



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan
Nr. 25/I „GE Scharrenbroich“
4. Änderung

Teil C - Begründung

Datum: 01.07.2019



Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Schubertstraße 11a 56179 Vallendar
tel. 0261 -6679335 fax: 0322 -21563911
eMail: christian.deichmueller@t-online.de

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Bestandteile des Bebauungsplanes	3
3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
4. Situation im Plangebiet	4
5. Übergeordnete Planungen	5
5.1 Raumordnung und Landesplanung	5
5.1 Flächennutzungsplan	5
6. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
6.1 Verbindliche Bauleitplanung	6
7. Verfahrensverlauf	6
7.1 Verfahren	6
7.2 Frühzeitige Beteiligung	6
7.3 Beteiligung	9
8 Planinhalt	10
8.1 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise	10
8.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	11
8.3 Landschaftplanung in der verbindlichen Bauleitplanung / Umwelbericht	11
8.4 Artenschutz	12
9 Erschließung	12
9.1 Verkehrliche Erschließung	13
- Äußere Erschließung / Verkehr	
- Innere Erschließung	
- Ruhender Verkehr	
- Öffentlicher Personennahverkehr	
9.2 Niederschlagswasser	14
9.3 Abwasserentsorgung	14
10 Umwelbelange	14
10.1 Landschaftpflege, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ergebnisse, Eingriffsbewertung etc.	14
10.2 Immissionsschutz	15

10.3	Baugrund, Böden, Grundwasser	16
	- Geologische Einordnung	16
	- Baugrund / Böden	16
	- Grundwasser	16
	- Sülzhochwasser	17
10.4	Erdbebengefährdung	17
10.5	Altlasten	17
11	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17
11.1	Baudenkmale	17
11.2	Bodendenkmale	18
12	Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
	- Art der Baulichen Nutzung	
	- Maß der baulichen Nutzung	
	- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
	- Verkehrsflächen	
	- Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen	
	- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
	- Immissionsschutz	
	- Landschaftspflege	
	- Ver- und Entsorgung	
13	Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	22
14	Kosten und Finanzierung	22
15	Rechtsgrundlagen	23

Anlagen zur Begründung

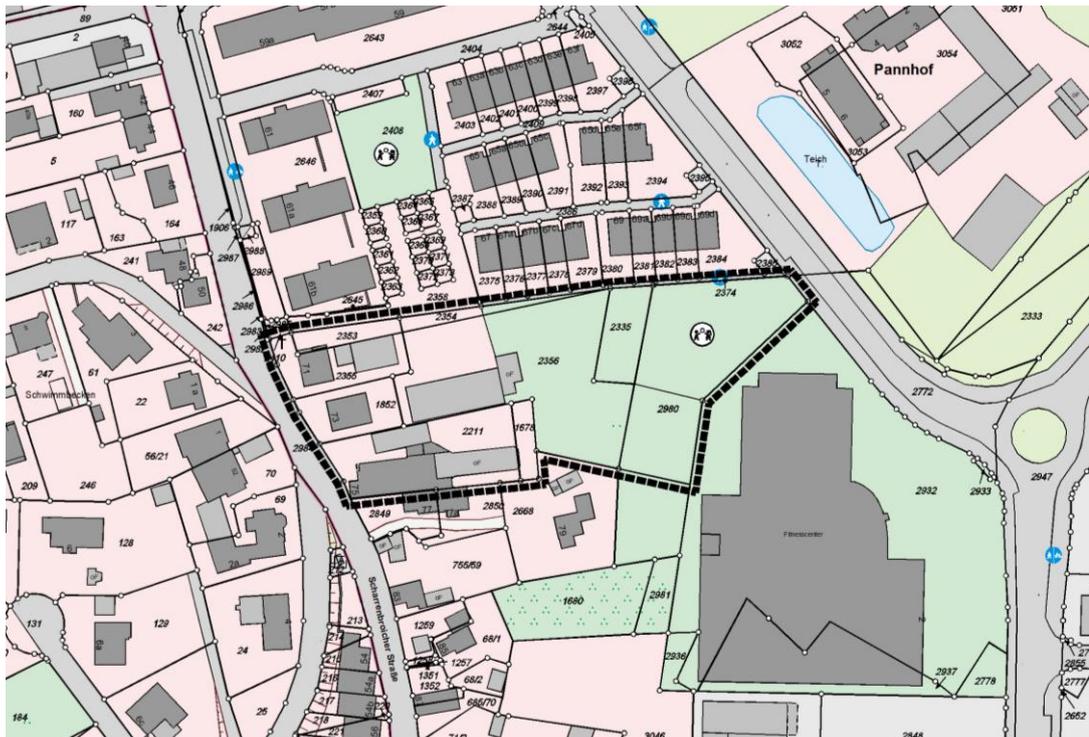
- Umweltbericht, Stadtlandkonzept Bielefeld, Januar 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stadtlandkonzept Bielefeld, Januar 2019
- Immissionsschutzgutachten, ADU Cologne, Köln, Januar 2019
- Verkehrsplanerische Stellungnahme BSV, Aachen, Dezember 2018
- Stellungnahme Grundwasser, UBC, Overath, Dezember 2018

Teil C - Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25/I GE Scharrenbroich – 4. Änderung befindet sich südlich des Stadtzentrums von Rösrath zwischen der Scharrenbroicher Straße und Pannhof. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,7 ha.

Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt:



Ausschnitt aus dem Lageplan, genordet, o.M.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „25/I Gewerbepark Scharrenbroich –Nord“ aus dem Jahr 1995.

Um für diesen innenstadtnahen Bereich eine zeitgemäße Wohnbauentwicklung gewährleisten zu können, hat die Stadt Rösrath beschlossen den bestehenden Bebauungsplan für diesen Bereich entsprechend zu ändern. Grundlage für die Änderung ist ein mit der Stadt Rösrath abgestimmter Bebauungsentwurf, Planung und Umsetzung erfolgt durch einen Investor, die Baucon Projektmanagement GmbH, Köln.

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus nachfolgenden Teilen

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C – Begründung

3. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Rösrath im Flur 1 die Flurstücke 2353, 2354, 2355, 2356, 2335, 2980 (teilweise), 1678, 1852, 2211 und 2980.

Westlich wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Scharrenbroicher Straße, im Osten durch die Straße Pannhof. Im Süden und im Norden wird der Geltungsbereich durch Wohnbebauung Scharrenbroicher Straße begrenzt, im Südosten durch die Grundstücksflächen eines Fitnesscenters.

4. Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums der Stadt Rösrath in einer Entfernung von ca. 600 m. Geprägt ist der an das Plangebiet grenzende Bereich im Norden, Westen und Süden durch vorhandene Wohnbebauung, im Südosten durch den Baukörper des Fitnesscenters. Zwischen der Bestandsbebauung befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die zum Teil für eine Spielplatznutzung an einen Kindergarten verpachtet ist. Im Plangebiet entlang der Scharrenbroicher Straße befinden sich zwei Wohngebäude (Scharrenbroicher Straße 71 und 73), die rückwärtig große und ungenutzte Nebengebäude aufweisen, sowie ein leerstehendes Gastronomiegebäude, das abgebrochen und über dessen Grundstücksfläche das Plangebiet erschlossen werden soll. Die Nebengebäude der beiden Wohnhäuser sollen abgebrochen werden, die entstehenden Freiflächen werden in Teilen in die Gesamtplanung mit einbezogen. Die Situation mit Darstellung des Geltungsbereiches geht aus dem nachfolgenden Luftbildausschnitt hervor, die Planung aus dem nachstehenden, mit der Stadt abgestimmten Entwurf des Investors.



Luftbildausschnitt, o.M

Der Bebauungsentwurf ist nachfolgend dargestellt.



Bebauungsentwurf, o.M

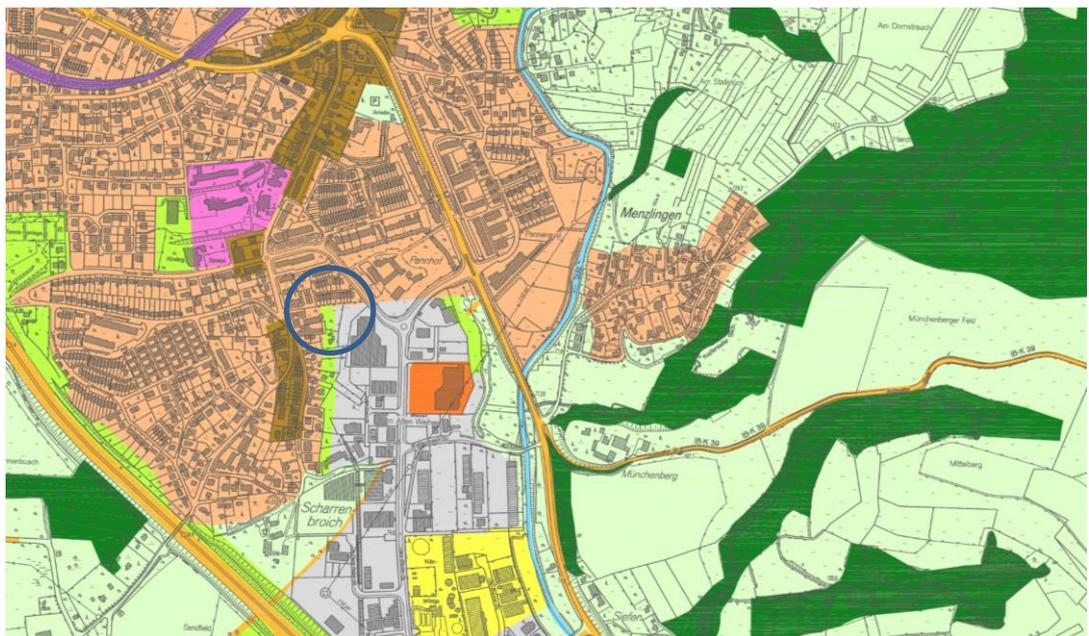
5. Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Rösrath ist gemäß den Darstellungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP NRW) Grundzentrum

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe folgende Abbildung) der Stadt Rösrath stellt im Plangebiet Wohnbauflächen, Gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen dar.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, Lage des Geltungsbereichs s. blauer Kreis

6. Gegenwärtiges Planungsrecht

6.1 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „25/I Gewerbe-park Scharrenbroich –Nord“ aus dem Jahr 1995 und ist in nachfolgendem Bebauungsplanausschnitt gelb markiert.



