



10. Änderung der Innenbereichssatzung

„Bereich Lüghausen“

Inhaltsverzeichnis

1. Planaufstellung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3. Planungsanlass und -ziel der Änderung der Innenbereichssatzung	9
4. Darstellung in übergeordneten Planwerken	10
4.1 Gebietsentwicklungsplan	10
4.2 Flächennutzungsplan	10
4.3 Landschaftsplan Südkreis	10
5. Planungskonzept.....	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
6. Verkehrliche Erschließung	14
7. Ver- und Entsorgung.....	14
8. Sonstige Hinweise	14
9. Kosten und Finanzierung	15
10. Monitoring nach Realisierung der Planung (§ 4c BauGB).....	15

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 29.06.2009 eine Änderung der bestehenden Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB im Bereich des Ortsteils Lüghausen beschlossen. Die Innenbereichssatzung für die Stadt Rösrath ist rechtskräftig seit 01.12.1993.

Die Änderung der Satzung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

Die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 01.10.2010 bis einschließlich 02.11.2010 statt. Während dieser Frist wurden Stellungnahmen von Seiten der Behörden und der Bürger abgegeben:

Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Verdacht auf ein Bodendenkmal im Bereich der Straße „In der Schneekaule“. Daraufhin wurde eine Sondierungsgrabung vorgenommen und die Resultate vom Amt für Bodendenkmalpflege ausgewertet. Zur Sicherung der Denkmäler werden entsprechende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen.

Stadtwerke Rösrath

Die ungedrosselte Ableitung des anfallenden Mischwassers in der Straße „In der Schneekaule“ ist z.Zt. nicht gewährleistet, da im Generalentwässerungsplan etwa 75 % der Fläche mit einem Befestigungsgrad von 35 % berücksichtigt worden sind. Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt, so dass die Entwässerung gewährleistet ist.

Anschlussmöglichkeiten an die Wasserversorgung bestehen.

Rheinisch Bergischer Kreis

Untere Landschaftsbehörde: Bei der Kompensationsmaßnahme (Streuobstwiese) sollte die Anzahl und die in Frage kommenden Wildobstgehölze konkret benannt werden. In der Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung sieht die ULB Unstimmigkeiten in bezug auf die Biotopwertpunkte.

Das Sachgebiet Kreisstraßen gibt Hinweise zur Erschließung an der Lüghauser Straße. Art und Zahl der Gehölze, die im Rahmen der Kompensationsmaßnahme gepflanzt werden sollen, werden genau definiert. Die Einstufung der Biotopwertpunkte wird im Sinne der Unteren Landschaftsbehörde korrigiert.

Die Hinweise des Sachgebietes Kreisstraßen können sich nur auf die öffentliche Verkehrsfläche beziehen, gemeint ist jedoch die private Zufahrt an der Lüghauser Straße.

Straßenverkehrsbehörde

Die Straßenverkehrsbehörde gibt Hinweise zur Erschließung an der Lüghauser Straße.

Diese Hinweise könnten sich jedoch nur auf eine öffentliche Verkehrsfläche beziehen.

An der Straße „In der Schneekaule“ sollte die öffentliche Verkehrsfläche eine durchgehende Mindestbreite von 8,75m haben. Die Verkehrsfläche wird in der Satzung mit einer Breite von durchgehend 8,80 m festgesetzt.

Landwirtschaftskammer

Die Kompensationsmaßnahme sollte nicht auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Die Fläche befinden sich im Eigentum eines Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstücken auch der Eingriff entsteht. In so fern ist ein direkter Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich inhaltlich und Räumlich gegeben. Die Flächen wurden bereits in den letzten Jahren nicht mehr intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Landesbetrieb Wald und Holz

Keine Bedenken

Industrie- und Handelskammer

Keine Bedenken

Deutsche Telekom

Keine Bedenken

RWE- Hochspannung

Keine Bedenken

Insgesamt fünf Anwohner der Fläche an der Lüghauser Straße (über Rechtsanwalt und zusätzlich mit einer persönlichen Stellungnahme)

