

## **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Kirchweg Nr. 119 in Rösrath-Forsbach**

### 1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Deckung des Bedarfs an Wohnbauland im Stadtgebiet Rösrath ist Planungsanlass, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen zur Förderung von Einfamilienhaus-Wohnen bereitzustellen. Städtebauliches Ziel ist mindergenutzte Flächen in gut erschlossener infrastruktureller Lage, die bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandreserven festgesetzt wurden, für eine behutsame Nachverdichtung zu aktivieren.

### 2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Kirchweg“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Kirchweg,
- im Osten durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Hoffnungsthaler Straße und Auf den Steinen,
- im Süden durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Auf der Hedwigshöhe und dem Fußweg Auf der Hedwigshöhe, und
- im Westen durch die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Im Kälchen, die Flächen des Familienzentrums Forsbach und die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung Straße Am Tor.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha.

### 3.0 Planungsrechtliche Situation / Vorgaben übergeordneter Planungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes "Wohnbauflächen" und einen kleineren Teilbereich „Grünflächen“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird durch die anvisierte Planung von „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ entsprochen. Der Flächennutzungsplan wird dennoch im Parallelverfahren gemäß § 7 BauGB geändert.

#### 3.2 Angrenzende Bebauungspläne

Das Plangebiet wird durch folgende planungsrechtliche Bindungen begrenzt:

- im Norden, Osten und Südwesten Wohnbauflächen mit Einfamilienhausbebauung, die rechtlich nach §34 BauGB Innenbereich beurteilt werden, es handelt sich um die „Innenbereichsatzung Rösrath“,
- im Westen der Bebauungsplan (§30 BauGB) „Im Kälchen“ Nr. 5 mit der Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ (WR) und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA),
- und im Süden durch forstwirtschaftliche Flächen.

## 4.0 Städtebauliche Situation

### 4.1 Standortfaktoren

Das Plangebiet weist folgende positive Standortfaktoren auf:

- vorhandene verkehrliche Erschließung (Bensberger Straße, Höhenweg, Kirchweg oder Bensberger Straße Auf der Hedwigshöhe, Im Käuelchen),
- Anbindung an den ÖPNV, Bushaltestelle an der Bensberger Straße, ca. 600-700 m, 6-7 min Fußweg,
- kurze Entfernung, ca. 300 m Fußweg, zur vorhandenen Grundschule und Kindertagesstätte Forsbach
- in der näheren Umgebung, ca. 700 m Fußweg, vorhandenes Versorgungsangebot

### 4.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Die Wiesenflächen bzw. das Gartenland werden derzeit für unterschiedlichste Freizeitaktivitäten (Reiten, Bolzplatz, Weidefläche für Pferde) genutzt.

## 5.0 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Baustrukturelles Konzept

Das baustrukturelle Konzept thematisiert die vorgefundene Topografie, die gekennzeichnet ist durch einen herausgeschobenen, flachgeneigten Hügel mit langgestrecktem Plateau. In Anlehnung an die topografische Grundform des Hügels wird eine stadträumliche Großform entwickelt, die im Norden die Linearität des Plateaus aufgreift und am Kopfende des Hügels einen konzentrischen Ortsrand ausbildet. Hierdurch entsteht ein hufeisenförmiges Strukturgefüge. Unter Berücksichtigung des abfallenden Geländeverlaufs orientieren sich die Erschließungsstraßen und die Gebäude weitgehend an den Höhenlinien. Wesentliches Traggerüst ist die nord-südverlaufende Erschließungsstraße, die am südlichen Ende zu einem bastionsartigen Quartiersplatz, mit einer den Platz umfassenden Parkanlage, gestaltet wird.

### 5.2. Bautypologisches Konzept

Für das Plangebiet werden ausschließlich Einfamilienhäuser mit Flachdächern geplant, insgesamt 74 Hauseinheiten (HE), Entlang der zentral gelegenen nord-südverlaufenden Erschließungsstraße (Planstraße C) werden vornehmlich Doppelhäuser (18 HE) geplant, während für die übrigen Bereiche freistehende Einfamilienhäuser (56 HE) vorgesehen werden.

### 5.3 Erschließungskonzept

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Anschlusspunkte:

- im Norden über den Kirchweg, den Höhenweg an die Bensberger Straße anschließend und
- im Südwesten über die Straßen, Im Käuelchen, Auf der Hewigshöhe an die Bensberger Straße anschließend.

Die innere Erschließung erfolgt über eine nord-süd-gerichteten Erschließungsstraße (Planstraße C) und einer diagonal in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße (Planstraße E), die im Bereich des geplanten Quartiersplatzes aufeinandertreffen.

Die übrigen Flächen werden, von den v.g. Erschließungsstraßen abgehend, über ein Sackgassensystem erschlossen. Die Straßenprofile werden vorwiegend im Separierungsprinzip geplant, je nach Straßenhierarchie mit einseitiger oder zweiseitiger separater Fußwegführung oder als Mischverkehrsfläche. Die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen erfolgt im Straßenprofil als „Längsparker“ unter/zwischen Bäumen. Für die Unterbringung der privaten Stellplätze werden die planerischen Möglichkeiten geschaffen je Hauseinheit 2 Stellplätze in Garagen und 2 weitere Stellplätze vor den Garagen zu ermöglichen, sodass je Hauseinheit 4 Stellplatzflächen geschaffen werden können.

#### 5.4. Grün- und Freiflächenkonzept

Der Quartiersplatz mit angrenzender Parkanlage bildet den identikativen Mittelpunkt des Plangebietes. Die Flächen sollen den Bewohner als generationsübergreifender Treffpunkt und Ort für die Ausübung unterschiedlichste Aktivitäten (z.B. Spielplatz, Boule-Bahn, Spielwiese, etc.) dienen. Des Weiteren wird die östlich des Gemeindezentrums gelegene Waldfläche integriert. Über ein vom Straßenverkehr unabhängiges Fußwegenetz in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung wird das Plangebiet und seine Grün- und Freiflächen mit den angrenzenden Wohnquartieren und den südlich gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen verknüpft.

#### 5.5 Entwässerung / Versickerung von Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, einem separaten Schmutzwasserkanal und einen Regenwasserkanal. Die anfallenden Regenwässer sind dem Regenwasserkanal zuzuführen und werden in einem zentralen Regenrückhaltebecken, das am südlichen Rand des Plangebietes geplant wird, gesammelt bzw. dort zur Versickerung gebracht. Um die schnelle Einleitung, der auf den Dächern anfallenden Regenwässer zu verzögern, sollen begrünte Flachdächer geplant werden.