Ausschnitt Bebauungsplan, o.M.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet in weiten Teilen undifferenziert ein Allgemeines Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen bei einem ca. 60 - 80 m tiefen Baufenster, ausgehend von der Scharrenbroicher Straße, fest. Östlich im Plangebiet ist in einem Teilbereich eine Gewerbegebietsnutzung festgesetzt.

7. Verfahrensverlauf

7.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 02.07.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 25/I "GE Scharrenbroich" – 4. Änderung gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im 2-stufigen Regelverfahren durchgeführt.

7.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte vom 02.11.2018 bis zum 16.11.2018.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB** gingen mehrere Stellungnahmen ein. Seitens des **Flughafens Köln / Bonn** wurde darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Nähe zum Flughafen und der gesetzlich festgelegten Nachtschutzzone verbindliche Festsetzungen mit Hinweisen zum passiven Schall-

schutz für erforderlich erachtet werden und zur Vermeidung von zukünftigen Nutzungskonflikten die in einem allmeinen Wohngebiet zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen werden sollten. Vom **Geologischen Dienst NRW** wurde auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gem. den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen ist. Die Stadt Rösrath, Gemarkung Rösrath ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 1 / R zuzuordnen. **Vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland** wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Plangebietes auf einem Privatgrundstück ein Wegekreuz, Baudenkmal gem. § 3 DSchG NRW vorhanden ist und vorsorgend darauf geachtet werden soll, dass Beschädigungen während der Bauausführung vermieden werden. Seitens der **IHK Köln** wird angeregt, den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug auch im Bebauungsplan als Puffer zwischen gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung beizubehalten, um Konflikte zu vermeiden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente weitere Einschränkungen für das bestehende Gewerbegebiet nicht hinzunehmen sind.

Seitens des **Rheinisch-Bergischen Kreises** wurde aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** angemerkt, dass der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen selbst im weiteren Verfahren zu ergänzen ist, grundsätzliche Bedenken werden nicht geäußert. Aus Sicht des **Artenschutzes** werden zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie von erheblichen Störungen Festsetzungen von Vermeidungsmaßnahmen bei Rodung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden empfohlen. Aus Sicht der **Unteren Umweltschutzbehörde** ist hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ein Entwässerungskonzept frühzeitig abzustimmen, grundsätzliche Bedenken werden nicht geäußert. Im Rahmen des **Immissionsschutzes** ist nachzuweisen, dass durch die im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes ausgewiesenen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet (heranrückende Wohnbebauung) weiterhin unterschritten wird. Aus Sicht der **Grundwasserbewirtschaftung** wird darauf hingewiesen, dass durch den Bau der geplanten Tiefgarage Einfluss auf das Grundwasser genommen werden könnte. Solche Einwirkungen stellen gem. § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Benutzungen dar, die in der Regel einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen. Vor Durchführung der Arbeiten ist die wasser-

rechtliche Zulässigkeit zu prüfen und ggf. ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis an das zuständige Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreise zu richten. Aus Sicht der **Kreisstraßen und Verkehr** werden Hinweise gegeben, um eine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs im Bereich der geplanten Zufahrten (Parkplatz- und Tiefgaragenzufahrt) sicherstellen zu können. Aus Sicht des **Brandschutzes** wird auf erforderliche Löschwassermengen und Hydrantenabstände sowie eine ggf. erforderliche Planung von Feuerwehrezufahrten / -bewegungsflächen hingewiesen. Seitens der **Stadtwerke Rösrath** wurde darauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigung im Rahmen der vorgesehene Mischentwässerung über den im Bereich der öffentlichen Grünfläche verlaufenden Hauptsammler erfolgen muss, ein Anschluss an die Scharrenbroicher Straße ist nicht möglich. Die Wasserversorgung erfolgt von der Scharrenbroicher Straße, die innere Erschließung ist mit den Stadtwerken abzustimmen. Die Müllentsorgung für den geplanten Hofbereich muss über die Scharrenbroicher Straße erfolgen, eine Müllentsorgung für den östlichen Teil kann bei Erstellung eines Fußweges zur Straße Pannhof dort erfolgen. Soweit Teile der Straßen- und Wegeflächen sich im Eigentum von Anliegern befinden, müssen Leitungsrechte für die Verlegung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Stadtwerke Rösrath gesichert werden.

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB** wurden insbesondere Bedenken geäußert, dass

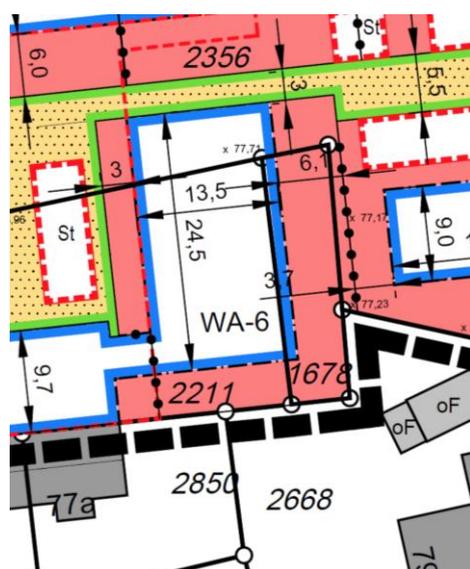
- mit der Bebauung eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung und damit einhergehend zusätzlicher Lärm und erhöhte Abgase zu erwarten sind
- durch die Baumaßnahmen an angrenzenden Gebäuden Schäden zu erwarten sind sowie ein Wertverlust entsteht
- Sickerflächen verloren gehen und entstehende Wasserabflussmengen vom Kanalnetz nicht mehr aufgenommen werden können
- durch die Beleuchtung von Parkplätzen und Tiefgarageneinfahrt mit erhöhten Lichtemissionen zu rechnen ist
- Mehrfamilienhäuser sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen und
- die geplante Bebauung in einem Teilbereich den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Grünstreifen) widerspricht