Keine städtebauliche Prägung der Fläche an der Lüghauser Straße und somit kein Innenbereich. Fehlende Erschließungsmöglichkeit, keine sachgerechte Abwägung, Zunahme des Verkehrs und damit Lärm. Unzusammenhängendes Plangebiet, unzureichend bestimmtes Maß der baulichen Nutzung, zu hohe Firsthöhe, Kompensationsfläche weit entfernt vom Plangebiet, falsche Entfernungsangaben, falsche gutachterliche Bewertung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht

Die Fläche an der Lüghauser Straße wird aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten und der räumlichen Verteilung der Gebäude vor Ort als Integration der Bestandbebauung in den Innenbereich sowie als eine Baulücke eingestuft. Auch im weiteren Verlauf der Lüghauser Straße sind immer wieder Wohngebäude in zweiter und dritter Reihe zu finden, die bereits innerhalb der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB integriert sind. Beide Flächen sind aufgrund der direkten Umgebung baulich geprägt und müssen sich in Art und Maß der vorhandenen Bebauung anpassen. Die Baufenster sind über eigene Grundstücksflächen an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen. Eine Abwägung fand auch im Vorfeld durch die stattgefundenen Untersuchung im Rahmen der Landschaftsplanaufstellung mit entsprechenden politischen Beschlüssen sowie im Rahmen der Untersuchung der § 35 - Flächen in Rösrath statt. Verkehrs- und Lärmprobleme sind durch reduzierte Festsetzungen minimiert, da max. 2 neue Wohneinheiten entstehen können. Die Satzungsänderung der bestehenden Innenbereichssatzung umfasst insgesamt zwei Flächen im Ortsteil Lüghausen. Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich nach § 9 (1) BauGB. In der erneuten Offenlage sind die Festsetzungen für die Fläche an der Lüghauser Straße reduziert worden, so dass nur ein Einzelgebäude oder ein Doppelhaus entstehen kann. Durch die Festsetzung der Firsthöhe,

der Eingeschossigkeit sowie einer geneigten Dachfläche wird in Verbindung mit der Verkleinerung des Baufensters die Baumasse erheblich reduziert und ordnet sich dem Bestand unter. Die Kompensationsfläche befindet sich im Ortsteil Lüghausen und somit in räumlicher Nähe und Beziehung zum Geltungsbereich. Nach § 1a (3) BauGB können Ausgleichmaßnahmen definitiv an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Die gutachterliche Bewertung findet in Abstimmung mit der zuständigen unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises statt.

Die Satzung besteht aus:

