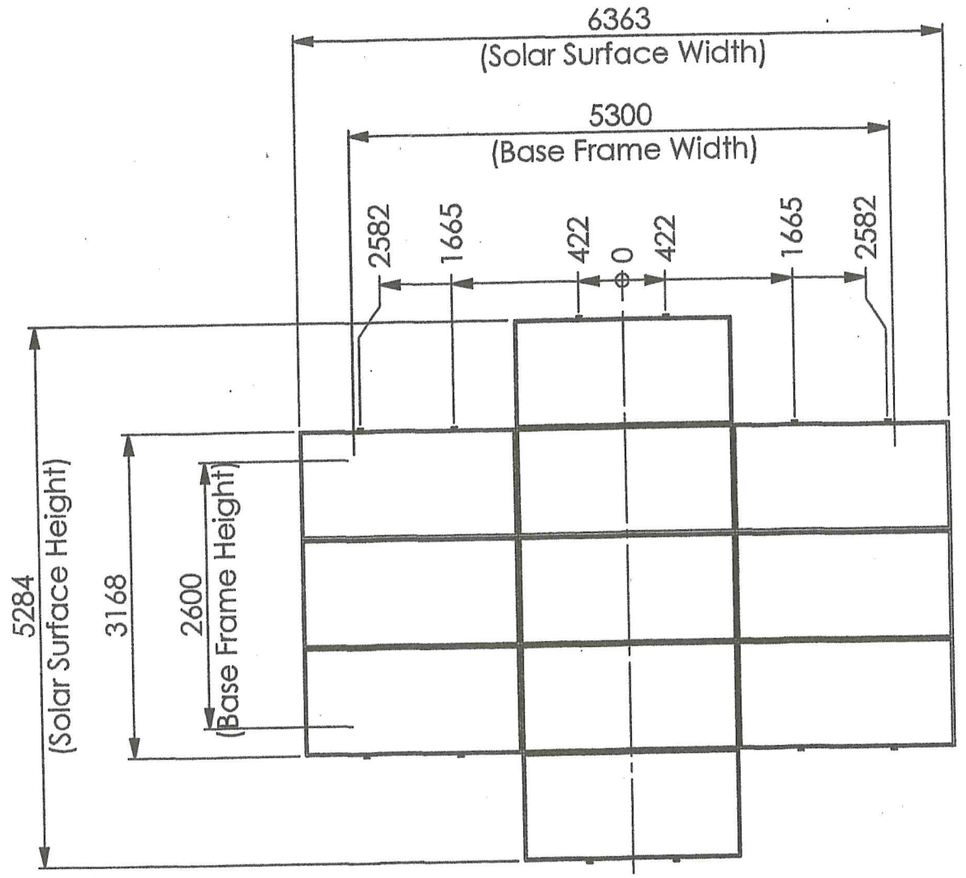
Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				RBK-Geoportal
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Markus Leidolf	Datum	16.01.2024	Maßstab	1 : 500

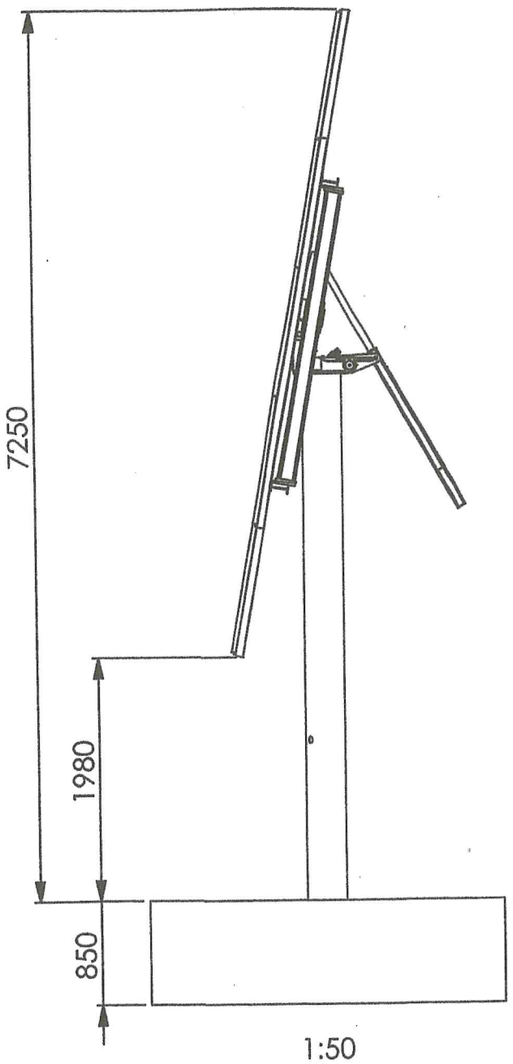
N 5643839 m

E 372858 m

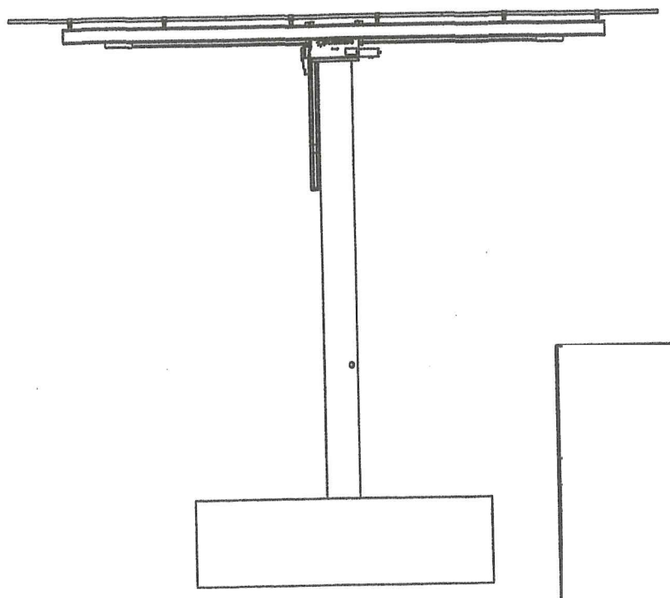
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)


Photovoltaik-Nachführanlage
höchste Höhe = ca. 8,10 m über natürlichem Gelände
3,00
6,36
5,28
-129,88-
-129,87-
1096
853
852
850
1314
23
1142
1036
Lehmbach
Whs
13
Ga
1167
1095
1060
1047
1043
IIA
Whs
11
1382
1380
1397
1381
1383
1398
1045
1044
1168
1320
1046
1392
548
Whs
9
1059
Garten-
haus
1057
1325
1058
1092
1324
Whs
1183
1182
Lehmbach
1184
606
1039
1093

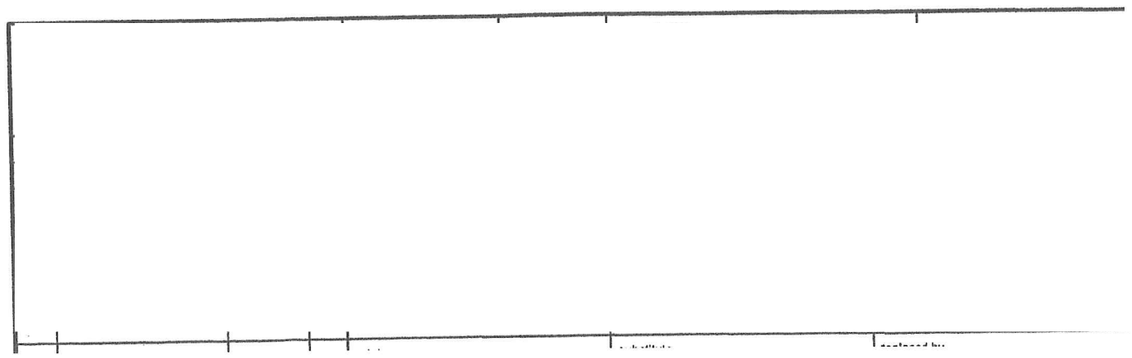




1:50



End clamp: 12 pcs.
Middle clamp: 16 pcs.
Alu profil D-Series: 2 pcs. 5.34m, 4 pcs. 3.22m
Mast lenght: 5m



Errichtung einer
Photovoltaik Nachlaufanlage

Baustelle

Lehmbach
51503 Rösrath

Gemarkung Forsbach
Flur 4
Flurstücke 1095

Grundriss und Ansichten

Maßstab 1 : 50
Datum November 2023

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B55/2024**
Aktenzeichen:	**19101/24 kr**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**16.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Neubau Zentrallager für die Stadtwerke Rösrath auf dem Grundstück Venauen, Gemarkung Volberg, Flur 1, Flurstück/e 4500

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Erläuterungen:

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Bauantrags im vereinfachten Genehmigungsverfahren die Errichtung einer Lagerhalle incl. Werkstattbereiche und Büroräume für Monteure für die Stadtwerke Rösrath auf dem Grundstück Venauen, Gemarkung Volberg, Flur 1, Flurstück/e 4500.

Für das Bauvorhaben werden insgesamt 6 PKW-Stellplätze ausgelöst, die auf dem Grundstück angelegt werden. Die geplante Anzahl der Stellplätze entspricht den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Schloss Venauen“- 1. Änderung. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist somit gesichert.

Nach den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt als Mischgebiet nach § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in den für diesen Bebauungsplan gültigen Fassungen.
Von folgenden Festsetzungen soll im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erteilt werden:

a) maximale Gebäudehöhe von 88,0m NN

Begründung:
Die geplante Firsthöhe des Gebäudes liegt bei 90,40m NN. Demnach wird die Festsetzung um 2,40m überschritten. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78 ist zu entnehmen, dass ein Hallenneubau in diesem Bereich als aktive Maßnahme zum Lärmschutz hinsichtlich der

Wohnbebauung dient. Demnach wird durch eine Erhöhung der geplanten Lagerhalle dieser Effekt positiv verstärkt.

An anderer Stelle wurden bereits weitreichenden Befreiungen zugelassen, die daher auf diesem Grundstück nicht verwehrt werden können. Es ist daher zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes nicht ohnehin schon durch die gegenüberliegende Bebauung gefährdet sind.

Da die Höhenfestsetzung zum Schutz des benachbarten Denkmals diente, ist hierzu eine Stellungnahme der unteren Denkmalbehörde Voraussetzung für eine Befreiung.

Ist diese gegeben, kann der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag	Im Auftrag
Lorenz Technische Beigeordnete	Herrmann Dezernent

Anlage(n):
Anlage I – Bauzeichnungen

Finanzielle Auswirkungen

	☐ ja	☒ nein
Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen		
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	☐ ja	☒ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von _____ €	☐ einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

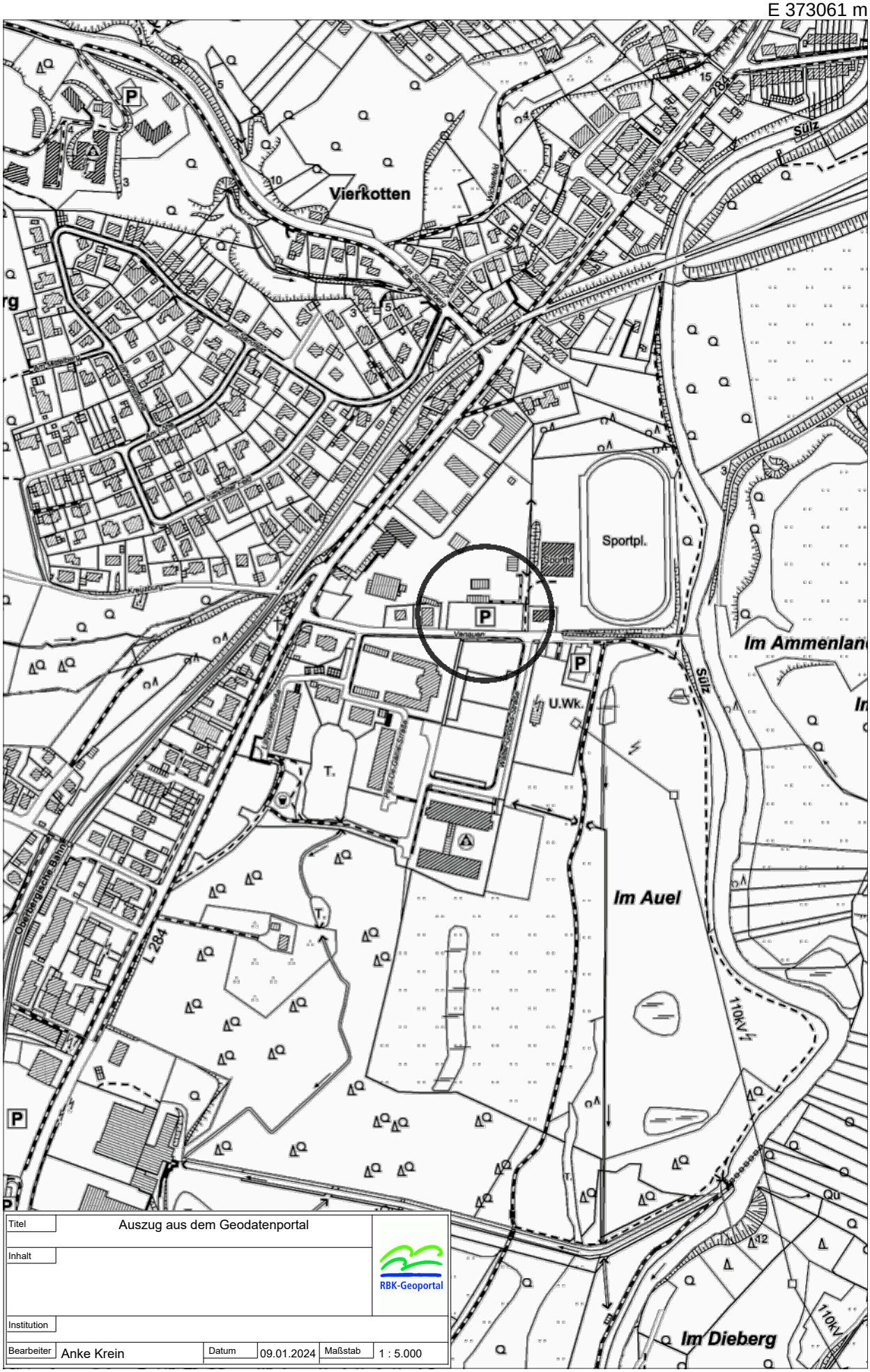
Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:

E 373061 m

N 5641569 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Anke Krein	Datum	09.01.2024	Maßstab	1 : 5.000

RBK-Geoportal

N 5640288 m

E 372241 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Dieser Plan und die darin enthaltenen Daten sind Eigentum des Vermessungsbüros Hartmann und Ruhe.
Kein Teil dieses Plans darf in irgendeiner Form (Druck, Fotokopie, Mikrofilm oder einem anderen Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Vermessungsbüros Hartmann und Ruhe reproduziert, an Dritte weitergegeben oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

M1

0,6	(1,2)
o	

GH max. 88,0 m ü. NN

OK Dach=85.67
I Lager
OK Dach=86.29

4473

Boxen für Schüttgut

60.1

10.0

OK Dach=84.36
I Lager
I Lager
Boxen für Schüttgut
Entwässerungsanschluß an vorhandenen Kanal

geplante Vereinigungsbaulast

HGH=88,62
Sockel 0,16 breit ca. 0,45 hoch
OK Dach=83.94
OK Dach=84.85
-(70.54)-
OK Mauer=82.55
OK Mauer=81.90
Versiegelt
Versiegelt

80.88 80.76 80.70 80.56 80.41 80.36 80.26 80.52
80.86 80.81 80.71 80.62 80.50 80.42 80.34 80.28
80.9 80.92
First=90,40

I A Whs 6
4508
First=92.61
HGH=88.27

Zufahrt
Zufahrt für Zentrallager
Birke Stø 0,45 Krø 9,0
-(25.93)-
Grün
Wiese
Pflaster
II Zentrallager
EFH=80,80 DN 10,1"
20,66
Platz
4500
Grün

80.96 80.90 80.81 80.70 80.61 80.54 80.46 80.40 80.36
81.0 81.03 80.96 80.90 80.82 80.59 80.50 80.45 80.39
81.13
HGH=88,195
80.98 80.70

-(161.83)-
-(16.01)-
-(14.70)-
-(16.00)-
-(26.04)-
-(5.00)-
2.5
6.4
48.9
1.6
0.8

81.0 80.91 80.86 80.79 80.70 80.66 80.56 80.49 80.40 80.35 80.27
81.09 80.88 80.86
4501
St
4378
4377
geplante Abstandsflächenbaulast ca. 57 m²
geplante Abstandsflächenbaulast ca. 79 m²

81.02 80.92 80.74 80.72 80.64 80.62 80.51 80.48 80.38 80.37 80.28 80.24 80.14 80.1 80.04 80.06
Asphalt
2002
Pflasterrinne
KD=80.15
KD=80.08
55,30
9,56

Venauen
81.13 KD=81.12 80.96
81.21 81.07
80.80 80.69 80.58 80.48 80.38 80.26 80.14
80.88 Gehweg, Pflaster 80.73 80.58 80.49 80.36 80.24
Asphalt
4376
288

287
284
HsNr. 20
306

Die Höhen beziehen sich auf NHN.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

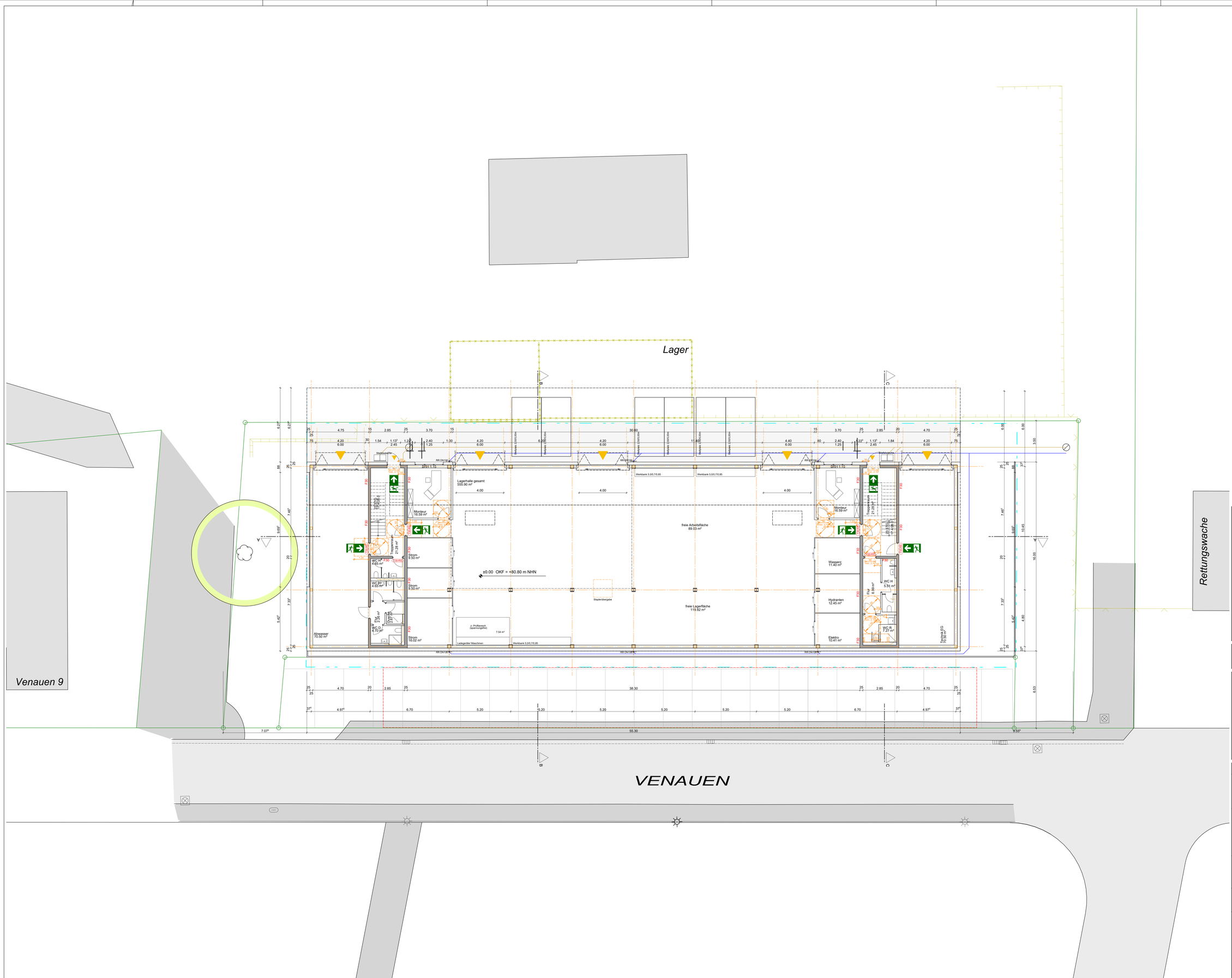
LR
80.25 80.21 80.29 80.22 Tor 80.24 80.16
80.36
80.28
80.19
80.39
80.27
80.1
80.09
80.04
80.06
80.08
80.1
80.2
24.

Bahn

EFH
HGH
OK(F)F
OKD
OKM
OKG
Ea

o/g
Ga/St
III
GRZ
GFZ
BMZ
0,9
1,0

ZAHLEN
ltes Maß
20)
eltes Maß
20)
3.45
enhöhe
3.45



H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Allplan 2022

Lager

Venauen 9

Rettungswache

VENAUEN

2. Rettungsweg über Fahrschiebeltür

2. Rettungsweg ≥ 0,90x1,20m LL

BRH 1.00
LH/N = horizontal
Rauchableitung Treppenraum
≥ 0,5m²

Monteur
16,59 m²

Flur
4,81 m²

Treppenraum
9,73 m²

Lager
12,33 m²

Querung
8,95 m²

Abwasser
70,50 m²

Rauchableitung
3m²

freie Lagerfläche
411,25 m²

±0.00 OKF = +80.80 m NHN

+4.00 OKF = +84.80 m NHN

Staplerübergabe

Treppenraum
9,74 m²

Lager
21,27 m²

Technik OG
70,50 m²

F30
(T30-RS)
(S30)