7.3 Beteiligung

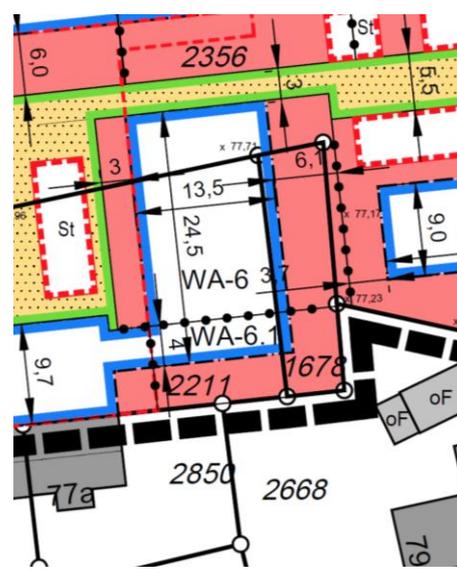
Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vom 25.02.2019 bis zum 26.03.2019.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB** wurde seitens des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland darauf hingewiesen, dass das vorhandene Wegekreuz als Denkmal im Plan zusätzlich gemäß Planzeichenverordnung Nr. 14.3 mit einem D im Quadrat zu kennzeichnen sei, um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist in der Planzeichnung der Satzung erfolgt. Weitere Bedenken von Behörden wurden nicht vorgetragen.

Im Rahmen der **Beteiligung der Bürger nach § 4 (1) BauGB** wurde seitens der südlich an das Plangebiet direkt angrenzenden Nachbarschaft angemerkt, dass sie durch die geplante Höhenentwicklung massiv beeinträchtigt würden, eine Verträglichkeit wurde in Abrede gestellt. Diesen Bedenken wurde im Rahmen der Abwägung gefolgt. Das bislang mögliche oberste Geschoss (Staffelgeschoss im WA-6) wurde an der südlichen Gebäudekante um 4 m zurückgesetzt und die Festsetzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 87,00 m NHN entsprechend reduziert. Diese Veränderung wurde mit dem neuen Baufenster WA-6.1 in die Planurkunde aufgenommen. Zur Verdeutlichung sind der Planstand der Offenlage und der Planstand der Satzung in einem entsprechenden Ausschnitt nachfolgend einander gegenübergestellt:



Planstand Offenlage



Planstand Satzung

Die Höhenfestsetzung im Plan der Satzung erfolgte entsprechend (WA – 6.1):

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)							
	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Grundflächenzahl (GRZ, gemittelt über alle WA-Flächen)	Geschossflächenzahl (GFZ, gemittelt über alle WA-Flächen)	Zulässige Bebauung	Dachform	Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen in m NHN
WA - 1	WA	II	0,65	1,0	E	Flachdach Satteldach	91,50
WA - 2	WA	II	0,65	1,0	RH	Flachdach	89,20
WA - 3	WA	II	0,65	1,0	RH	Flachdach	87,70
WA - 4	WA	II	0,65	1,0	D	Flachdach	86,80
WA - 5	WA	II	0,65	1,0	D	Flachdach	86,20
WA - 6	WA	II	0,65	1,0	RH	Flachdach	90,50
WA - 6.1	WA	II	0,65	1,0	RH	Flachdach	87,00
WA - 7	WA	II	0,65	1,0	E	Flachdach	91,50

Da zur Würdigung der Interessen der direkten Anwohner hinter den Festsetzungen zurückgeblieben wird und durch die Rücknahme keine weiteren relevanten Inhalte des Plans berührt werden, ist keine erneute Offenlage erforderlich.

8. Planinhalt

8.1 Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung im Einzelnen inkl. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Hinweise

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „25/I Gewerbepark Scharrenbroich –Nord“ aus dem Jahr 1995 lassen es bei der geplanten großflächigen Bebauung nach den heutigen städtebaulichen Maßstäben nicht zu, eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung nach den Vorstellungen der Stadt zu gewährleisten.

Um die gewünschte Entwicklung für diesen innenstadtnahen Bereich steuern zu können, hat die Stadt Rösrath beschlossen den bestehenden Bebauungsplan auf Grundlage eines Baukonzeptes für diesen Bereich entsprechend zu ändern. Im Änderungsbereich soll weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet mit einer deutlich reduzierten Bautiefe und einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Das Baukonzept sieht bei einer zentralen privaten Erschließung über die Scharrenbroicher Straße die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, 10 Reihenhäusern und zwei Doppelhäusern vor. Insgesamt sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 28 Wohneinheiten entstehen. Entsprechend den Stellplatzvorgaben der Stadt Rösrath werden die erforderlichen oberirdisch und in einer Tiefgarage bereitgestellt. Die Zufahrt der Tiefgarage wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze von der Scharrenbroicher Straße erstellt. In diesem Bereich sowie im Bereich der Gebietszufahrt wird zum Schutz der bestehenden Nachbarschaft eine 2,0m hohe Lärmschutzwand errichtet. Eine Errichtung von Spielplatzflächen wird auf Grundlage der Vorgaben der BauO NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der geforderten Größe und Ausstattung festgelegt.