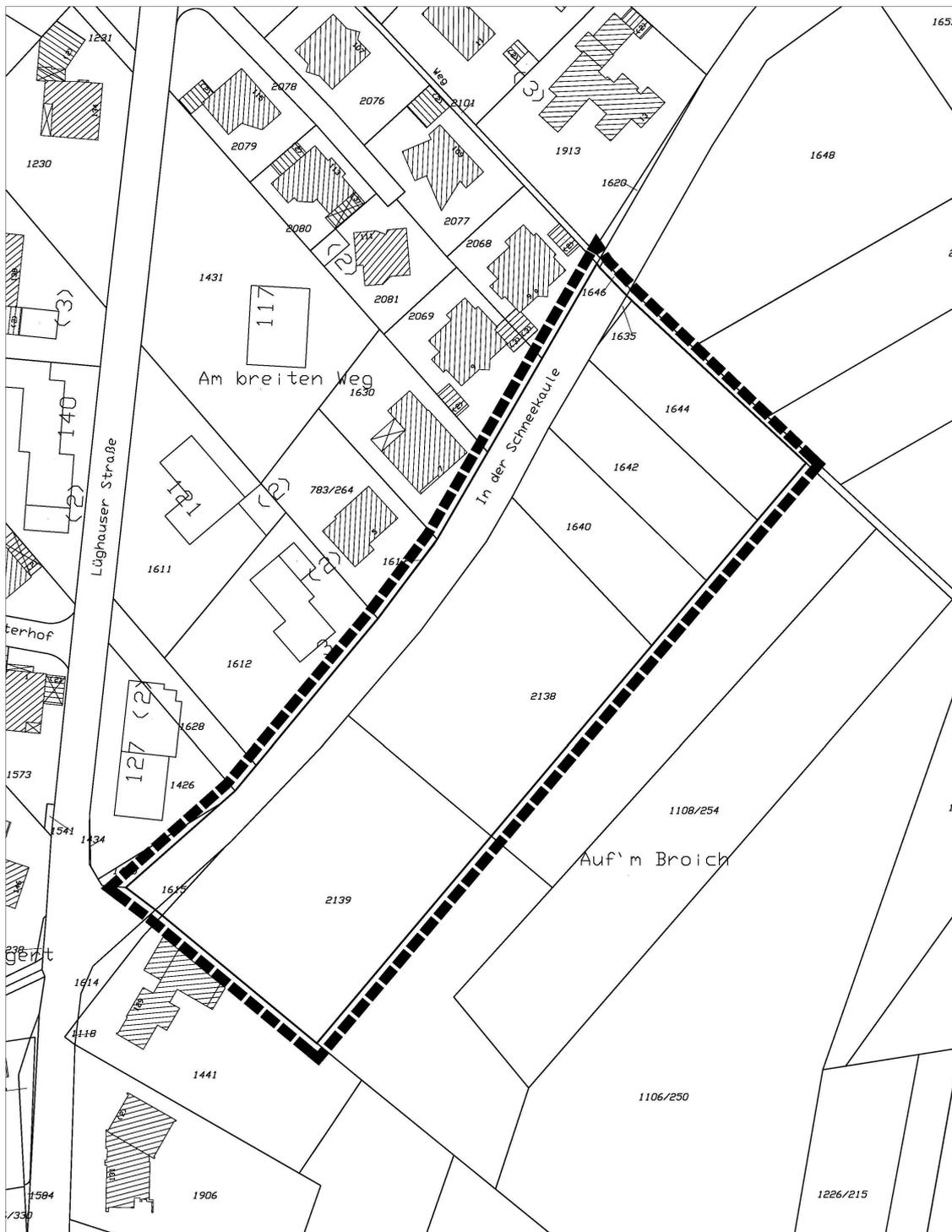
Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C - Begründung

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 10. Änderung der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath besteht aus zwei einzelnen Bereichen. Im Ortsteil Lüghausen befindet sich ein Geltungsbereich südöstlich der Straße „In der Schneekaule“. Der Bereich stellt eine Abrundung der bestehenden Ortslage dar, wobei die gegenüber liegende Straßenseite bereits baulich genutzt und innerhalb der Innenbereichssatzung liegt.