LEGENDE
- Abbruch
- Baugrenze
- Baulinie

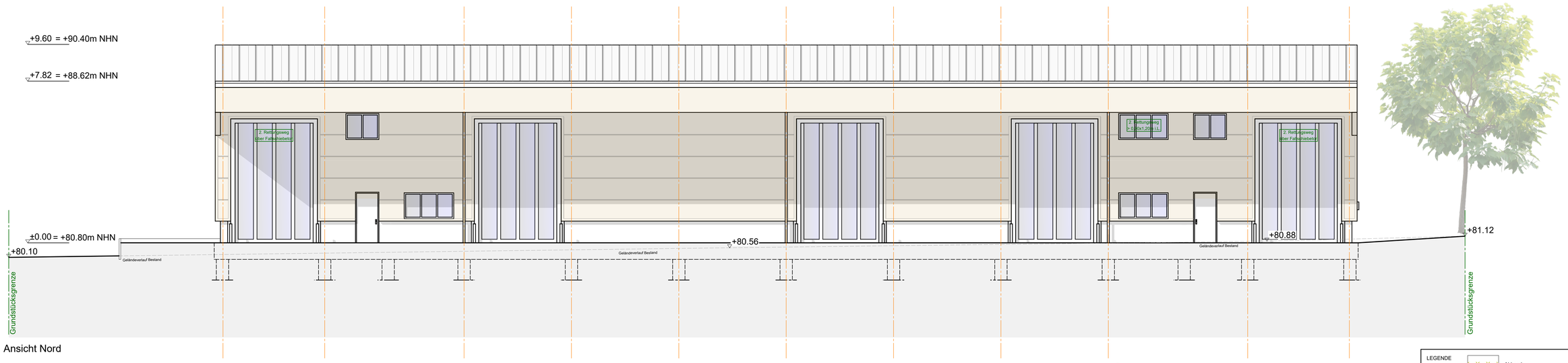
BAUVORLAGE

ÜBERSICHT

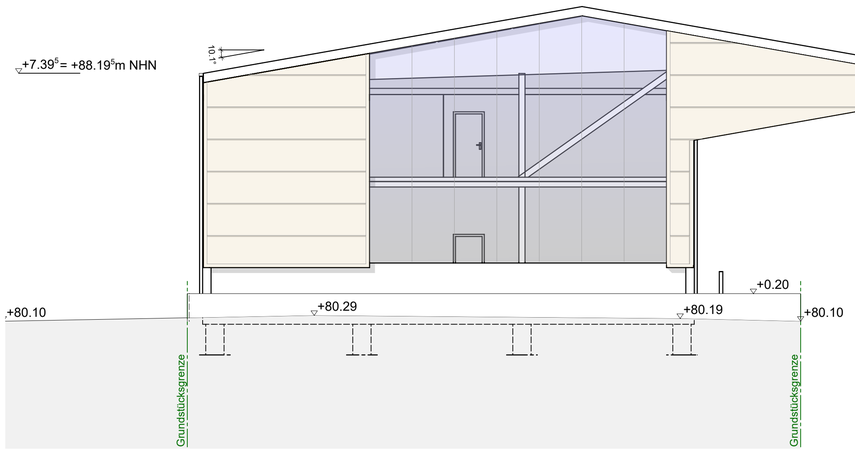
±0.00 = +80.80m NHN

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER

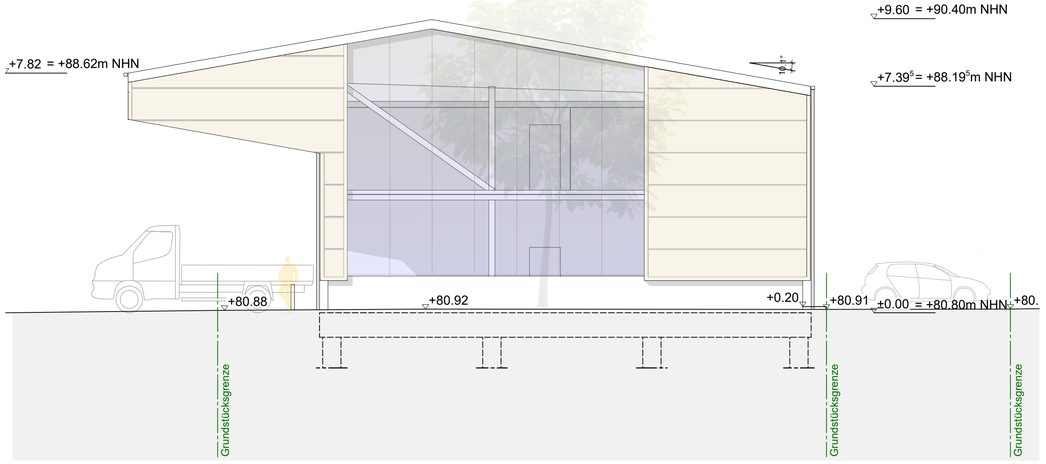
UNTERSCHRIFT BAUHERR



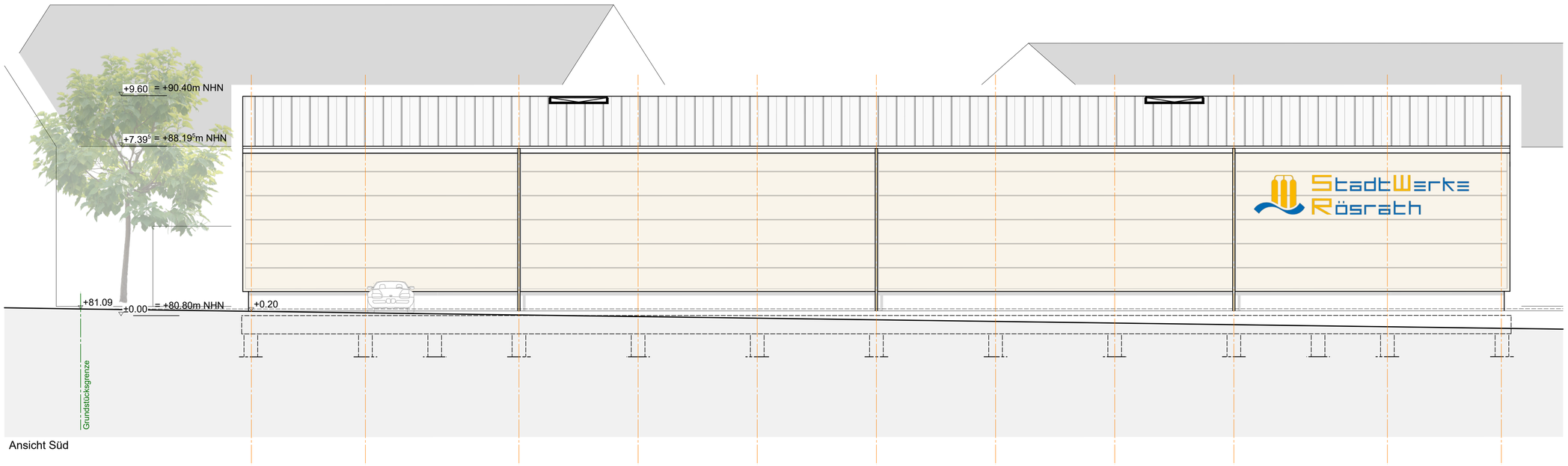
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd

LEGENDE

- Abbruch
- Baugrenze
- Baulinie

BAUVORLAGE

ÜBERSICHT

±0.00 = +80.80m NHN

UNTERSCHRIFT ENTWURFSVERFASSER

UNTERSCHRIFT BAUHERR



Animation Hofseite

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B56/2024**
Aktenzeichen:	**19096/23 ml**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**17.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Nonnenweg 26, Gemarkung Rösrath, Flur 5, Flurstücke 1342 und 1343

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Erläuterungen:

Der Antragsteller beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage die Errichtung von 3 Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück „Nonnenweg 26“, Gemarkung Rösrath, Flur 5, Flurstücke 1342 und 1343. Das vorhandene Bestandsgebäude soll im Zuge der Maßnahme abgebrochen werden.

Für das Vorhaben werden insgesamt 6 Garagenstellplätze (je 2 pro Gebäude) auf dem Grundstück angelegt. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath erforderliche Zahl notwendiger Stellplätze wird damit erreicht.

Das annähernd eben verlaufende Baugrundstück weist eine Gesamtfläche von 1.160 m² auf.

Das beantragte Bauvorhaben liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 Abs. 4 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die Erschließung ist somit gesichert.

Die Eigenart der näheren Umgebung zeichnet sich überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise aus. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser im Baugebiet zu finden. Die Dachform wird in erster Linie durch Satteldächer geprägt. Der Antragsteller hat durch geeignete Vorlagen (hier: Lageplan / Straßenabwicklung) dargelegt, dass sich das Vorhaben bezogen auf Grundflächen, First- und Traufhöhen bzw. in seiner Geschossigkeit einfügt.

Auch hinsichtlich der Bebauungstiefe (hier: drittes Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich) fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Entlang des Nonnenwegs sind

zahlreiche Beispiele einer teilweise deutlich größeren Bebauungstiefe in zweiter oder sogar dritter Reihe zu finden. Das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot wurde geprüft und beachtet.

Vor diesem Hintergrund sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag	Im Auftrag
Lorenz Technische Beigeordnete	Herrmann Dezernent

Anlage(n):
Anlage I – Bauvorlagen

Finanzielle Auswirkungen

	☐ ja	☒ nein
Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen		
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	☐ ja	☒ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von _____ €	☐ einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

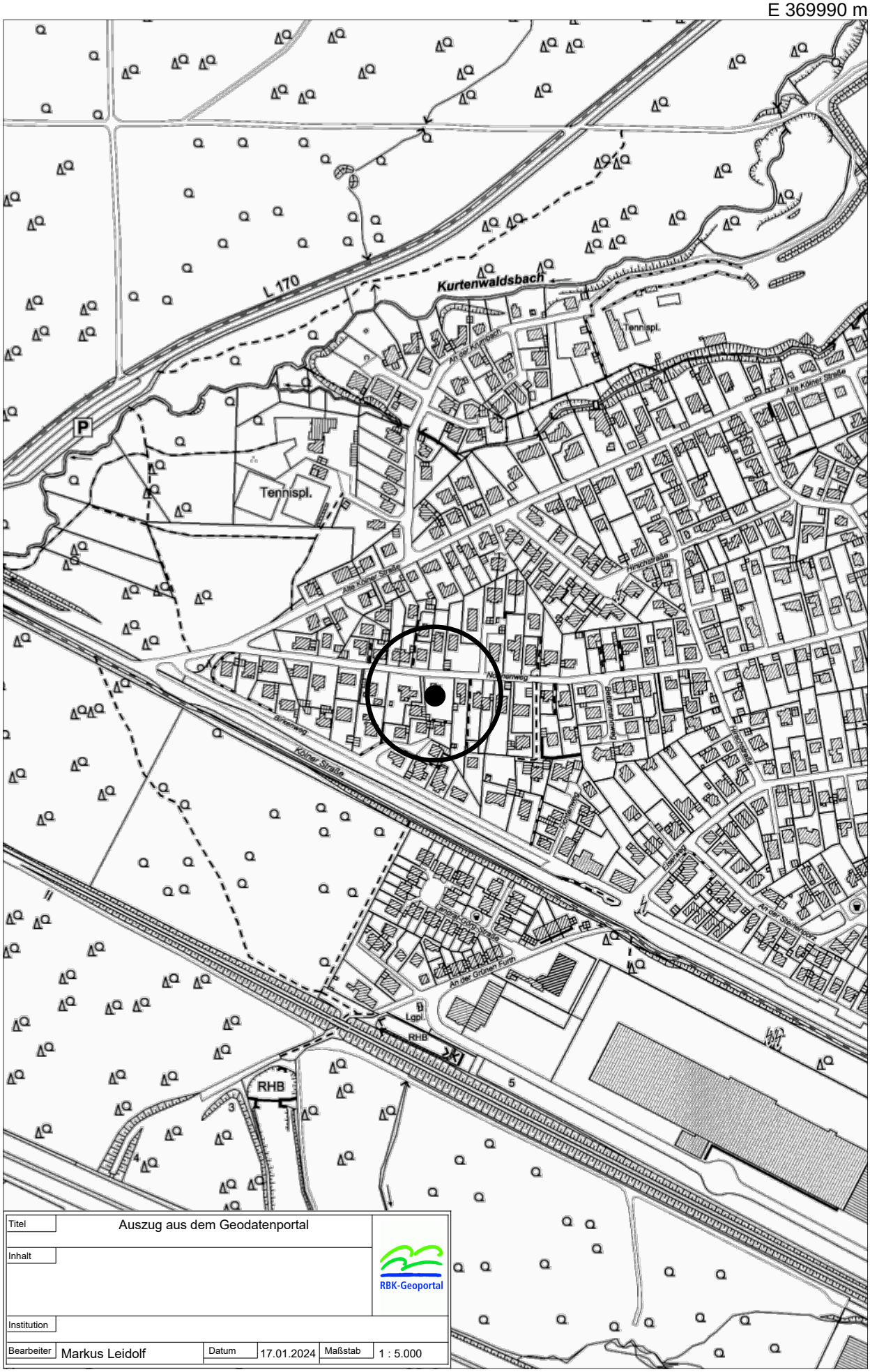
Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:

E 369990 m

N 5641691 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				RBK-Geoportal
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Markus Leidolf	Datum	17.01.2024	Maßstab	1 : 5.000