8.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für Gewerbe dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist keine Grünfläche festgesetzt. Faktisch ist jedoch eine öffentliche Grünfläche vorhanden, welche zum Großteil an einen privaten Kindergarten als Spielfläche verpachtet ist und erhalten werden soll. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Spielfläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich ist im FNP Grünfläche und eine Fläche für Gewerbe dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Rösrath in seiner Sitzung am 17.12.2018 die 33. Änderung des Flächennutzungsplans „Scharrenbroicher Straße“ im Parallelverfahren nach § 8 Nr. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Die erforderliche Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§34 (1) LPlG-NW) wurde mit Schreiben vom 18.12.2018 an die Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 17.01.2019 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden. Somit kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden (§ 8 Nr. 3 Satz 2 BauGB).

8.3 Landschaftsplanung in der verbindlichen Bauleitplanung / Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 (4) BauGB ein Umweltbericht erforderlich. Er enthält im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands des Geltungsbereiches, einschließlich der Umweltmerkmale der (angrenzenden) Flächen, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Konfliktminimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung und
- in Betracht kommenden Alternativen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Im Ergebnis der Bewertungen ist zusammenfassend festzuhalten, dass bei der Durchführung der Planung nicht mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades im Untersuchungsgebiet sind durch die Verwirklichung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und Luft zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen gilt dies gleichermaßen für die potenziellen Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

Durch die innerörtliche Lage der Vorhabenfläche sowie der bestehenden Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen. Für das Schutzgut Landschaft sind bei der Realisierung der Planung teilweise Veränderungen des Landschaftsempfindens zu nennen. Aber auch diese Veränderungen liegen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

Innerhalb des Plangebiets sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die zur Vermeidung und zur Minderung dieses Eingriffs beitragen. Bilanzierung und Maßnahmen sind umfassend im Umweltbericht, der als Anlage der Begründung beigefügt ist, aufgeführt bzw. beschrieben. Um Wiederholungen an dieser Stelle zu vermeiden wird auf den Umweltbericht verwiesen.

8.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotsbestimmungen nach § 44 (1) BNatSchG, wurden in einer speziellen Artenschutzprüfung (ASP) sowie die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf planungsrelevante Arten wurden im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht und Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt. Um Wiederholungen an dieser Stelle zu vermeiden wird auf den Fachbeitrag verwiesen.

9. Erschließung

Erschließungsanlagen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Die wesentliche Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Scharrenbroicher Straße an die hier vorhandenen Leitungstrassen erfolgen. Abwässer und Niederschlagswasser werden über einen Anschluss an die südöstlich in der öffentlichen Grünfläche verlaufende Sammelleitung abgeleitet.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken besitzen die bestehenden Versorgungsanlagen ausreichende Kapazitäten, um das neue Quartier dauerhaft sicher zu versorgen.

9.1 Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet liegt in der Stadt Rösrath innerhalb einer Tempo-30-Zone und ist von Norden her über die Scharrenbroicher Straße und Carl-Orff-Straße / Pannhof verkehrlich angebunden. Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über eine Anbindung an die Scharrenbroicher Straße. Bezüglich der Generierung zusätzlicher Verkehre durch die neue Wohnnutzung wurden die Auswirkungen untersucht mit dem Ergebnis, dass bei zu erwartenden 200 Kfz-Fahrten pro Tag keine nennenswerten Probleme in der verkehrlichen Abwicklung weder für die unmittelbare Nachbarschaft in den angrenzenden Straßenräumen noch im weiteren Straßennetz von Rösrath ergeben. Auch die Sichtverhältnisse im geplanten Zufahrtsbereich werden nach derzeitigem Planungsstand als gut und übersichtlich bewertet.

Die verkehrsplanerische Stellungnahme des Büros BSV, Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes wird privat hergestellt und unterhalten. Sie erfolgt von der Scharrenbroicher Straße aus über eine 4,5 m breite Zufahrt zu einem Hofbereich, von dessen nördlichem Bereich aus in östliche Richtung eine 3,0 / 5,5 m breite Wegführung zwei Doppelhäuser sowie weitere Stellplätze erschlossen werden.

Ruhender Verkehr

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs für die geplante Wohnnutzung werden durch die Stadt Rösrath in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen bis zu 2 Stellplätze je Wohneinheit gefordert, die Stellplätze werden innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche, auf den Grundstücken sowie in einer Tiefgarage bereitgestellt und im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der beiden Bestandsgebäude an der Scharrenbroicher Straße wird auf eine Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen verzichtet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof Rösrath liegt ca. 1 km entfernt in nördlicher Richtung, die nächste Bushaltestelle befindet sich im Bereich Pannhof / Hans-Böckler-Str (Buslinien der RVK - Regionalverkehr Köln GmbH Haltestelle, Karl-Schiller-Str, Linien 424 und 556).

9.2 Niederschlagswasser

Bezüglich der Niederschlagsentwässerung wurden Vorgespräche mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises, der Stadt Rösrath sowie den Stadtwerken geführt. Im Ergebnis sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse Versickerungsanlagen nicht realisierbar, die anfallenden Oberflächenwässer sind dem Hauptsammler (Mischwasser) zuzuführen.

9.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an den in der öffentlichen Grünfläche vorhandenen Hauptsammler (Mischwasser).

