

# **GEMEINDE WINDECK, ORTSTEIL ROSBACH**

## **Bebauungsplan „Wohnquartier Siegbogen“**

### **Begründung zum Vorentwurf**

Stand: Oktober 2017

#### **Auftraggeber:**

Kreissparkasse Köln  
Neumarkt 18 - 24  
50602 Köln

#### **Planungsbüros:**

Architekturbüro Joachim Beisel  
Oelberggringweg 68  
53639 Königswinter

Ansprechpartner: Ulrich Lichter, Architekt AKNW

in Zusammenarbeit mit:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB . Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW  
WIN01\_beg6.doc, 12.10.2017

## Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass.....	2
2. Lage und Größe des Plangebietes.....	2
3. Bestehendes Planungsrecht.....	2
4. Bestandssituation.....	3
5. Planungskonzept.....	4
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
7. Umweltbelange.....	6

## **1. Planungsanlass**

Die Kreissparkasse Köln möchte im Windecker Ortsteil Rosbach im Bereich des ehemaligen Geländes der Stahlbaufirma Hermes einen Bebauungsplan für ein neues Wohnquartier als Konversionsprojekt entwickeln.

Die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Windeck hat sich in den letzten Jahren stabil entwickelt. Die Einwohnerzahl legte nach den letztverfügbaren Daten von 18.895 Einwohnern am 31.12.2011 auf 18.931 Einwohner am 30.12.2015 leicht zu (Quelle: IT.NRW, Daten nach Zensus 2011).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll damit die Voraussetzungen liefern, den nach wie vor erkennbar Bedarf an Wohnraum in Windeck im Sinne einer Innenentwicklung unter Schonung der Landschaftsbereiche an den Siedlungsrändern zu decken. Desweiteren dient das Aufstellungsverfahren als Voraussetzung dazu, die Bevölkerungszahl weiterhin zu stabilisieren, um die vorhandene soziale und technische Infrastruktur leistungsfähig auszulasten.

Zur Verwirklichung der Planungsabsicht sind die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Kreissparkasse Köln sichert zu, sämtliche Kosten für den Bebauungsplan und die erforderlichen Gutachten zu übernehmen. Zur Regelung der Kostenübernahme wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde Windeck und der Kreissparkasse Köln geschlossen.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,5 ha und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände der Gartenbauschule Ueckerseifer,
- Im Osten durch die Raiffeisenstraße und die parallel dazu verlaufende DB- Strecke,
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung und
- im Westen durch verbleibende gewerbliche Nutzungen angrenzend an die Siegaue.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

### **3.1 Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Bonn/ Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Windeck ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellungen des FNP müssen daher im Hinblick auf eine Wohnbebauung geändert werden. Dies soll im sog. Parallelverfahren erfolgen.

Für die Gemeinde Windeck besteht kein rechtskräftiger Landschaftsplan des Rhein-Sieg-Kreises.

Der Bereich der Siegaue jenseits der außerhalb des Plangebietes liegenden Gewerbehallen ist jedoch als FFH- und Naturschutzgebiet ausgewiesen.

### **3.3 Bebauungsplanung**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Aufstellungsverfahren zum

Bebauungsplan Nr. 1/32, „Rosbach – Im Siegbogen“ konnte im Jahre 2009 aus verschiedenen Gründen nicht zum Abschluss gebracht werden.

## **4. Bestandssituation**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

Das Gelände wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts gewerblich genutzt. Die Stahlbaufirma Hermes, mit ehemals ca. 250 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber an der Oberen Sieg, nutzte das Gelände bis zur Betriebsaufgabe im Jahre 1979. Die ehemaligen Baulichkeiten der Stahlbaufirma Hermes wurden bereits im Jahre 2010 abgerissen. Im Bereich des Plangebietes selbst besteht daher keine Bebauung mehr.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Norden durch die Gartenbaumschule Ueckerseifen bestimmt. Der Eingangsbereich mit den vorgelagerten Parkplätzen befindet sich auf der Südseite des Geländes.