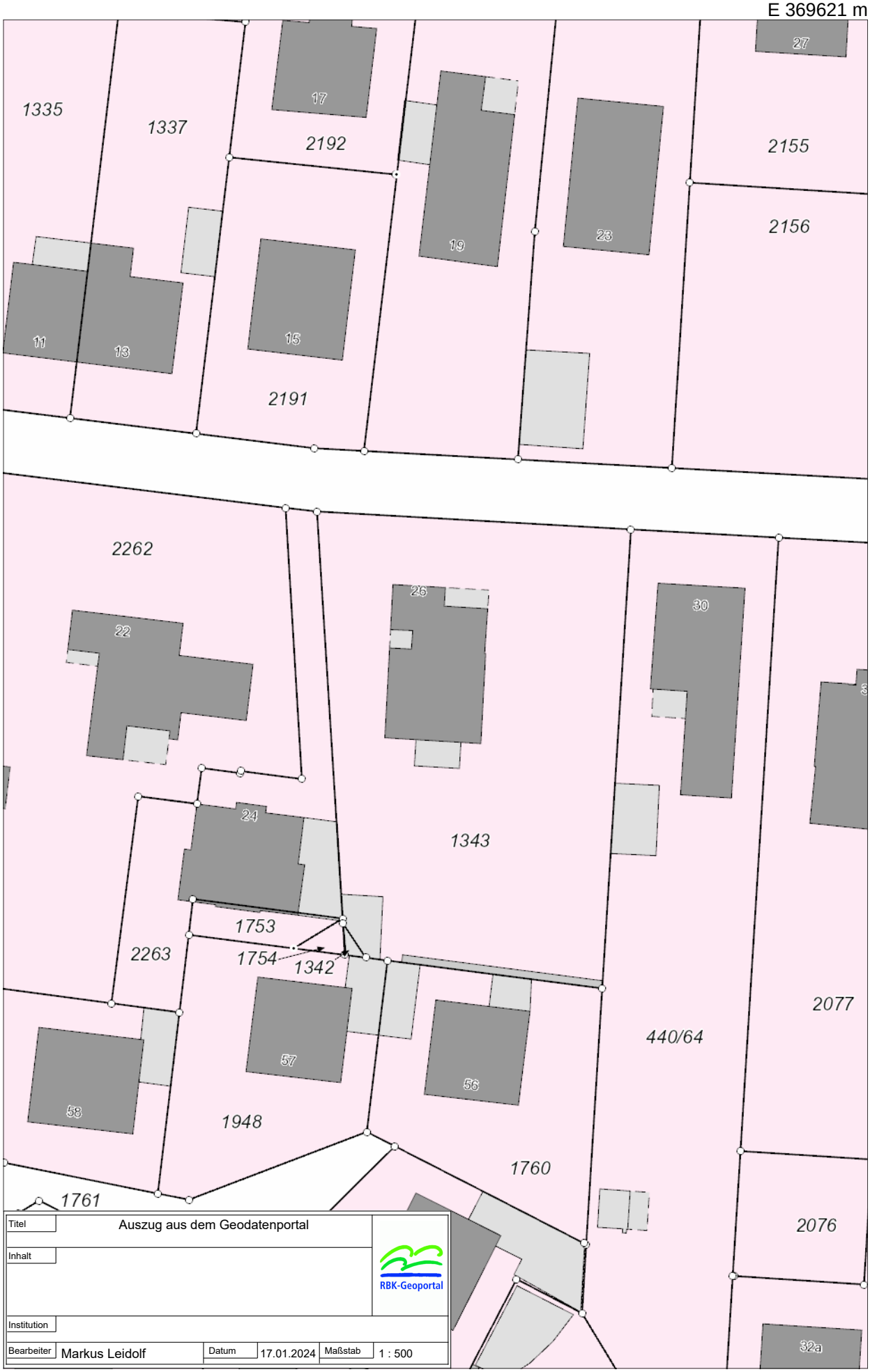
N 5640381 m

E 369170 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

E 369621 m

N 5641085 m



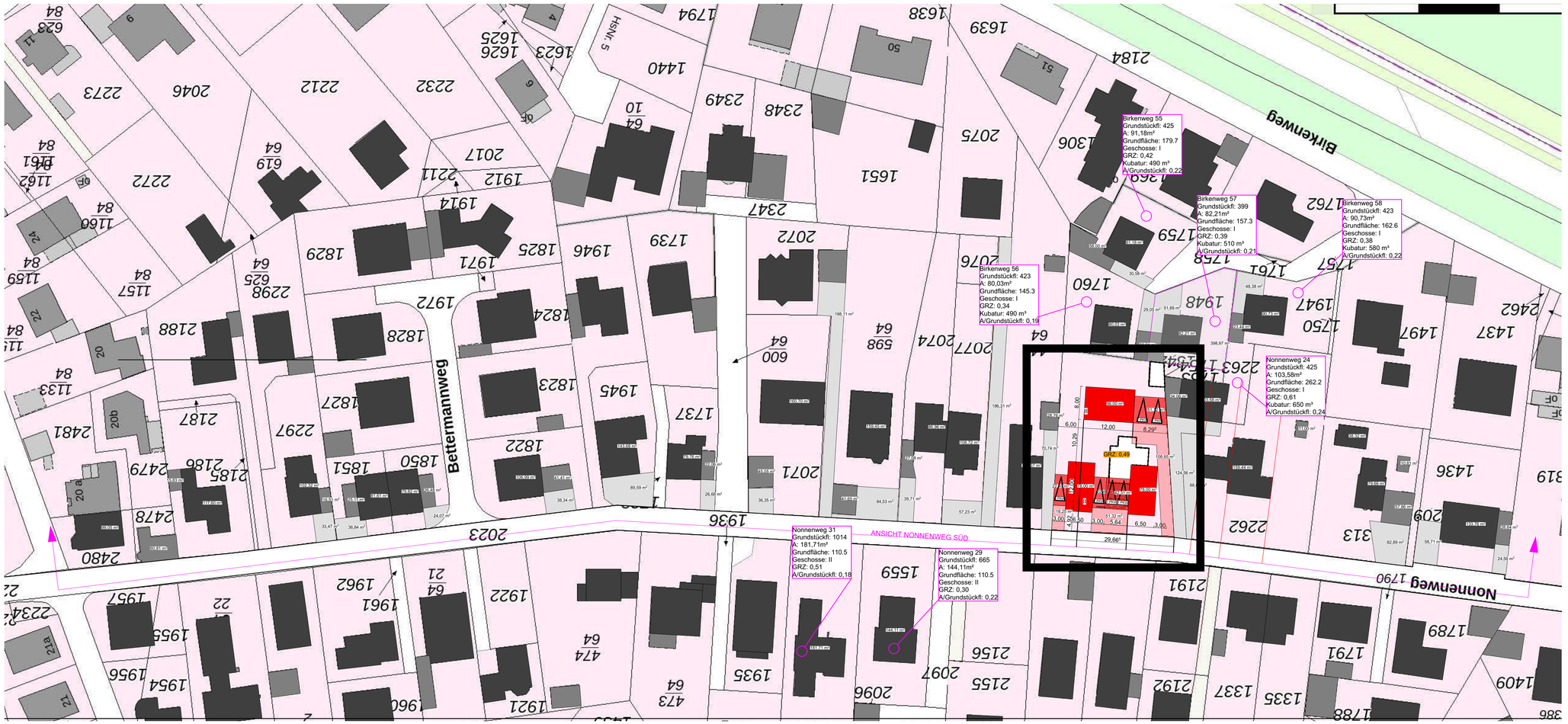
Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Markus Leidolf	Datum	17.01.2024	Maßstab	1 : 500

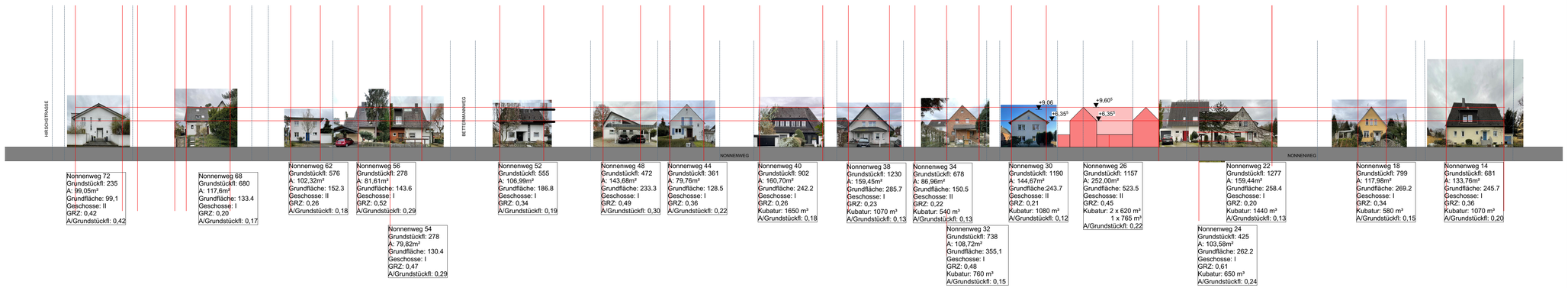
RBK-Geoportal

N 5640957 m

E 369539 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)





▽ = OK Fertigbau
△ = UK Fertigbau
▼ = OK Rohbau
▲ = UK Rohbau

Deckendurchbruch
Wanddurchbruch
Bodenschlitz
Bodendurchbruch

Abbruch

S = Sanitär
H = Heizung
E = Elektro
L = Lüftung
G = Gas

FD = Fundamentdurchbruch
FA = Fundamentaussparung
FS = Fundamentschlitz
WD = Wanddurchbruch
WA = Wandaussparung
WS = Wandschlitz senkrecht

WW = Wandschlitz waagerecht
DD = Deckendurchbruch
DA = Deckenaussparung
DS = Deckenschlitz
FBS = Fußbodenschlitz
FBA = Fußbodenaussparung

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARB.	GEPR.

LEGENDE

- WOHNGEBÄUDE NEUBAU
- NEBENGEBÄUDE NEUBAU
- ZUFAHRT/STELLPLATZ NEUBAU
- WOHNGEBÄUDE BESTAND
- NEBENGEBÄUDE BESTAND
- ZUFAHRT/STELLPLATZ BESTAND

A = FLÄCHE WOHNGEBÄUDE

Kubatur = SICHTBARES WOHNGEBÄUDE VOLL

BAUVORANFRAGE

Nachweis § 34 BauGB

NONNENWEG 26, 51503 RÖSRATH

PROJEKTBESCHREIBUNG:

NEUBAU VON DREI EINFAMILIENHÄUSERN

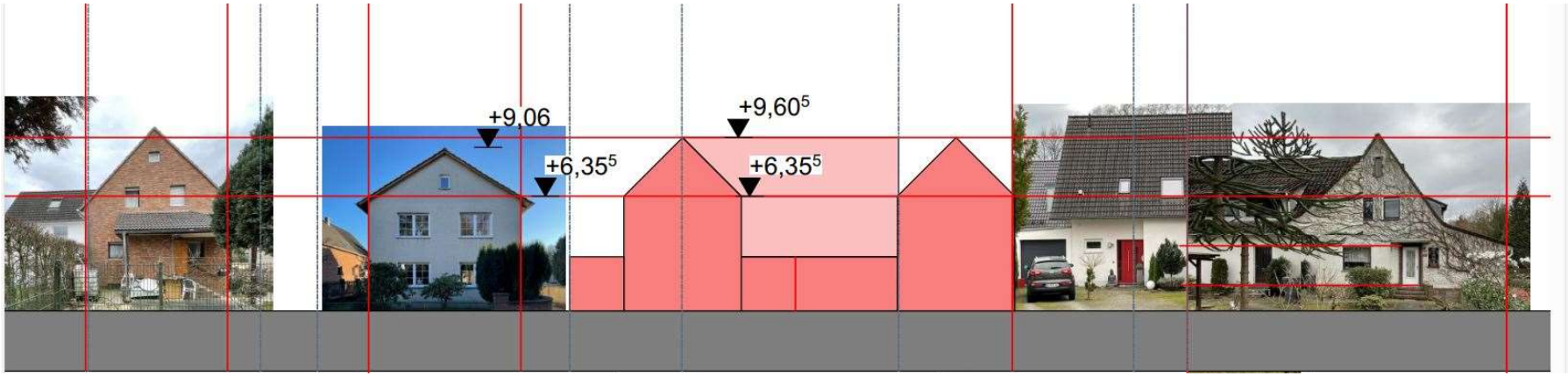
2206 BVAF 05

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:500	841x594 A1	20. Dezember 2023	RÖPKE

Dateiname: 2206 Nonnenweg 26 - Rösrath08.pln

Pfad: B:\BÜRO\Alle Projekte\2200\2206 Nonnenweg 26, 51503 Rösrath\2206 Nonnenweg 26 - Rösrath08.pln


Wohnhaus 1
Doppelgarage
Wohnhaus 2
Wohnhaus 3
Garage
Garagen
GRZ: 0,49
8,00
6,00
12,00
8,29⁵
10,29
29,66⁵
3,00
6,50
5,64
4,92
51,32 m²
42,31 m²
PKW
10,91 m²
22,91 m²
23,38 m²
398,97 m²
34,06 m²
103,58 m²
28,76 m²
70,74 m²
108,65 m²
124,56 m²
88,03 m²
2191


+9,06
+6,35⁵
+9,60⁵
+6,35⁵

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B57/2024**
Aktenzeichen:	**18953/2023 ml**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**16.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Neubau von 8 Reihenhäusern auf dem Grundstück Im Pannenhack 66 – 68d / Kölner Straße 75, Gemarkung Rösrath, Flur 6 Flurstück 2016

Beschlussvorschlag
Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu

Erläuterungen:

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Bauantrages die Errichtung von acht Reiheneinfamilienhäusern auf dem Grundstück „Im Pannenhack 66-68d“, Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 2016. Das vorhandene Bestandsgebäude „Kölner Straße 75“ bleibt bestehen und wird saniert.

Für das Vorhaben werden insgesamt 17 Pkw-Stellplätze (je 2 für jedes Reihenhaus und 1 Stellplatz für das Bestandsgebäude) auf dem Grundstück angelegt. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath erforderliche Zahl notwendiger Stellplätze wird damit erreicht.

Das Baugrundstück weist eine Gesamtfläche von 2.375 m² auf und fällt von der Kölner Straße in Richtung Pannenhack um ca. 2,50 m ab. Es liegt allerdings im Mittel ca. 1,50 m tiefer, als alle anderen umgebenden Grundstücke. Das Geländeniveau soll daher im Zuge der Maßnahme angeglichen werden.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 26 „Hack West, 2. Änderung §13“. Somit richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes -. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist somit gesichert.

Nach den Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung bestimmt als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in den für diesen Bebauungsplan gültigen Fassungen.

Von folgenden Festsetzungen soll im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung erteilt werden:

a) Überschreitung der südwestlichen Baugrenze um ca. 3,00 m für die Häuser „Im Pannenhack 66 bis 66b,
b) Errichtung notwendiger Stellplätze entlang der Kölner Straße anstelle des festgesetzten Lärmschutzwalls

Begründung: Die seinerzeit festgesetzten Baugrenzen lassen eine homogene Bebauung auch und gerade unter Berücksichtigung heute maßgeblicher Aspekte, wie z. B. einer energiesparenden Bauweise, nicht zu. Die Befreiung ist zudem erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände der Gebäude untereinander einzuhalten. Das Vorhaben hält alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Hinsichtlich des Lärmschutzes konnte anhand einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt werden, dass der Lärmschutzwall auch unter Berücksichtigung des heutigen Verkehrsaufkommens keine signifikante Wirkung entfaltet und dass sich trotz des Wegfallens des Walls keine negativen Auswirkungen sowohl auf die beantragte aber insbesondere auch auf die vorhandene Wohnbebauung ergeben. Diesbezüglich wurde das Umweltamt des Rheinisch-Bergischen Kreises beteiligt, eine positive Stellungnahme liegt vor.