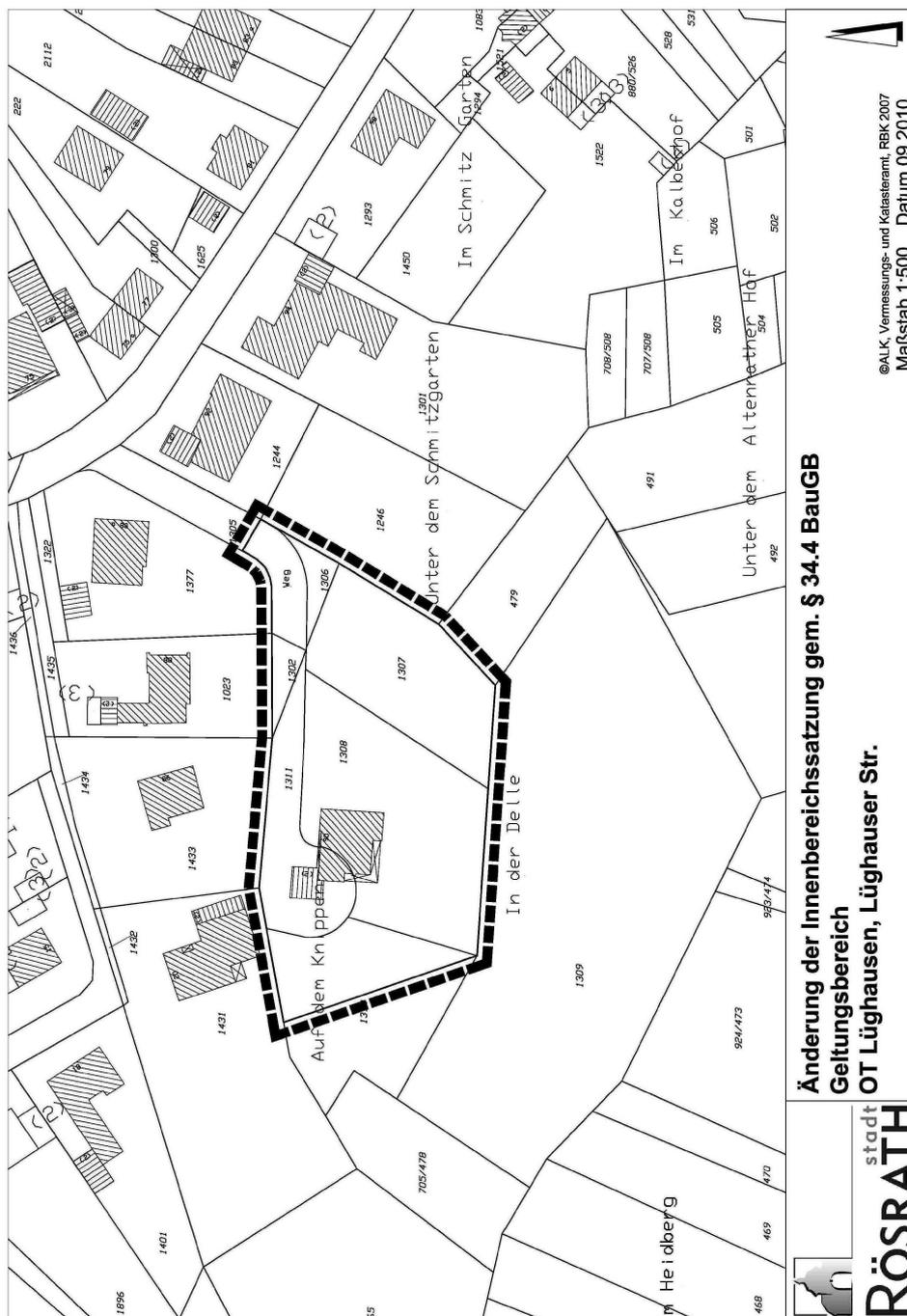
Änderung der Innenbereichssatzung gem. § 34.4 BauGB
Geltungsbereich
OT Lüghausen, Schneekaule

©ALK, Vermessungs- und Katasteramt, RBK 2007
Maßstab 1:500 Datum 09.2010



Der zweite Geltungsbereich liegt westlich der Lüghauser Straße an der Erschließung zu Haus Nr. 90. Im Änderungsverfahren der bestehenden Innenbereichssatzung wird die vorhandene Bebauung deklaratorisch dem Innenbereich zugeordnet und eine Baulücke in den Innenbereich einbezogen.

Die zwei Geltungsbereiche haben zusammen eine Größe von ca. 1,0 ha.



3. Planungsanlass und -ziel der Änderung der Innenbereichssatzung

Die Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath gem. § 34 (4) Nr.1 BauGB ist rechtskräftig seit dem 01.12.1993. Seitdem wurde bereits mehrfach die Satzung geändert oder es kamen neuen Flächen gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB hinzu. Die beiden Flächen im Ortsteil Lüghausen sind zusammengefasst zur 10. Änderung der Innenbereichssatzung.

Im Herbst 2008 wurde der Landschaftsplan „Südkreis“ durch den Rheinisch-Bergischen Kreis rechtskräftig. Danach wurden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes aufgrund differenzierter Einzelbetrachtung neu geordnet. Bei der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes hin zu den Wohnbauflächen wurden einige Flächen aus der Sicht der Unteren Landschaftsschutzbehörde des Kreises auf ihre Schutzbedürftigkeit hin überprüft. Danach wurden einige Flächen (darunter die hier im Verfahren befindlichen) aus dem bisherigen Landschaftsschutz herausgenommen.

Die Stadt Rösrath hat nach der Rechtskraft des Landschaftsplans „Südkreis“ alle Flächen untersucht, die aufgrund des neuen Landschaftsplanes außerhalb des Landschaftsschutzes, aber auch außerhalb des Innenbereiches nach § 34 BauGB liegen. Diese Flächen wurden einzeln analysiert und in vier Kategorien eingeordnet: 1. Fläche soll weiterhin im Außenbereich nach § 35 BauGB verbleiben; 2. Fläche ist bereits bebaut und ist nach § 34 (1) BauGB als Bestand zu bewerten; 3. Fläche bietet sich für die Bebauung an und ist im Rahmen einer Satzungsänderung in den Innenbereich nach § 34 (4) BauGB zu integrieren; 4. Fläche bietet sich für eine Bebauung an, diese ist aber aufgrund von Lage, Größe o.ä. nur über ein Bauleitplanverfahren zu realisieren.