Ebenfalls im nördlichen Übergangsbereich des Plangebietes liegt das Betriebsgrundstück der Firma Galvano- T GmbH. Dort werden verschiedene Verfahren der Galvanik angewendet.

Nach Westen zur Siegaue hin, bestehenden verschiedene Hallenkomplexe, die von einem Großhandelsunternehmen für Floristikbedarf und Geschenkartikel (Beauty Group) sowie dem Taxibetrieb Schaldach eingenommen werden.

Im südlichen Übergangsbereich besteht ein freistehendes Einfamilienhaus. Am Rande der Sieg haben sich Wochenendhausgrundstücke etabliert.

### **4.2 Freiflächen**

Von der topographischen Situation her fällt das Plangebiet ausgehend von der Raiffeisenstraße ca. 8 Meter in Richtung Sieg ab. Es ist aufgrund seiner gewerblichen Vornutzung in verschiedene Ebenen terrassiert.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch das beräumte Gelände der ehemaligen Stahlbaufirma Hermes eingenommen. Das Gelände wird überwiegend durch das Lagern von Abbruchmaterial geprägt, das bis zu seiner weiteren Verwendung auf dem Gelände teilweise unter Planen liegt. Dazwischen hat sich eine ruderaler Grünstruktur angesiedelt.

Das Ufer der Siegaue wird durch die o.g., bestehenden Hallenkomplexe außerhalb des Plangebietes abgeriegelt. Die Hallen liegen auf dem angefüllten Plateau des ehemaligen Gewerbegebietes.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Raiffeisenstraße erschlossen. Sie endet im Südosten des Plangebietes in einer Wendeanlage für Sattelzüge. Die Raiffeisenstraße geht in die Straße Alter Markt über und mündet dann in die Rathausstraße, die als B256 klassifiziert ist.

Am Bahnhof Rosbach (Sieg) verkehrt die Regionalbahn (RE9) der DBAG in Richtung Köln (5 Mal an Werktagen) und Siegen (4 Mal an Werktagen). Außerdem besteht S- Bahnverkehr in Richtung Köln und Au (Sieg) im 30 min-Regeltakt. Zusätzlich verkehren die Buslinien 342, 343, 344 und 579 ab dem Bahnhof Rosbach als Feinverteilung in die Fläche.

Das Plangebiet ist daher auch vergleichsweise gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Über den bestehenden Fußgängertunnel am Bahnhof zwischen Raiffeisenstraße und Rathausstraße ist das Plangebiet an die Innenstadt von Rosbach angebunden.

## **4.4 Infrastruktur**

Die Versorgung mit sozialen Einrichtungen im Ortsteil Rosbach ist als gut zu bezeichnen. Es bestehen drei Kindertageseinrichtungen:

- Gemeindliche Kindertageseinrichtung "Vogelnest"
- DRK- Kindertageseinrichtung "Zauberwald"
- Elterninitiative „Calimero e.V.“

Außerdem liegen in Rosbach verschiedenen Schulstandorte:

- Gemeinschaftsgrundschule Rosbach
- Gemeinschaftshauptschule Rosbach
- Gesamtschule Windeck

Im Bereich der Rathausstraße existiert ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten. Besonders hervorzuheben sind dabei der REWE- und DM-Markt.

Der bestehende Trafostandort des RWE ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Leistungsfähigkeit der Medien der technischen Infrastruktur wird bei den Versorgungsträgern im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens abgefragt.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Städtebau**

Es ist geplant, in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Ortsteils Rosbach ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, das überwiegend durch Wohnen geprägt ist. Im Sinne einer städtebaulichen Konversion von bereits baulich genutzten Flächen, sollen breite Schichten der Bevölkerung im Sinne einer sozialen Durchmischung angesprochen werden. Dazu zählen folgende Bausteine:

Der Neubau eines Dienstleistungs- und Gesundheitscentrums soll dazu beitragen, dass bestehende Angebot an Gewerbeflächen für Gesundheitsdienstleistungen und Büros in zentraler Lage von Rosbach sinnvoll abzurunden.