Die Voraussetzungen zur Befreiung gemäß § 31 (2) BauGB sind erfüllt. Die Grundzüge des hier maßgeblichen Bebauungsplans werden nicht berührt und die Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Angrenzer ist durch die erteilten Befreiungen nicht unmittelbar betroffen oder beeinträchtigt

Vor diesem Hintergrund, sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag	Im Auftrag
Lorenz Technische Beigeordnete	Herrmann Dezernent

Anlage(n):

Anlage I – Bauvorlagen

Finanzielle Auswirkungen

	☐ ja	☒ nein
Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen		
Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt	☐ ja	☒ nein
Betroffene Haushaltsjahre		
Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von _____ €	☐ einmalig	☐ jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

☐ Wasserhaushalt ☐ Kleinklima ☐ Fauna u. Flora ☐ Hochwasserschutz

Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

☐ keine ☐ positiv ☐ negativ ☒ nicht eindeutig

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen:

E 371357 m

N 5640773 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Markus Leidolf	Datum	16.01.2024	Maßstab	1 : 5.000

RBK-Geoportal

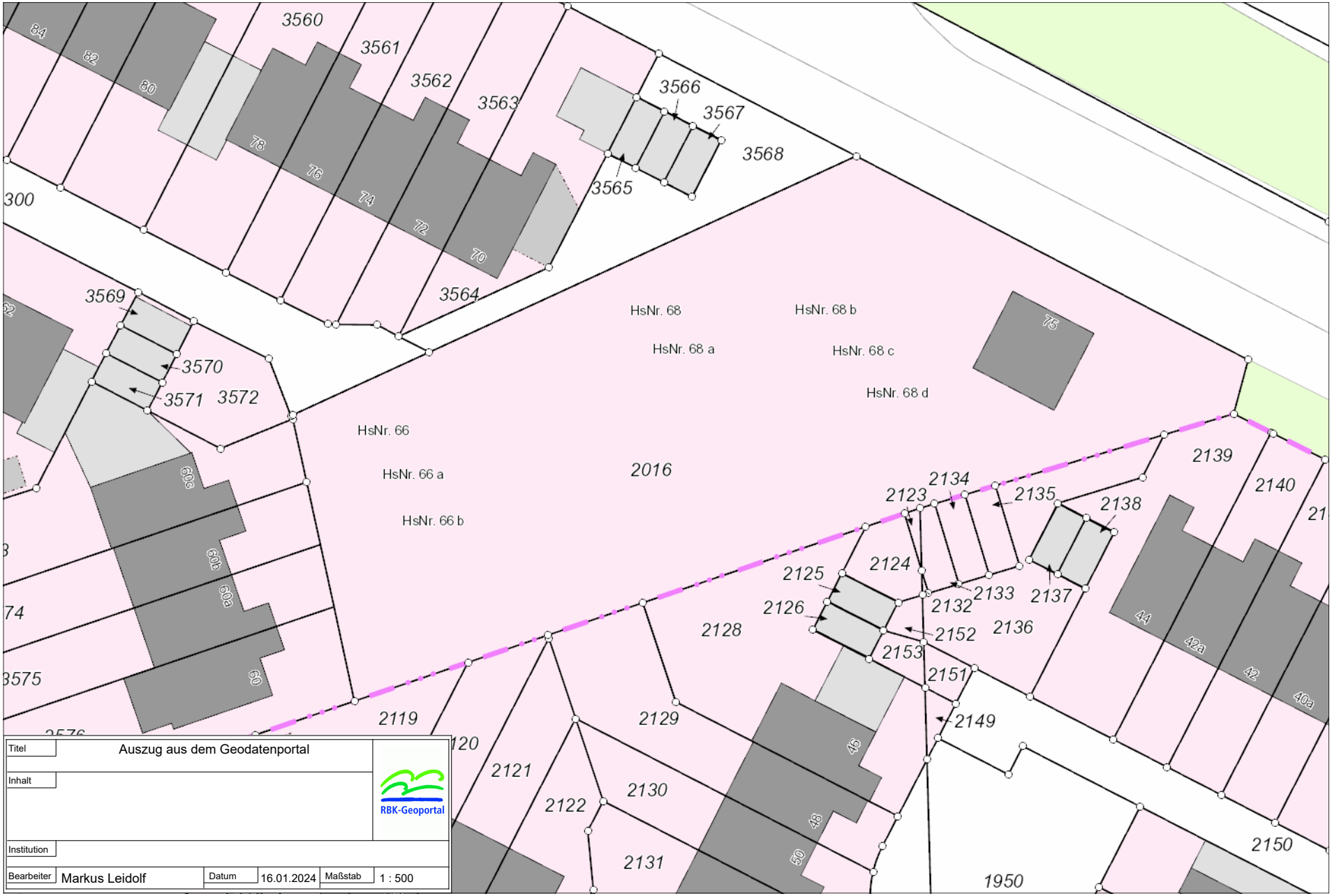
N 5639493 m

E 370537 m

Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

E 371028 m

N 5640177 m



Titel	Auszug aus dem Geodatenportal				RBK-Geoportal
Inhalt					
Institution					
Bearbeiter	Markus Leidolf	Datum	16.01.2024	Maßstab	1 : 500

N 5640093 m

E 370902 m

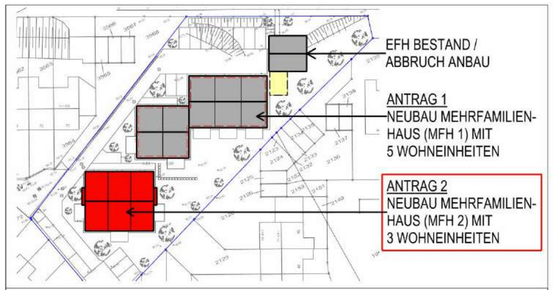
Datenlizenz Deutschland - Land NRW (2022) | Katasterbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises (https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

LEGENDE BRANDSCHUTZ:

GEBÄUDEKLASSE 3: ALLE TRAGENDEN BAUTEILE (WÄNDE, WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND DECKEN) SIND FEUERHEMMEND AUSZUFÜHREN.

- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERHEMMEND
- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERBESTÄNDIG
- RAUCHMELDER IN ALLEN FLUREN UND SCHLAFRÄUMEN
- ERSTER RETTUNGSWEG
- ZWEITER RETTUNGSWEG: NOTFENSTER,LICHTER DURCHGANG MINDESTENS 90 X 1,20 M

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

Planinhalt:

Freiflächenplan / Dachaufsicht i.M. 1/200

ANTRAG 2	Blatt: A2.01	DIN A2	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

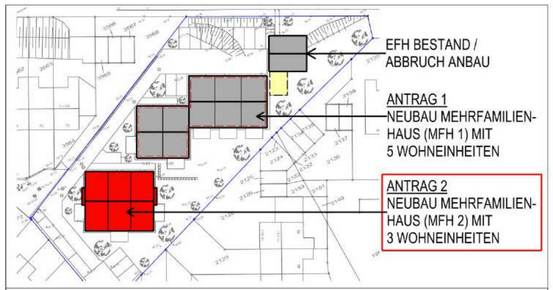
Unterschrift Architekt

LEITUNG / SCHACHT - REGENWASSER

LEITUNG / SCHACHT - SCHMUTZWASSER

RS = REVISIONSSCHACHT
RR = ANSCHLUSS REGENFALLROHR
ER = ANSCHLUSS ENTWÄSSERUNGSRINNE
GL = GRUNDLEITUNGSANSCHLUSS SCHMUTZWASSER

BESTAND
ABBRUCH
NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

Planinhalt:

Entwässerungsplan i.M. 1/200

ANTRAG 2	Blatt: A2.02	DIN A2	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt

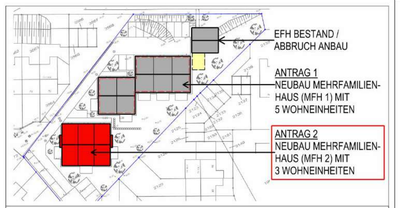


LEGENDE BRANDSCHUTZ:

GEBÄUDEKLASSE 3: ALLE TRAGENDEN BAUTEILE (WÄNDE, WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND DECKEN) SIND FEUERHEMMEND AUSZUFÜHREN.

- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERHEMMEND
- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERBESTÄNDIG
- RAUCHMELDER IN ALLEN FLUREN UND SCHLAFRÄUMEN
- ERSTER RETTUNGSWEG
- ZWEITER RETTUNGSWEG: NOTFENSTER,LICHTER DURCHGANG MINDESTENS 90 X 1,20 M

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

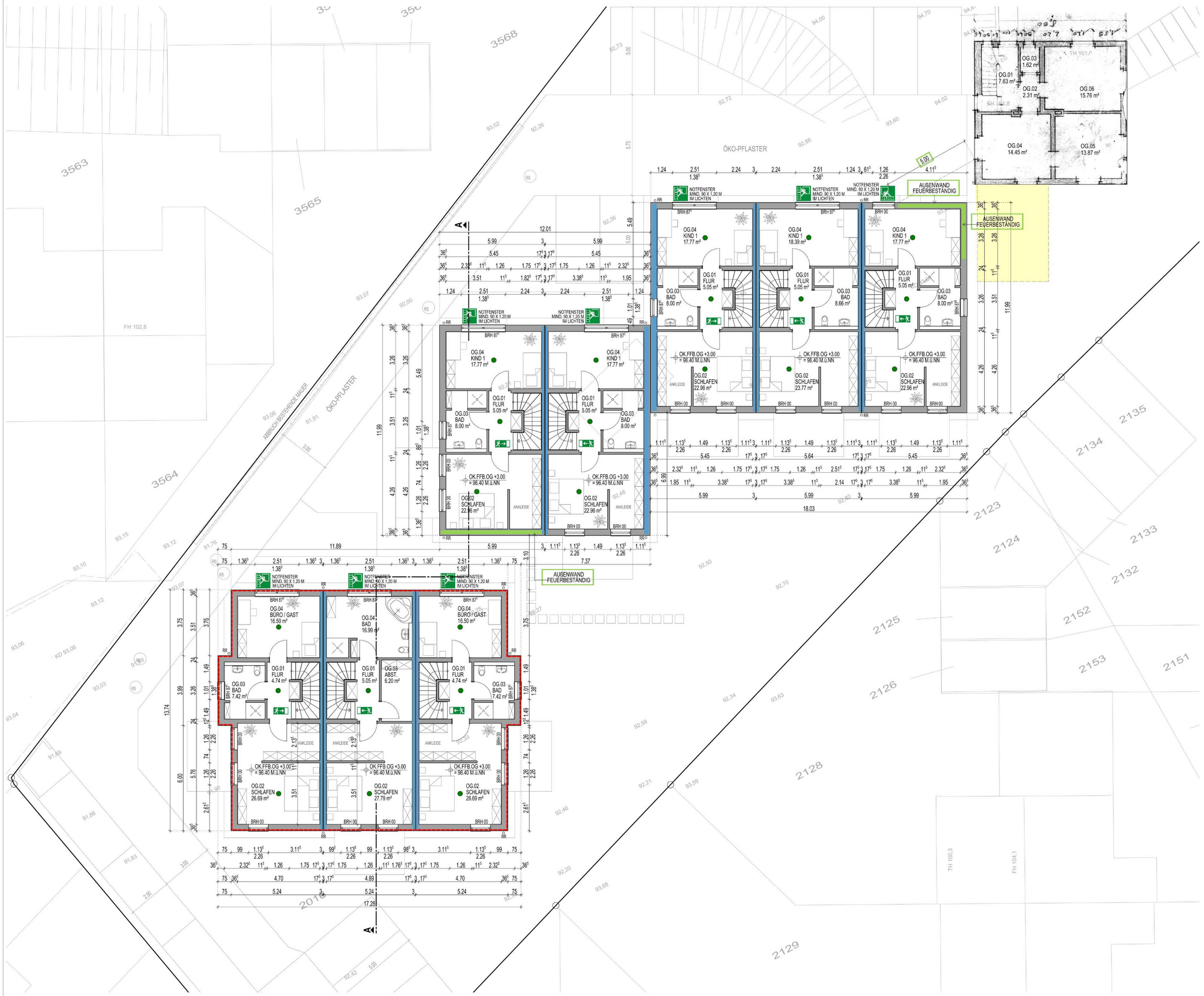
Planinhalt:

Grundriss Erdgeschoss i.M. 1/100

ANTRAG 2	Blatt: A2.02	DIN A1	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt

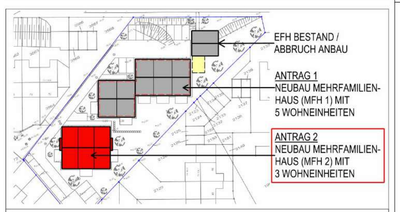


LEGENDE BRANDSCHUTZ:

GEBÄUDEKLASSE 3: ALLE TRAGENDEN BAUTEILE (WÄNDE, WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND DECKEN) SIND FEUERHEMMEND AUSZUFÜHREN.

- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERHEMMEND
- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERBESTÄNDIG
- RAUCHMELDER IN ALLEN FLUREN UND SCHLAFRÄUMEN
- ERSTER RETTUNGSWEG
- ZWEITER RETTUNGSWEG: NOTFENSTER,LICHTER DURCHGANG MINDESTENS 90 X 1,20 M

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

Planinhalt:

Grundriss Obergeschoss i.M. 1/100

ANTRAG 2	Blatt: A2.04	DIN A1	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt

TRAUFE = +101.00

EFH - BESTAND

OK.FFB.EG = +95.10

FIRST = +104.80

ABBRUCH ANBAU

UNTERSEITIG BIS KEHLBALKEN FEUER-BESTÄNDIG VERKLEIDEN

ÖKO-PFLASTER

FH 102,8

ABBRUCH BESTEHENDE MAUER

NOTFENSTER MIND. 90 X 1,20 M IM LICHTEN

OK.FFB.DG + 6.00 = 99.40 M.ü.NN

1.00 M LINIE

2.00 M LINIE

2.30 M LINIE

DFF

DG.01 FLUR 3.66 m²

DG.02 WC 5.15 m²

DG.04 GAST / BÜRO 16.91 m²

DG.03 KIND 2 17.74 m²

DG.03 KIND 2 18.36 m²

DG.04 GAST / BÜRO 17.58 m²

DG.02 WC 5.58 m²

DG.01 FLUR 3.66 m²

DG.02 WC 5.15 m²

DG.04 GAST / BÜRO 16.91 m²

DG.03 KIND 2 17.74 m²

DG.01 FLUR 3.66 m²

DG.02 WC 5.15 m²

DG.04 GAST / BÜRO 16.91 m²

DG.03 KIND 2 17.74 m²

UNTERSEITIG BIS KEHLBALKEN FEUER-BESTÄNDIG VERKLEIDEN

NOTFENSTER MIND. 90 X 1,20 M IM LICHTEN

DG.04 KIND 2 15.46 m²

DG.01 FLUR 3.66 m²

DG.02 WC 3.56 m²

DG.04 KIND 2 16.17 m²

DG.01 FLUR 3.66 m²

DG.02 WC 3.99 m²

DG.04 KIND 2 15.46 m²

DG.01 FLUR 3.66 m²

DG.02 WC 3.56 m²

DG.03 KIND 1 22.35 m²

DG.03 KIND 1 23.25 m²

DG.03 KIND 1 22.35 m²

UNTERSEITIG BIS KEHLBALKEN FEUER-BESTÄNDIG VERKLEIDEN

VOLLGESCHOSSNACHWEIS DACHGESCHOSS MFH 1

Grundlage: BauONRW §2 (6)

"Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel (0,75) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Grundfläche mit einer lichten Höhe von 2,30 Meter:
5,99 m x 6,15 m = **36,84 m²**

Grundfläche des darunter liegenden Geschosses:
5,99 m x 11,99 m = **71,82 m²**

Nachweis: 38,99 m² / 71,82 m² = **0.51** (0.51 < 0.75)

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

VOLLGESCHOSSNACHWEIS DACHGESCHOSS MFH 2

Grundlage: BauONRW §2 (6)

"Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel (0,75) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Grundfläche mit einer lichten Höhe von 2,30 Meter:
5,24 m x 8,26 m = **41,96 m²**

Grundfläche des darunter liegenden Geschosses:
5,24 m x 13,74 m = **72,00 m²**

Nachweis: 38,99 m² / 71,82 m² = **0.58** (0.58 < 0.75)

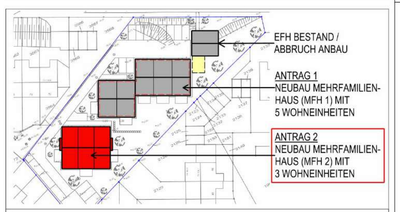
Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

LEGENDE BRANDSCHUTZ:

GEBÄUDEKLASSE 3: ALLE TRAGENDEN BAUTEILE (WÄNDE, WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND DECKEN) SIND FEUERHEMMEND AUSZUFÜHREN.

- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERHEMMEND
- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERBESTÄNDIG
- RAUCHMELDER IN ALLEN FLUREN UND SCHLAFRÄUMEN
- ERSTER RETTUNGSWEG
- ZWEITER RETTUNGSWEG: NOTFENSTER,LICHTER DURCHGANG MINDESTENS 90 X 1,20 M

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

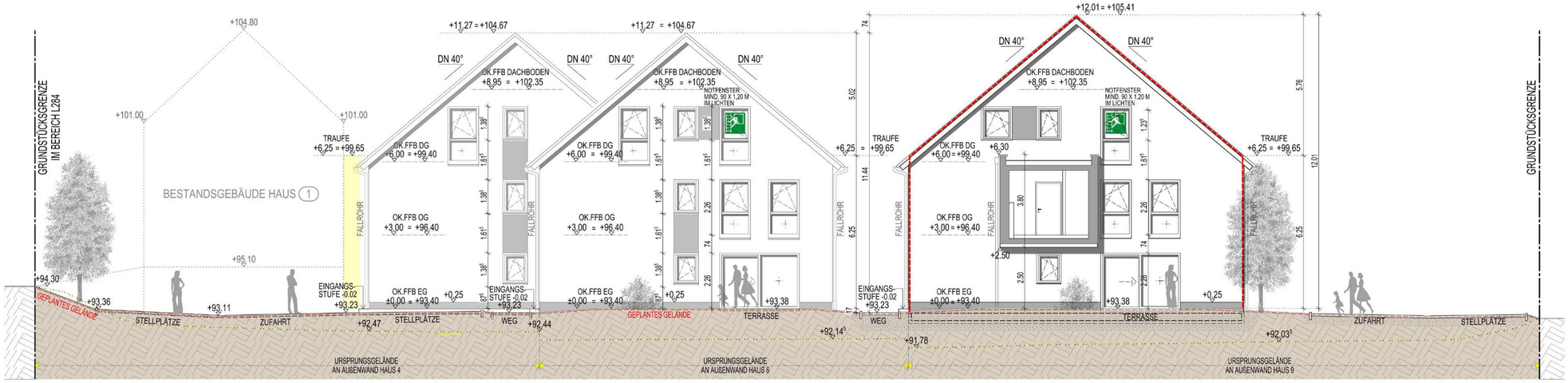
Planinhalt:

Grundriss Dachgeschoss i.M. 1/100

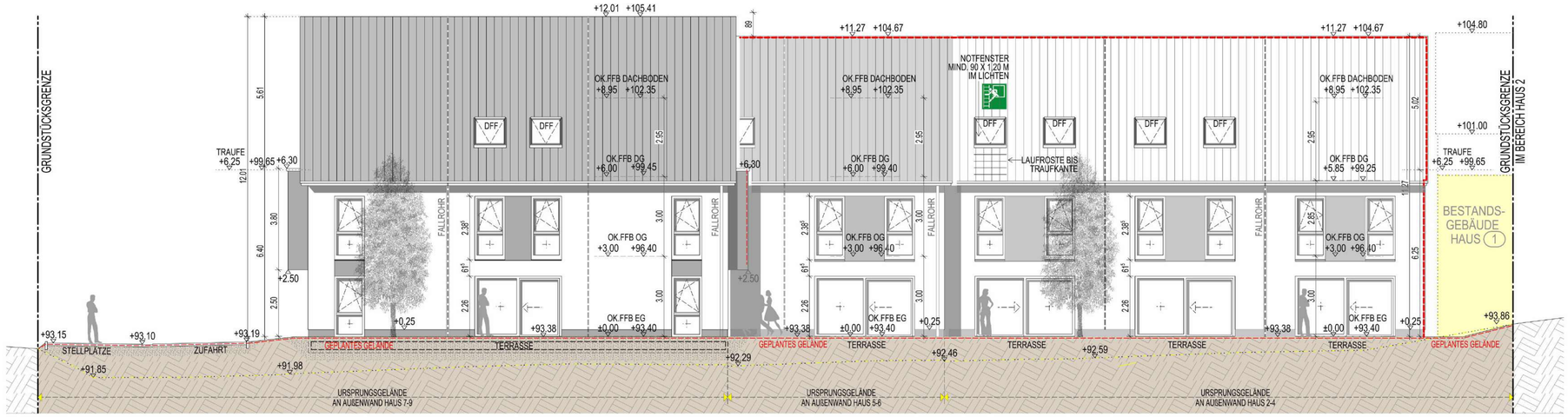
ANTRAG 2	Blatt: A2.05	DIN A1	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

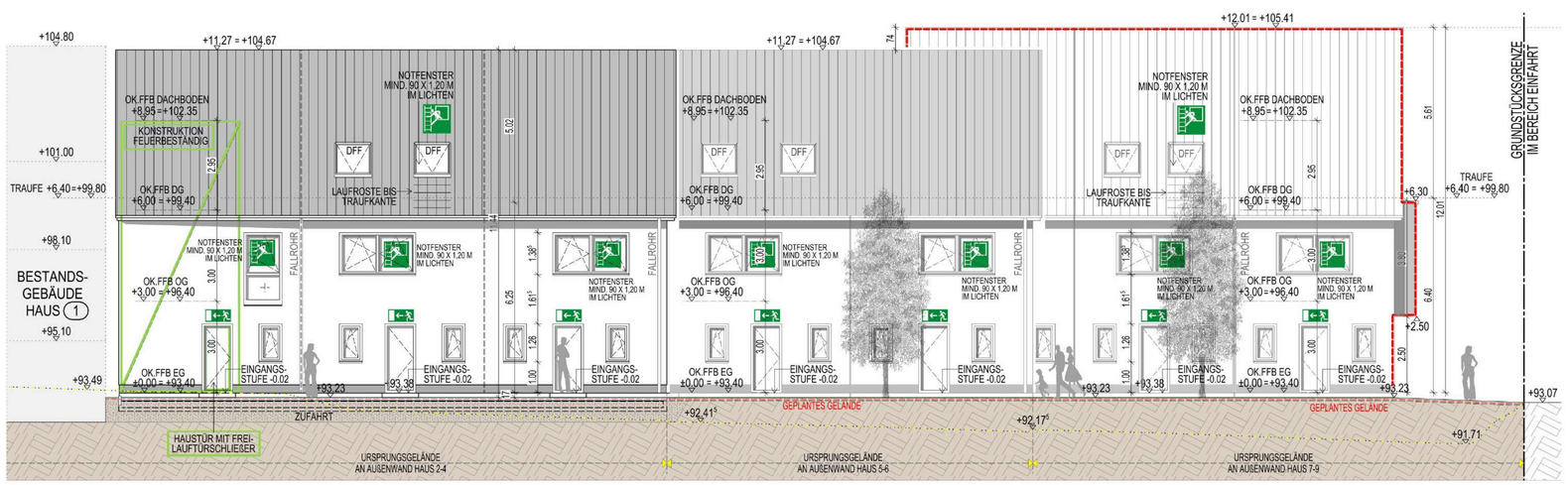
Unterschrift Architekt



NORD-WEST ANSICHT



SÜD-WEST ANSICHT



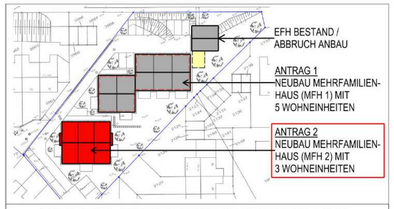
NORD-OST ANSICHT

LEGENDE BRANDSCHUTZ:

GEBÄUDEKLASSE 3: ALLE TRAGENDEN BAUTEILE (WÄNDE, WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND DECKEN) SIND FEUERHEMMEND AUSZUFÜHREN.

- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERHEMMEND
- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERBESTÄNDIG
- RAUCHMELDER IN ALLEN FLUREN UND SCHLAFRÄUMEN
- ERSTER RETTUNGSWEG
- ZWEITER RETTUNGSWEG: NOTFENSTER,LICHTER DURCHGANG MINDESTENS 90 X 1,20 M

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

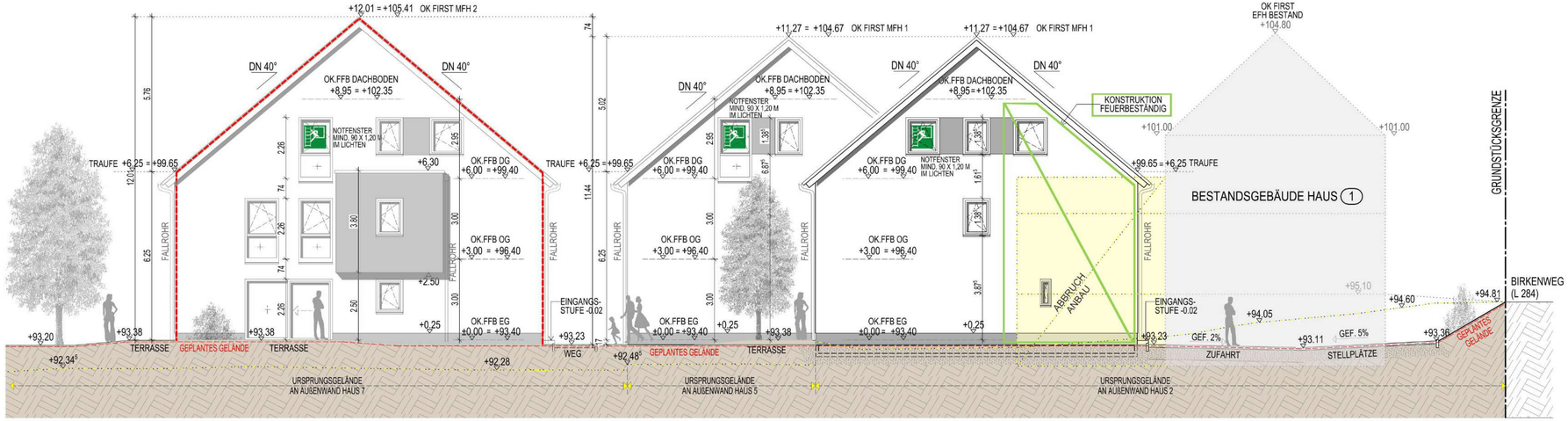
Planinhalt:

Ansichten (Nord-Ost / Süd-West / Nord-West)
i.M. 1/100

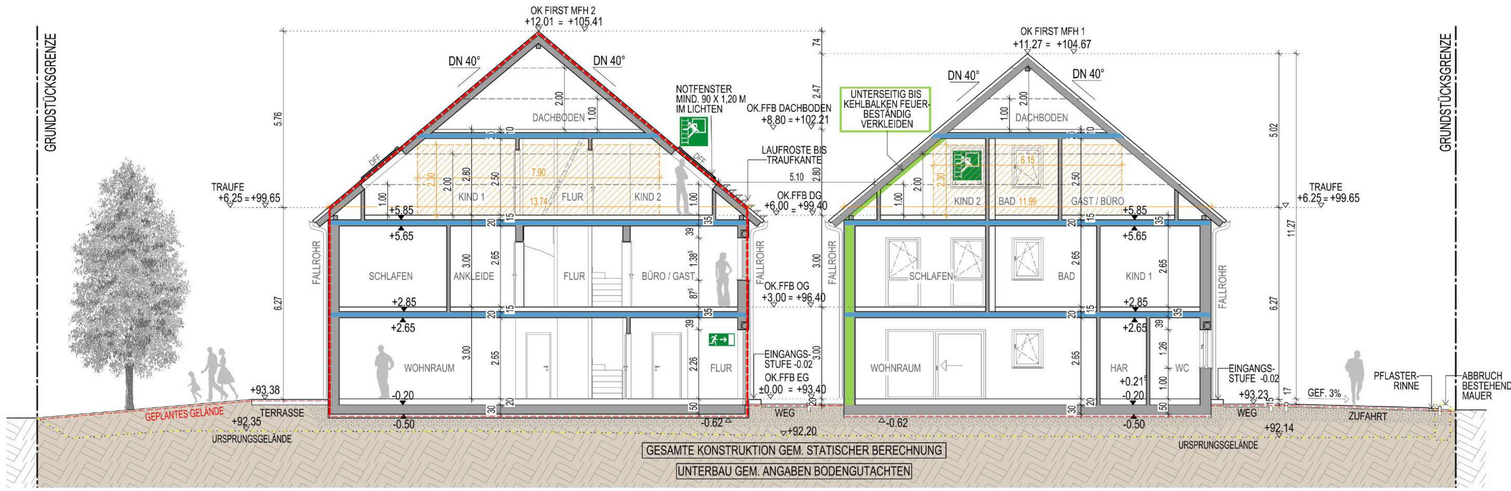
ANTRAG 2	Blatt: A2.06	DIN A1	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt



SÜD-OST ANSICHT



GEBÄUDESCHNITT A-A

VOLLGESCHOSSNACHWEIS DACHGESCHOSS MFH 1

Grundlage: BauONRW §2 (6)
"Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel (0,75) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Grundfläche mit einer lichten Höhe von 2,30 Meter:
5,99 m x 6,15 m = **36,84 m²**

Grundfläche des darunter liegenden Geschosses:
5,99 m x 11,99 m = **71,82 m²**

Nachweis: 38,99 m² / 71,82 m² = **0.51** (0.51 < 0.75)

Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

VOLLGESCHOSSNACHWEIS DACHGESCHOSS MFH 2

Grundlage: BauONRW §2 (6)
"Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel (0,75) der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Grundfläche mit einer lichten Höhe von 2,30 Meter:
5,24 m x 8,26 m = **41,96 m²**

Grundfläche des darunter liegenden Geschosses:
5,24 m x 13,74 m = **72,00 m²**

Nachweis: 38,99 m² / 71,82 m² = **0.58** (0.58 < 0.75)

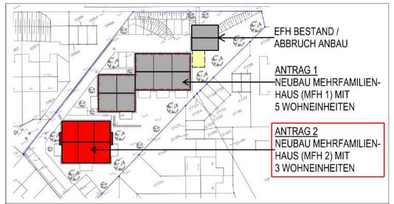
Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss

LEGENDE BRANDSCHUTZ:

GEBÄUDEKLASSE 3: ALLE TRAGENDEN BAUTEILE (WÄNDE, WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND DECKEN) SIND FEUERHEMMEND AUSZUFÜHREN.

- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERHEMMEND
- WAND, DECKE, BAUTEIL - FEUERBESTÄNDIG
- RAUCHMELDER IN ALLEN FLUREN UND SCHLAFRÄUMEN
- ERSTER RETTUNGSWEG
- ZWEITER RETTUNGSWEG: NOTFENSTER,LICHTER DURCHGANG MINDESTENS 90 X 1,20 M

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU



ANTRAG 2: NEUBAU EINES MEHRFAMILIEN-HAUSES MIT 3 WOHNEINHEITEN

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Architekt
DIN zertifiz. FP für barrierefr. Bauen
Christian Hötzel

Am Wehrenbeul 23
51643 Gummersbach
Mobil: 0160.816.3810
EMail: christian.hoetzel@gmx.de

Bauherr:

AS Immobilien GmbH
Vertreten durch: Geschäftsführer Andreas Stefanidis
Puhler Straße 14a
51674 Wiehl

Mobil: +49 (0) 160 - 155 714 0
Email: a.stefanidis@stefanidisimmobilien.de

Bauort:

Stadt: 51503 Rösrath
Gemarkung: Rösrath
Flur: 6
Flurstück: 2016
Straße: Kölner Straße 75

Planinhalt:
Ansicht Süd-Osten, Gebäudeschnitte A-A
i.M. 1/100

ANTRAG 2	Blatt: A2.07	DIN A1	Datum: 26.06.2023

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Architekt

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B58/2024**
Aktenzeichen:	**Herrmann**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**19.01.24**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Haushaltssatzung 2024
Produktbereiche Räumliche Konzepte und Bauleitplanung, Bauordnungs-angelegenheiten und Denkmalschutz

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss empfiehlt dem Rat die Verabschiedung der Haushaltssatzung mit ihren Anlagen für 2024 für folgende Produkte

09.10.10 Räumliche Konzepte und Bauleitplanung
10.10.10 Bauordnungsangelegenheiten
10.10.20 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Erläuterungen:

Der Entwurf der Haushaltssatzung für das Jahr 2024 wurde gem. §80 GO NRW am 11.1.24 in den Stadtrat eingebracht. Der Stadtrat hat per Beschluss die Satzung mit ihren Anlagen zur Beratung in die Ausschüsse verwiesen.

Der Entwurf der Haushaltssatzung 2024 ist auf der Internetseite der Stadt Rösrath unter dem Link roesrath.de/hh-2024-entwurf-ohnepw-.pdfx abrufbar.

Im Auftrag

Christoph Herrmann

Im Auftrag

Kerstin Frey

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Mitteilungsvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B59/2024**
Aktenzeichen:	**KF**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**16.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:
Anfrage Bündnis 90/Die Grünen: „Wohnungsbau“

Inhalt der Mitteilung

Für die aktuelle Wahlperiode liegen die Daten zur allgemeinen Bautätigkeit für 2021 und 2022 vor. In der Landesdatenbank können unter www.landesdatenbank.nrw.de auch darüber hinaus gehende Daten frei zugänglich eingesehen werden.
Die Daten zum geförderten Wohnraum liegen über den Wohnungsmarktbericht der NRW Bank für 2021 und 2022 vor. Die Wohnungsmarktberichte können auf www.nrwbank.de frei eingesehen werden.

Zu 1. In den Jahren 2021 und 2022 wurden in Rösrath 48 Wohngebäude mit 125 Wohnungen und über 60.000m^2 neu errichtet. Über Maßnahmen im Bestand wurden ebenfalls Wohnungen neu geschaffen. Einschließlich der Maßnahmen an Bestandsgebäuden wurden 93 Wohngebäude fertig gestellt. Hier wurden zwar nur geringfügig mehr Wohnungen geschaffen (1 Wohnungen), es zeigt aber dass Potentiale im Bestand ausgenutzt werden und Wohnraum sukzessive ertüchtigt wird. Insgesamt ist die Zahl der Fertigstellungen auf einem ähnlichen Niveau wie 5 Jahre zuvor (2018). In den Zwischenjahren war die Bautätigkeit höher.
Insgesamt sind so zwischen 2018 und 2022 über 1.200 Wohngebäude (einschl. Umbau) fertig gestellt worden. Es entstanden fast 1.700 Wohnungen auf über 200.000 m^2.

Zu 2. Rund 70% (34) der in 2021 und 2022 fertig gestellten (Wohn) Neubauten wurden als Einfamilienhäuser errichtet. 5 Gebäude sind mit 2 Wohnungen und 9 Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen entstanden.

Zu 3. Im Jahr 2022 gibt es einen preisgebundenen Wohnungsbestand von 395 Einheiten im Stadtgebiet. Hiervon sind über 90% Mietwohnungen. Diese (361 Wohnungen) stehen vor allem für die Einkommensgruppe A (Haushalte, die innerhalb der Einkommensgrenzen des § 13 Abs. 1 WFNG NRW liegen) zur Verfügung.
Im Vergleich zu 2019 nimmt der preisgebundene Wohnungsbestand leicht ab. 2021 sind insgesamt 405 Einheiten im Stadtgebiet zu verzeichnen, davon 353 Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A.
Eine Flächenangabe liegt nicht vor.

Zu 4. Eine detaillierte Auflistung liegt nicht vor.

Zu 5. Eine detaillierte Auflistung der erteilten Baugenehmigungen ist nicht möglich.

Zu 6. Im Jahr 2022 sind in Rösrath 147 Baugenehmigungen für Wohngebäude (Neubau und Umbaumaßnahmen) erteilt worden. Mit Ausnutzung dieser Genehmigungen können gut 200 neue Wohnungen auf über 24.000 m^2 entstehen.
Im Bereich des geförderten Wohnungsbaus liegend die gewünschten Informationen nicht vor. Die NRW Bank geht in Ihrer Modellrechnung zur Entwicklung des preisgebunden Mietwohnungsbestand jedoch davon aus, dass in Rösrath bis 2035 ein deutlicher Rückgang von über 40% zu erwarten ist.

Im Auftrag

Christoph Herrmann
Dezernent

Im Auftrag

Kerstin Frey
Fachbereichsleitung

Anlage(n):
Anlage I – Anfrage der Bündnis 90/Die Grünen

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
RÖSRATH

Rösrath, den 03.12.2023

An die Bürgermeisterin
der Stadt Rösrath
Frau Bondina Schulze

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Schulze

die Ratsfraktion von Bündnis 90 / Die Grünen bittet um Beantwortung folgender Fragen im SPV:

Alle Fragen beziehen sich auf den Zeitraum seit Beginn der aktuellen Wahlperiode:

1. **Wieviel Wohnraum wurde in Rösrath netto insgesamt geschaffen (qm, Wohneinheiten)?**
2. **Wie verteilt sich dieser Wohnraum (qm, Wohneinheiten) auf die Bereiche Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten, Objekte mit mehr als 10 Wohneinheiten?**
3. **Wieviel geförderter Wohnraum wurde in Rösrath netto insgesamt geschaffen (qm, Wohneinheiten)?**
4. **Wie verteilt sich dieser geförderte Wohnraum (qm, Wohneinheiten) auf die Bereiche Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten, Objekte mit mehr als 10 Wohneinheiten?**
5. **Welche noch nicht umgesetzten Baumaßnahmen sind bereits genehmigt?**
6. **Welchen zusätzlichen Beitrag leisten diese noch nicht umgesetzten Baumaßnahmen zu den unter 1.-4. abgefragten Werten?**

Begründung:

Der Wohnungsbau kann mit dem Bedarf nicht Schritt halten. Die dadurch immer weiter steigende Verknappung von Wohnraum führt auch zu immer weiter steigenden Mieten. Das trifft insbesondere die finanziell Schwächeren unter uns.