10. Umweltbelange

10.1 Landschaftspflege, Artenschutzrechtliche Prüfung, Ergebnisse, Eingriffsbewertung etc.

Die für den relativ kleinflächigen Änderungsbereich vorrangig bestehende städtebauliche Zielsetzung der Schaffung von attraktivem Wohnraum innerhalb eines bereits umfassend erschlossenen innerstädtischen Quartiers zum Einen und die aus der gegebenen faktischen Nutzung bestehende Zweckbestimmung für die angrenzende (städtische) Grünfläche als Kinderspielplatz lassen innerhalb des Änderungsbereiches nur sehr begrenzte Möglichkeiten für ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ im Sinne von Kompensationsmaßnahmen zu. Bei den innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Maßnahmen zur Berücksichtigung von Umweltbelangen handelt es sich deshalb ausschließlich um Vermeidungs- oder um Konfliktminimierungsmaßnahmen.

Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass aus der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes – bei umfassender Berücksichtigung vermeidender und konfliktminimierender Maßnahmen – keine Eingriffserheblichkeit resultiert, da der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan eine größere, potenziell eingriffserhebliche Nutzung (insb. Neuversiegelung) zulässt, als dies zukünftig möglich sein soll. Ein Kompensationserfordernis besteht insofern nicht.

Vor dem Hintergrund der großen Bebauungsdichte und des hohen Versiegelungsanteils des Wohnquartiers ist es erforderlich und gerechtfertigt, verbleibende Freiflächen hinsichtlich ihrer naturhaushaltlichen Funktionen zu sichern und zu entwickeln, um die Wohnqualität des Quartiers nachhaltig zu gewährleisten.

Vor diesem Hintergrund werden in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Konfliktminimierung aufgenommen.

10.2 Immissionsschutz

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „25/I Gewerbepark Scharrenbroich –Nord“ sind für die gewerblichen Flächen immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde der Nachweis geführt, dass die aus diesen Festsetzungen resultierenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten. Darüber hinaus wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Projektes (private Erschließung / Parkplätze, Zufahrt Tiefgarage) auf die Nachbarschaft untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass zur Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen der Nachbarschaft aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Zum Gebäude Scharrenbroicher Straße 73 hin gewährleistet diesen Schutz eine 2 m hohe Lärmschutzwand (zeichnerisch festgesetzt), ein Teilbereich der Tiefgaragenzufahrt muss zum Schutz des Gebäudes Scharrenbroicher Str. 77 mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand abgeschirmt und auf eine Länge von 4 m eingehaust werden. Die Wände sind zu den zugehörigen Verkehrsflächen hin absorbierend auszuführen. Die erforderlichen Absorptionseigenschaften „absorbierend“ gehen aus den Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straße – ZTV-Lsw 06 hervor, darüber hinaus ist die Fassade im Zufahrtsbereich der privaten Verkehrserschließung mit einem Reflexionsverlust von 2 dB(A) (strukturierte Fassade) auszubilden. Dies wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Die Schalltechnische Untersuchung der ADU cologne, Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Des Weiteren wurde seitens der Flughafens Köln / Bonn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Nähe zum Flughafen und der gesetzlich festgelegten Nachtschutzzone verbindliche Festsetzungen mit Hinweisen zum passiven Schallschutz für erforderlich erachtet werden. Der unterbreitete Festsetzungsvorschlag

Die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Köln/Bonn (Fluglärmschutzverordnung Köln/Bonn) vom 07.12.2011 legt zwei Tagschutzzonen sowie eine Nachtschutzzone fest. Das Plangebiet liegt nicht nur unweit vom

Flughafen entfernt, sondern auch in räumlicher Nähe zu den gesetzlichen Schutzzonen. Hierdurch ist im Planbereich tags wie auch nachts mit Fluglärmimmissionen zu rechnen. Im Sinne eines vorbeugenden Schallschutzes sind in den Schlafräumen Schallschutz und schallgedämmte Belüftung nach den Maßgaben der 2. Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm – 2.FlugLSV mit einem Mindestschalldämmmaß von $R'w_{Res} = 35$ dB(A) vorzusehen.

wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

10.3 Baugrund, Böden, Grundwasser

Für das Projekt wurde durch das Büro UMWELT & BAUGRUND CONSULT, Overath eine Geotechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ergibt sich folgendes Bild:

Geologische Einordnung

Das Untersuchungsgebiet liegt nach der Geologischen Karte Blatt C 5106 Köln im rechtsrheinischen Rheinischen Schiefergebirge. Im Bereich des Untersuchungsgebietes wird der Untergrund durch die holozänen Flussablagerungen der Sülz aufgebaut, die aus Schluffen, Sanden und Kiesen bestehen. Im Liegenden dieser holozänen Schichten stehen die schluffig-sandigen, geschieferten Tonsteine und schluffig-grauen, z. T. schrägschichteten Sandsteine der unterdevonischen Oberen Siegener Schichten an.

Die holozänen Flussablagerungen der Sülz stellen einen Grundwasserleiter mit sehr guter bis guter Porendurchlässigkeit dar.

Baugrund / Böden

Im Ergebnis der Beprobungen stehen im Wesentlichen im Plangebiet bis in größere Tiefen gut durchlässiger Sand und Kiese an.