Der demographischen Entwicklung mit einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft nicht nur in Windeck soll durch ein Angebot an ca. 14 Senioren- Appartements Rechnung getragen werden. Dabei wird vor allem an Einwohner gedacht, deren bestehendes Haus bzw. bestehende Wohnung zu groß geworden sind.

Durch die günstige Lage am Bahnhof Rosbach und deren Innenstadt ist auch ein Angebot an Mehrfamilienhäusern mit ca. 20 Wohnungen sinnvoll. Dabei kann sowohl an Miet- als auch an Eigentumsformen gedacht werden.

Ca. 8 Doppelhaushälften mit durchschnittlich ca. 480 qm Grundstücksfläche sollen vor allem junge Familien mit Kindern ansprechen.

Die ca. 16 barrierearmen Bungalows auf Grundstücken mit durchschnittlich 520 qm Grundstücksfläche sind sowohl für ältere Personen als auch für Familien von Interesse.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Ausgehend von der bestehenden Raiffeisenstraße, die die äußere Erschließung des

Plangebietes übernimmt, wird im Inneren des Gebietes ein Schleifensystem entwickelt, das durch platzartige Aufweitungen und Straßenstiche ergänzt wird.

Diese Anliegerstraßen werden im Mischsystem ausgebaut, so dass von vorne herein ein verkehrsberuhigter Charakter angestrebt wird. Die Straßen besitzen eine Regelbreite von ca. 6,5 - 8,0 Meter und werden durch Baumpflanzungen und Besucherparkplätze aufgelockert.

Zu den Rändern des Plangebietes werden Fuß- und Radwege eingeplant, die das Plangebiet mit seiner Umgebung vernetzen.

Für jedes Einfamilien- und Doppelhaus werden 2 Stellplätze eingeplant (Garage und deren Zufahrt). Bei den übrigen Wohnformen wird aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und der vermutlich älteren, zukünftigen Bevölkerung von 1 Stellplatz pro Wohnung ausgegangen. Das Dienstleistungs- und Gesundheitszentrum wird mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen eingeplant. Hier sind 1 Stellplatz pro 40 qm Nutzfläche üblich.

### **5.3 Technische Erschließung**

Die Entwässerungsmöglichkeiten des Plangebietes (Schmutz- und Niederschlagswasser) werden mit dem Gemeindewerk Windeck bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes abgeklärt. Dabei wird auch geprüft, ob das unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen im Sinne des § 44 LWG NRW ortsnah in die Sieg eingeleitet werden kann, da sich aufgrund der Boden-, Altlasten- und Grundwassersituation eine Versickerung ausschließt (siehe Kapitel 7.)

Die spätere Versorgung des Gebietes soll grundsätzlich über bestehende Leitungssysteme innerhalb der vorhandenen Straßen erfolgen. Sie sollen von dort weitergeführt und in das Plangebiet verlängert werden.

Es zeichnet sich ab, dass zur Sicherung der Löschwasserversorgung die Errichtung eines leistungsfähigen Wassernetzes erforderlich ist. Die derzeitige Entnahmestelle aus der Sieg reicht vermutlich zukünftig nicht aus.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt, um eine verträgliche Nutzungsmischung auch im Verhältnis zur umgebenden Bestandsbebauung zu ermöglichen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 (bei 2 Vollgeschossen) bzw. 1,2 (bei 3 Vollgeschossen) betragen, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern. Es werden überwiegend 2 Vollgeschosse (mit ausgebautem Dach) angesetzt, um das Vorhaben in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Lediglich im Bereich des Dienstleistungs- und Gesundheitszentrums und der Mehrfamilienhäuser ist ein weiteres Vollgeschoss denkbar.

Die Festsetzungen werden im späteren Rechtsplan bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes weiter ausdifferenziert.

## **7. Umweltbelange**

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Die Ergebnisse der weiteren Begutachtungen werden in einem Umweltbericht bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes zusammengestellt.