Die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche dieses Änderungsverfahrens sind nach Kategorie zwei und drei als Bereiche zu bewerten, die bereits bebaut sind oder sich im Rahmen einer Satzungsänderung für die Bebauung anbieten. Bei der Fläche in der Schneekaule bietet sich aus städtebaulicher Sicht die Nutzung der zweiten Straßenseite an. Die Fläche an der Lüghauser Straße wird aufgrund der bestehenden baulichen Gegebenheiten und der räumlichen Verteilung der Gebäude vor Ort als Integration der Bestandbebauung in den Innenbereich sowie als eine Baulücke eingestuft. Auch im weiteren Verlauf der Lüghauser Straße sind immer wieder Wohngebäude in zweiter, dritter und sogar vierter Reihe zu finden, die bereits innerhalb der Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB integriert sind. Beide Flächen sind aufgrund der direkten Umgebung baulich geprägt und müssen sich in Art und Maß der vorhandenen Bebauung anpassen. Generell soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, darum ist die Nutzung von vorhandenen Baulücken und vorhandenen Erschließungssystemen einer Neuschaffung von Baugebieten vor zu ziehen.

Ziel der Satzungsänderung ist die Schaffung von Baurechten zugunsten von Wohnbaunutzungen. Die Satzung soll gem. § 34 (5) Satz 2 Festsetzungen nach § 9 (1, 3-4 und 6) BauGB enthalten. Ergänzend sind die § 1a (3) sowie § 9 (1a) BauGB entsprechend anzuwenden.

Für die in die Satzung einzubeziehenden Außenbereichsflächen sind Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB zu treffen und festzusetzen. (Art und Maß, etc.)

Darüber hinaus sind hier besonders die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a und § 9 (1a) BauGB zu beachten. Demnach ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten und ein entsprechender landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erarbeiten.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 ist, dass sie mit einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter besteht.

4. Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) –Teilabschnitt Region Köln - stellt die Bereiche der Satzungsänderung als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt die Bereiche der Satzungsänderung als Flächen für die Landwirtschaft dar.

4.3 Landschaftsplan Südkreis

Die Flächen in den Geltungsbereichen der Satzungsänderung liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans „Südkreis“ des Rheinisch-Bergischen Kreises von 2008, jedoch alle außerhalb der Festsetzungen. Die Flächen befinden sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten sowie außerhalb der 300m-Schutzzonen.

5. Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

In den Geltungsbereichen der Satzungsänderung werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der gewachsene Wohncharakter im Ortsteil Lüghausen unterstrichen und gefestigt werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind im WA gem. § 13 BauNVO Räume in den Gebäuden zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden gem. § 17 BauNVO mit 0,2 bzw. 0,4 festgesetzt. Für die Fläche an der Lüghäuser Straße wurde keine Geschossflächenzahl festgesetzt, da hier nur eingeschossig gebaut werden darf. Für die Fläche an der Lüghäuser Straße wurde das Baufenster dahingehend in der Breite reduziert, dass nur noch ein Einzelhaus bzw. max. ein Doppelhaus errichtet werden kann und somit die vorhandene lockere Bebauung nicht durch eine zu massive Bebauung gestört würde. Die großzügig festgesetzten Baufenster „In der Schneekaule“ in Verbindung mit der zurückgenommenen Grundflächen- und Geschossflächenzahl führt dazu, dass einerseits an diesem Standort auch die Realisierung von anspruchsvollen Architektenhäusern und eine freizügige Standortwahl innerhalb der Baufenster möglich ist. Andererseits wird die großflächige Überbauung der Baufenster vermieden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