Darüber hinaus droht der Bestand an gefördertem Wohnraum deutschlandweit in den nächsten Jahren deutlich zu sinken.

Es ist daher wichtig, dass ein ausreichender Anteil an Wohnraum zur Verfügung steht, der nur für diesen Personenkreis zugänglich ist (geförderter Wohnraum).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Markus Plagge

stadt RÖSRATH

Die Bürgermeisterin

Mitteilungsvorlage

Kennung:	**öffentlich**
Drucksachennummer:	**B60/2024**
Aktenzeichen:	**Herrmann**
Fachbereich:	**FB 4 - Planen, Bauen, Umwelt, Mobilität**
Datum:	**18.01.2024**

Beratungsfolge

Gremium	**Termin**
Stadtentwicklung, Planung und Verkehr	05.02.2024

Betreff:

Anfrage der CDU-Fraktion zum Thema „Grundstücksrecherche für Flächen zur Unterbringung von Geflüchteten im Stadtgebiet und Situation der Zuweisungen“ vom 15.12.23

Erläuterungen:

Mit Datum vom 15.12.23 stellt die CDU-Fraktion eine Anfrage zur Unterbringung von Geflüchteten. Im Kern geht es einerseits um die Recherche geeigneter Flächen für entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten im Stadtgebiet sowie die Zuweisungszahlen seit dem 11.12.23. Die schriftliche Anfrage ist als Anlage beigefügt.

Das Thema ist nicht neu. Schon im Jahre 2015 hat die Verwaltung der Politik eine Übersicht der damals verfügbaren und für die Errichtung von Unterkünften für Geflüchteten geeigneten Grundstücke vorgelegt. Seitdem sind einige Standorte realisiert oder anderweitig genutzt worden.

Vor dem Hintergrund des § 246 Abs. 13 Baugesetzbuch (Erleichterungen für solche entsprechende Nutzungen) ist das Stadtgebiet aktuell nochmals unter dem Blickwinkel der Geflüchtetenunterbringung untersucht worden. Leider ist der bisher ungenutzte, kommunale Grundstücksbestand vergleichsweise gering, was sich ja auch bei anderen infrastrukturellen Themen zeigt.

Eine Übersicht der geeigneten oder eingeschränkt geeigneten Flächen ist tabellarisch als Anlage 2 beigefügt. Dabei ist die Lage, Größe, heutige Nutzung, planungsrechtliche Einstufung und bestehende Beschränkungen dargestellt.

Es wird im Weiteren in der Anfrage thematisiert, ob und wo der Verwaltung Grundstücke für die Unterbringung von Geflüchteten von Dritten angeboten worden sind. Hier hat es in den letzten Monaten zwei Angebote von Privateigentümern gegeben. Ein Grundstück liegt ebenfalls an der Brander Straße, wäre aber auf Grund der eingeschränkten Größe (1152 qm), des Grundstücks-zustandes und vor allem des aufgerufenen Kaufpreises nicht geeignet. Von daher sieht die Stadt dort von einem Erwerb ab. Das zweite Grundstück befindet sich an der Kölner Straße (neben Penny). Der dortige Bebauungsplan weist nur eine kleinere überbaubare Fläche auf. Von daher ist das Grundstück auch nicht geeignet.

Unter Nr. 4 wird um Auskunft gebeten, wie sich die Zahlen der Zuweisung von Geflüchteten seit dem 11.12.23 entwickelt haben. Hier muss man eine Sondersituation berücksichtigen, da auf Grund einer Gesetzesänderung in 2022 die aus der Ukraine geflüchteten Personen auch auf die Quote anzurechnen sind, dieses aber erst im Herbst 2023 durch die Stadt geltend gemacht wurde. Insofern hat es in den letzten Wochen des Jahres 2023 keine Zuweisungen mehr gegeben. Mit Stichtag vom 12.1.2024 liegt die Quote für Rösrath bei 106,93%. Demnach leben in Rösrath derzeit 733 Menschen mit Fluchthintergrund, dazu kommen noch17 Obdachlose, die die Stadt unterzubringen hat. Es ist jedoch zu erwarten, dass spätestens im März 2024 sich diese Quote der 100% annähert oder unterschreitet und damit neue Zuweisungen von Geflüchteten erfolgen.

Außerdem muss bei dieser Sichtweise auch noch berücksichtigt werden, dass einige Unterkünfte in den nächsten 12 Monaten abgängig sind (Auslauf Mietvertrag, baulicher Zustand, Übergangsweise Nutzung läuft aus, Fläche wird für andere Infrastruktur benötigt), so dass der Handlungsdruck sich noch weiter verschärfen wird.

In Vertretung

Bianca Lorenz

Im Auftrag

Christoph Herrmann

Anlage(n):
Anlage I – Anfrage CDU
Anlage II – Übersicht Grundstücke

CDU-Fraktion – M. Schönberger – Im Pannenhack 145 – 51503 Rösrath

An die Bürgermeisterin und
den Vorsitzenden des Ausschusses
für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr
der Stadt Rösrath

CDU FRAKTION RÖSRATH

Marc Schönberger

Fraktionsvorsitzender

Telefon: 02205 88 588
Mobil: 01520 1628 897
E-Mail: marc.schoenberger@gmx.de

www.cdu-roesrath.de

15.12.2023

Anfrage

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Schulze, liebe Bondina,
sehr geehrter Herr Bachmann, lieber Jürgen,

im Namen der CDU-Fraktion bitten wir Sie, die folgende Anfrage auf die Tagesordnung des nächsten Stadtrates und/oder der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr zu setzen:

Die Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flüchtlingen stellen die Städte und Gemeinden vor außerordentliche Herausforderungen. Die Kommunen -so auch die Stadt Rösrath- stehen erneut vor der Frage, ob sie Turnhallen belegen, Traglufthallen / Zeltunterkünfte oder Container-/ Modulbauunterkünfte anmieten oder erwerben müssen, da die derzeitig geschaffenen bzw. angemieteten Unterkünfte nicht mehr ausreichen.

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 11.12.2023 bereits mehrheitlich einen Beschluss dahingehend gefasst, dass das kommunale Grundstück an der Brander Straße (direkt hinter der Autobahnunterführung), Gem. Rösrath, Flur 2, Nr. 1318 zur Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete -nach weitergehender baurechtlicher Prüfung- vorgesehen werden und zur Deckung des unmittelbar bestehenden Bedarfs mit Unterkünften aus Containern bestückt werden soll.

Die Unterbringung in neu geschaffenen, größeren Unterkünften (aus Containern / in Modulbauweise) dürfte zwar leichter planbar, ggf. kostengünstiger und auch schneller umsetzbar sein, jedoch darf dabei das bisherige Konzept der Stadt Rösrath, Flüchtlinge und

Unterkunftssuchende möglichst in kleineren, dezentralen Unterkünften unterzubringen, nicht aufgegeben werden. Denn damit soll u.a. auch ausgeschlossen werden, dass ein Stadtteil und deren Anwohner bzw. auch die zur Verfügung stehende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Ärzte etc.) überproportional in Anspruch genommen wird und eine Integration der untergebrachten Personen möglich ist.

Vor einer weitergehenden Planung und Beschlussfassung zur Errichtung von weiteren Unterkünften auf dem o.g. Grundstück ist daher auch die Unterbringung in weiteren, dezentralen Einheiten im Stadtgebiet Rösrath zu prüfen.

Vor diesem Hintergrund bittet die CDU-Fraktion um Beantwortung der folgenden Fragen **in schriftlicher Form**:

1. Über welche unbebauten/anteilig bebauten Grundstücke verfügt die Stadt Rösrath aktuell im Eigentum (Angaben zu Lage, Größe und Bebaubarkeit)?

2. Wie werden die Grundstücke derzeit genutzt (z.B. bestehende Pachtverträge) bzw. welche konkrete Nutzungsabsicht besteht bereits?

3. Sind der Verwaltung Grundstücke von Dritten zur Nutzung bzw. zur Errichtung von Unterkünften angeboten worden (Angaben zu Lage, Größe und Bebaubarkeit)?

4. Wie haben sich die Zahlen der Geflüchteten/Unterkunftssuchenden seit 11.12.2023 entwickelt? Die Übersicht sollte wiederum alle Personen beinhalten, für die die Stadt Rösrath verpflichtet ist, Unterkünfte bereit zu stellen.

Die angeforderten Unterlagen sind als Entscheidungsgrundlage für alle Ratsmitglieder, insbesondere in Bezug auf die Frage, wie groß eine neu zu schaffende, zentrale Unterkunft maximal sein darf, unerlässlich. Gleichzeitig dürfte diese Übersicht auch gefordert sein, um eine Maßnahme -wie hier vorgesehen- nach § 246 BauGB überhaupt genehmigungsfähig zu machen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Daten (z.B. aufgrund bereits abgegebener Steuererklärungen zur Grundsteuerreform bzw. aus dem Berichtswesen an übergeordnete Behörden) ohne größeren Aufwand zusammen zu stellen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Schönberger
Fraktionsvorsitzender

Jahn
Stv. Fraktionsvorsitzender

Potentielle kommunale Grundstücke zur Unterbringung von Geflüchteteten

Stand 18.1.24

Die Stadt Rösrath ist Eigentümerin von ca. 3000 Grundstücken. Die Meisten von ihnen (Straßen, Gewässer, Soziale Infrastruktur und vieles mehr) stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, sind teilweise nur wenige Quadratmeter groß oder unterliegen anderen vertraglichen oder tatsächlichen Beschränkungen. Außerdem wurden bei der Untersuchung Grundstücke, die auf Grund von anderen Rechtsvorschriften (Naturschutz, Überschwemmungsgebiet, Solitärlage im Wald etc.) ausscheiden, nicht mit aufgenommen. Gleiches gilt für topographische Dinge wie starke Hanglangen, die eine Bebauung unverhältnismäßig erschweren und verteuern, sowie Grundstücke mit nennenswertem Baumbestand. Insofern ergeben sich nachfolgende Optionen:

Nr.	Gem.	Flur	Flurst.	Straßenname	ca. Größe	Nutzung	Baurecht	Beschränkungen
1	Rö	3	2375	Pestalozziweg	7300	Weide	Außenbereich §246 BauGB	
2	Rö	3	2390	Pestalozziweg	4900	Weide	Außenbereich §246 BauGB	
3	Rö	3	2365	May	10000	Weide	Außenbereich §246 BauGB	bestehender Pachtvertrag
4	Rö	3	2285	May	4600	Weide	Außenbereich §246 BauGB	
5	Rö	3	2409	Kammerbroich	8600	Brachfläche	Außenbereich §246 BauGB	teilweise Ausgleichsfläche, bestehender Pachtvertrag
6	Rö	2	1318	Brander Straße	3200	Brachfläche	Außenbereich §246 BauGB	Abstand Autobahn
7	Rö	11	245	Brander Straße	8700	Wald/Gewässer	Innenbereich	Wald + Gewässer
8	Rö	11	231	Burggasse	840	Baugrundstück	Innenbereich	Wird aktuell beplant. Auf Grund der umliegenden Struktur ist hier aber nur eine kleinere Einheit möglich
9	Rö	2	957/333	Pannensiefen	6500	Brachfläche	Bebauungsplanänderung erford.	Als optionale Fläche für Feuerwehr vorgesehen
10	Rö	14	96 u.a.	Kölner Straße	43000	Wald/Gewässer	Außenbereich §246 BauGB	Wald + Gewässer
11	Rö	6	4398 u.a.	Paffrather Weg	40000	Wald	Bebauungsplanänderung erford.	Festsetzung Grünfläche "Wald", auch komplett Waldbestanden
12	Fo	5	3087 u.a.	Kirchweg	9900	Wiese	Bebauungsplan	Vermarktbare Baugrundstücke
13	Bl	8	125 u.a.	Sülzbogen	13000	Wiese	Außenbereich §246 BauGB	Retentionsfläche Sülzbogen
14	Bl	8	163	Bergische Landstr.	1600	Wendeplatz	Innenbereich	Buswendefläche für den Schulbus/ Pachtvertrag
15	Fo	7	1367 u.a.	Bergische Landstr.	2300	Brachfläche / Auenwald	Außenbereich	Auenfläche
16	Rö	1	3109 u.a.	Bitze	820	Brachfläche	Bebauungsplan (in Aufst.)	für sozial. Wohnungsbau vorg.
17	Rö	6	2739	Alte Mühle/Jahnstr.	1200	Brachfläche	Außenbereich § 246 BauGB	Überschwemmungsbereich Mühlengraben