Aus dem nicht abgeschlossenen Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1/32 zeichnen sich bereits folgende Sachverhalte ab:

## Boden und Altlasten

Im Jahre 2010 wurde bereits eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aus den 7 durchgeführten Rammkernsondierungen lässt sich folgender Bodenaufbau ableiten:

- Oberboden: bis ca. 0,2 m
- Auffüllungen: bis ca. 3,0 m
- Hochflächenlehme: bis ca. 6 m
- Terrassenablagerungen: ab ca. 6 m

Im Altlastenkataster des Rhein- Sieg- Kreises ist das Areal der ehemaligen Stahlbaufirma Hermes als Altstandort mit der Nr. 5211/13 enthalten. Daher soll das Plangebiet im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Eine nutzungsorientierende Gefährdungsabschätzung für das im Jahre 2007 geplante Fachmarktzentrum hat ähnlich wie das o.g. Baugrundgutachten künstliche Auffüllungen angetroffen. Das Auffüllungsmaterial ist nach damaliger Auffassung des Rhein- Sieg- Kreises gemäß der Stellungnahme vom 04.08.2009 nicht „für einen uneingeschränkten Einbau zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion“ geeignet. Dies gilt auch für die festgestellten Bodenbelastungen. Daher zeichnen sich geeignete Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen (z.B. Versiegelung, Bodenüberdeckung und Bodenaustausch) für das vorgesehene allgemeine Wohngebiet (WA) ab, die für das Bauantragsverfahren gutachterlich zu ermitteln sind.

## Wasser

Ebenfalls im Rahmen der o.g. Untersuchungen wurde der Grundwasserstand eruiert. Wenngleich im Rahmen der o.g. Sondierungen kein freier Grundwasserspiegel festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserstand mit dem Wasserstand der Sieg korrespondiert. Bei einem 100- jährigen Hochwasser (HQ 100) liegt der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes ca. 1 Meter unter Flur.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die sickerfähigen Schichten der Terrassenablagerungen erst ab 6 m unter Grund anstehen und das Grundwasser so hoch anstehen kann, dass sich eine Versickerung des Niederschlagswassers ausschließt.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Sieg liegt aufgrund des aufgefüllten Geländeneiveaus außerhalb des Plangebietes. Auch der HQ 500 tangiert das Plangebiet nicht.

## Immissionsschutz

Im Jahre 2010 wurde ein Gutachten zu den Emissionen des Galvanobetriebes vom TÜV Rheinland erarbeitet. Da als Beurteilungsgrundlage eine Seniorenwohnanlage angenommen wurde, lassen sich aus diesem Gutachten bereits Rückschlüsse auf die nun geplante Wohnbebauung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ziehen.

Der Betrieb verfügt nach der damaligen Begutachtung über eine Absauganlage, die über das Dach Abluft abführt. Diese Abluft ist mit Stoffen beaufschlagt, denen bestimmte Grenzwerte nach TA Luft zugeordnet sind.

Wenngleich vom TÜV festgestellt wurde, dass die damals bestehenden Ableitbedingungen nicht dem Stand der Technik entsprachen, wurde gutachterlich eine Anpassung der Schornsteinhöhe von 9 auf 15 Meter, die Änderung der Austrittsfläche auf 0,2 qm und eine Verlegung des Kamins an die nördliche Seite des Firstes vorgeschlagen, damit die Grenzwerte der TA Luft für die relevanten Stoffe eingehalten werden können.

Es wurde bereits zu dem Betrieb Kontakt aufgenommen, um dessen Interessen zu eruieren. Das vorliegende Gutachten wird im Zuge des weiteren Planverfahrens angepasst.

### Sonstige Schutzgüter

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 05.08.2009 sind keine Konflikte zum Bodendenkmalschutz erkennbar.

Absehbar ist, dass noch über die o.g. Sachverhalte hinaus, folgende Gutachten und Unterlagen bis zur Offenlage des Bebauungsplanes erarbeitet werden müssen:

- Artenschutzprüfung, Stufe 1,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag,
- Lärmgutachten (Schienenlärm, Gewerbelärm),
- Umweltbericht.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 12.10.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stefan Haase', written in a cursive style.

Stefan Haase