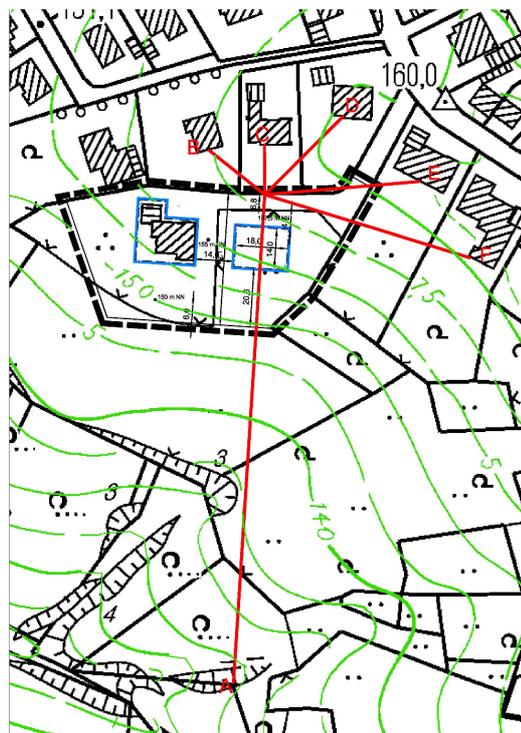
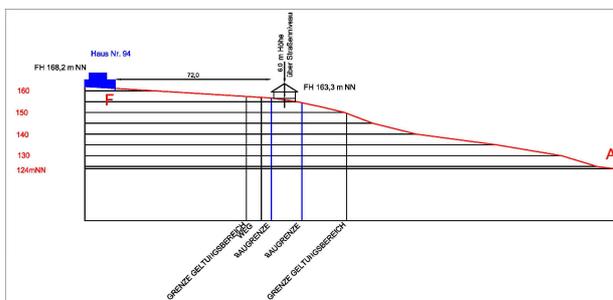
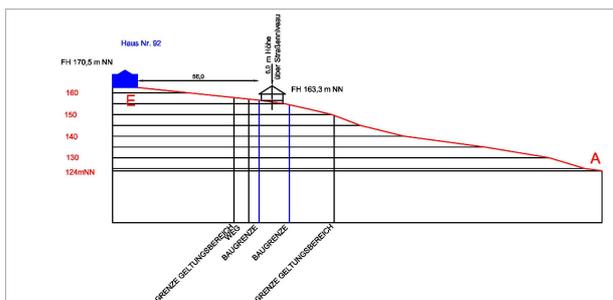
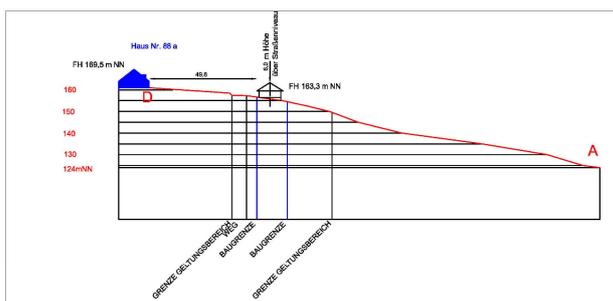
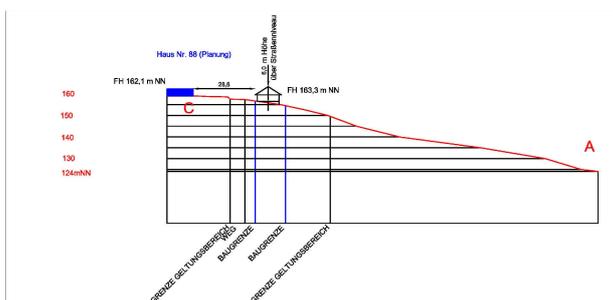
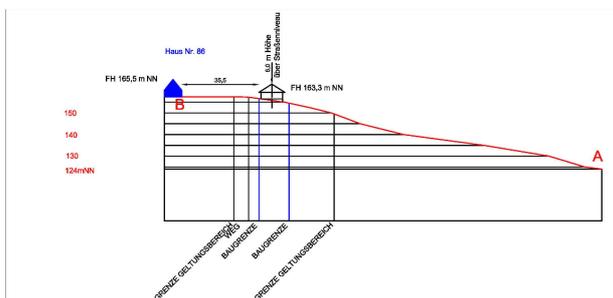
Der Rösrather Ortsteil Lüghausen ist überwiegend gekennzeichnet durch eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in Einzel und Doppelhausbauweise. Nur ganz vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser zu finden. Diese sind nicht als Ortsbildprägend an zu sehen und somit aus zu schließen.