Grundwasser

Bezüglich des im Plangebiet anstehenden Grundwassers wurden Messungen durchgeführt. Am 18.9.2018 und am 19.12.2018 wurden am Projektstandort zwischen 72,43 n NHM und 73,20 m NHN gemessen. Nach Aussage des Gutachters, kann dieser Wert in niederschlagsreichen Jahren in der Spitze um 1,50 m überschritten werden (höchster angenommener Grundwasserstand = 74,70 m NHN).

In diesem Kontext wurden mögliche negative Einflüsse (Sperrung des Grundwasserleiters, Aufstauung) durch Untergeschosse / Tiefgarage auf das örtlich hydraulische Regime bewertet. Im Ergebnis ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Aquifers und seiner lateralen Ausdehnung das geplante Volumen als irrelevant anzusehen, eine negative Beeinflussung des örtlichen hydraulischen Regimes durch die geplanten Untergeschosse kann ausgeschlossen werden.

Sülzhochwasser

Das Grundstück befindet sich außerhalb der Überschwemmungsgrenzen der Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz der Hochwasserrisikokarte Sülz HQ_{extrem} der Bezirksregierung Köln.

10.4 Erbebengefährdung

Die Stadt Rösrath, Gemarkung Rösrath ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 1 / R zuzuordnen. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen.“

10.5 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

11.1 Baudenkmale

Vom LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf einem Privatgrundstück (Scharrenbroicher Straße 71, Flurstück 2355) ein Wegekreuz, Baudenkmal gem. § 3 DSchG NRW vorhanden ist und vorsorgend darauf geachtet werden soll, dass Beschädigungen während der Bauausführung vermieden werden.

Weitere Baudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht bekannt.

11.2 Bodendenkmale

Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchG) wird hingewiesen.

12. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan sowie dem städtebaulichen Entwicklungsziel, Wohnraum in zentralen innerstädtischen Lagen zu schaffen. Die nach § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird für die geplante Wohnbebauung eine maximale 2-Geschossigkeit (Vollgeschosse) bei einer über alle Wohngebietsflächen gemittelten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Eine aus der Planung (zwei Vollgeschosse + Staffelgeschoss) resultierende Höhenentwicklung wird differenziert für die Baufenster durch die Festsetzung einer maximal zulässige Gebäudehöhe begrenzt, die nur ausnahmsweise durch technisch erforderliche Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugsanlagen) überschritten werden darf.

Im Rahmen der Ermittlung der GRZ wurden neben der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzte Stellplatzflächen und Grundstücksbereiche mit Tiefgaragenunterbauung, Zuwegungen und Terrassen berücksichtigt. Die festgesetzte GRZ von 0,65 überschreitet die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO von 0,4 um 0,25, eine Überschreitung ist jedoch nach § 19 (4) Satz 2 bis höchstens 0,8 möglich.

Insgesamt entspricht das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung dem städtebaulichen Ziel einer städtebaulichen Neuordnung und geordneten Entwicklung einer in Teilen brachliegenden, zentralen innerstädtischen Fläche. Auch die vorhandene und geplante Erschließung sowie die Infrastrukturausstattung des Standorts sprechen für eine intensivere städtebauliche Nutzung. Die städtebauliche Konzeption entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Mit dem städtebaulichen Ziel, der

Innenentwicklung einer Außenentwicklung den Vorrang zu geben, wird dem Grundsatz entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums mit einem Anstieg der Einwohnerzahl, der Zahl der Haushalte und, damit einhergehend einer erhöhten zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum ist die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gerechtfertigt. Dies ist auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel geschuldet, ein ausreichendes Wohnungsangebot – als Mietwohnung oder als Wohneigentum – bereit zu stellen.

Der höheren städtebaulichen Dichte steht auch der Erhalt und die Sicherung vorhandener und prägender Grünstrukturen gegenüber, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als Wohn- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesen sind. Auch werden die erforderlichen Stellplätze zu ca. der Hälfte in einer Tiefgarage untergebracht, um Frei- und Aufenthaltsflächen für die Nutzer zu schaffen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Höhe der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl nicht beeinträchtigt. Auch stehen sonstige öffentliche Belange diesen Festsetzungen nicht entgegen, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind hierdurch auch nicht zu erwarten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der geplanten Bebauungs- / Freiflächenkonzeption. Vorgesehen sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Reihenhäuser (RH). Dies orientiert sich an den im Umfeld vorhandenen Wohngebäuden. Als Dachform werden für neu hinzukommende Bebauung Flachdächer verbindlich festgesetzt, um über eine Dachbegrünung eine verzögerte Einleitung anfallender Niederschlagswässer in das vorhandene Mischsystem erreichen zu können.

Verkehrsflächen

Die gesamten inneren Erschließungsstraßen werden als private Verkehrsfläche mit differierenden Breiten und einer Hoffläche festgesetzt. Innerhalb dieser privaten Verkehrsflächen werden zur Wahrung der Funktionsfähigkeit des Gebietes und dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze die Stellplatzflächen auf Grundlage des Planungsentwurfs festgesetzt.

Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Für jede Wohneinheit sind je nach Wohnungsgröße bis zu zwei Stellplätze nachzuweisen. Gefangene Stellplätze werden im Rahmen des zu führenden Nachweises nicht anerkannt. Stellplätze sind an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Erschließung generell zulässig, darüber hinaus sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Tiefgaragen nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Fläche.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um eine ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung zu sichern, sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen textlich (private Verkehrsfläche) sowie zeichnerisch im Plan festgesetzt (GFL).

Die Eigentümer von Grundstücken mit darauf eingetragenen Rechten sind verpflichtet, die Verlegung von Leitungen, sowie die Herstellung und Unterhaltung der dazu notwendigen Einrichtungen zu dulden. Die Leitungsrechte sind dinglich zu sichern.

Es ist anzumerken, dass § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB nur die Festsetzung für die Flächen für die Geh-, Fahr und Leitungsrechte zulässt, nicht aber die Festsetzung der Rechte selbst. Die Begründung der Rechte muss durch dingliche Sicherung erfolgen, etwa durch einen Vertrag.

Immissionsschutz

Zur Wahrung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Schutz der Nachbarschaft zeichnerisch und textlich erforderliche Maßnahmen (Lärmschutzwände, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt) in den Bebauungsplan aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Darüber hinaus wurde zur Berücksichtigung des vorhandenen Fluglärms eine textliche Festsetzung hinsichtlich geplanter Vorhaben im Plangebiet aufgenommen.

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

Die folgenden Vermeidungs- und Konfliktminimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen und werden als Festsetzung / Hinweis übernommen:

Anlage von extensiver Dachbegrünung

Mit der Festsetzung einer extensiven Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern werden die Funktionsbeeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser durch die Neuversiegelung minimiert. Die Dachbegrünung dient dem verzögerten Abfluss von anfallendem Niederschlagwasser sowie auch der Vorreinigung des Wassers über die belebte Bodenzone. Je nach Aufwuchsstärke der Dachbegrünung ergibt sich weiterhin eine mindestens geringe kleinklimatische Gunstwirkung.

Begrünung der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen

Die Festsetzung einer Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragenflächen dient ebenfalls der Minimierung des Eingriffes in die Schutzgüter Boden und Wasser. Um eine vielgestaltige Begrünung auch mit Stauden und Strauchgehölzen zu ermöglichen, ist auf den nicht überbauten Tiefgaragenflächen eine Bodenauflage von mindestens 60cm vorzusehen.

Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Wegebefestigungen

Das Gebot, Zufahrten von Garagen und Carports sowie auch nicht überdachte Hofflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, dient ebenfalls der Sicherung der Schutzgüter Boden und Wasser bzw. der Vermeidung einer weitergehenden Funktionsminderung durch (Neu-) Versiegelung und wird als Hinweis aufgenommen.

Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung artenschutzrechtlicher Belange

Zum Schutz der Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten und von Fledermäusen sowie zur Vermeidung von Individuenverlusten werden für Rodungsarbeiten sowie auch für Rückbaumaßnahmen von Gebäuden und Gebäudeteilen im Rahmen eines Hinweises Bauzeiten vorgegeben.

Erhalt eines Gehölzstreifens entlang der westlichen Grenze der festgesetzten öffentlichen Grünfläche

Entlang der westlichen Grenze der aktuell als Kinderspielplatz genutzten öffentlichen Grünfläche hat sich ein weitgehend der freien Entwicklung überlassener Gehölzstreifen entwickelt. In Hinblick auf die an die Grünfläche heranrückende Wohnbebauung kommt diesem Gehölz eine wesentliche Funktion als Sichtschutzgehölz sowie auch

als raumgliederndes Strukturelement zu. Aufgrund dieser Bedeutung soll der Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 6 m im Bestand gesichert und hinsichtlich der aufgezeigten Funktionen dauerhaft erhalten werden.

Verwendung ‚insektenfreundlicher‘ Beleuchtung im Außenbereich

Die erkannte Gefahr des fortschreitenden Insektensterbens begründet die Verwendung von sog. ‚insektenfreundlichen‘ Außenleuchten. Insbesondere für die Vielzahl der nachtaktiven Insekten können herkömmliche Außenbeleuchtungen eine tödliche Falle darstellen, da sie das Orientierungssystem dieser Tiere nachhaltig stören. Insektenfreundliche Leuchten beschränken zum einen den Lichtkegel auf das erforderliche Maß und sie verwenden Lichtspektren, die eine möglichst geringe Anlockwirkung auf Insekten ausüben. Ein entsprechender Hinweis wird in das Planwerk aufgenommen.

Ver- und Entsorgung

Erschließung / Medien

Die Erschließung bzgl. Gas-, Wasser- und Strom sowie der Medien ist über die Scharrenbroicher Straße gesichert.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Das Niederschlagswasser ist zusammen mit dem Schmutzwasser in den im Bereich der öffentlichen Grünfläche verlaufenden bestehenden Hauptsammler (Mischwasser) abzuleiten.

13. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

	m ²	%
Gesamtgebiet = Brutto-Bauland	7.024	100
davon:		
- private Verkehrsfläche gesamt	771	10,98
- öffentliche Grünfläche	1.808	25,74
- Allgemeines Wohngebiet inc. Stellplatzflächen	4.445	63,28

14. Kosten und Finanzierung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplans zu erwartenden Kosten werden durch den Investor, die Baucon Projektmanagement GmbH, Salierring 47-53, 50677 Köln getragen.

15. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl I S. 3634) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG), neugefasst durch Bek. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 3434), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016 - BauO NRW 2016), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2017 (GV. NRW. S. 1005) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV.NRW.2016 S.934) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV.NRW. S. 239), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV.NW.1995 S.926) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März.2013 (GV.NRW. S. 133) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.