Die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit der Einzel- oder Doppelhausbauweise sowie die max. 2 Wohneinheiten je Gebäude in der Schneekaule tragen dazu bei, dass die Umsetzung eines durchaus gewollten eigenen Stils oder der Realisierung von anspruchsvollen Architektenhäusern Rechnung getragen werden soll und dabei eine lockere Bebauungsdichte in Anlehnung an den Bestand erreicht wird. In der Schneekaule wurde bewusst auf die Festsetzung von Dachform und Dachneigung verzichtet und nur eine max. Firsthöhe festgesetzt, um eine Höhenbegrenzung in Anlehnung an die

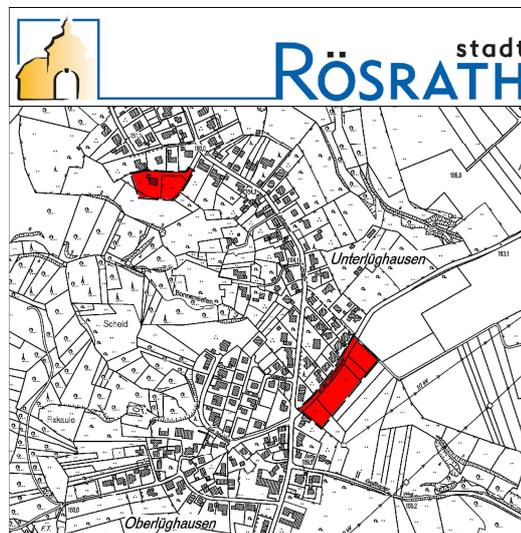
vorhandene Bebauung in der Umgebung zu erreichen. Entlang der Straße „In der Schneekaule“ ist straßenbegleitend nur eine Bautiefe zulässig, da die vorhandene Mischwasserkanalisation aufgrund des Generalentwässerungsplanes nicht auf eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ausgelegt ist.

An der Lüghauser Straße wird durch die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhaus in Verbindung mit der Eingeschossigkeit, max. Firsthöhe und geneigter Dachfläche eine äußerst reduzierte Baumöglichkeit geschaffen, um eine zu massige Bebauung zu verhindern. Dabei sind im Bereich an der Lüghauser Straße aus Rücksicht auf die Nachbarschaftsbauung nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 45 Grad zulässig. Aufgezeichnete Höhenschnitte im Vergleich mit der bestehenden Bebauung zeigen, dass sich eine neue Bebauungsmöglichkeit aufgrund der einschränkenden Festsetzungen dem Bestand unterordnet und großzügige Blickbeziehung in die freie Landschaft weiterhin ermöglicht. Aufgrund der Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, bzw. im Doppelhaus nur 1 Wohneinheit je Haushälfte, kann die befürchtete Zunahme von Straßenverkehr und somit Lärmimmissionen deutlich reduziert werden. Durch die Kombination der Festsetzungen Geschossigkeit, max. Firsthöhe und überbaubare Grundstücksfläche ist die Bebauung mit mehr als einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus ausgeschlossen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gibt es nur auf Anregung des Rheinisch-Bergischen Kreises, wonach aus gestalterischen Gründen glänzende oder lasierte Dacheindeckungen nicht zulässig sind.



Übersicht Geländeschnitte - Deutsche Grundkarte mit Höhenlinien im Maßstab 1 : 1.000



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000
©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

10. Änderung der Innenbereichssatzung
 gem. § 34 (4) BauGB - Entwurf
 Geländeschnitte
 Ortsteil Lüghausen
 Maßstab 1 : 500
 Stand: 04.2011
 Bearbeitung: FB 4 / fu

6. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung der Plangebiete erfolgt über die Lüghauser Straße und über die K 23 „Hofferhofer Str.“ sowie die Straße „In der Schneekaule“. Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „In der Schneekaule“ wird durchgängig in einer Breite von min. 8,8 m festgesetzt um spätere Ausbaumaßnahmen (Fahrbahn + Gehweg + Seitenstreifen/Parken) zu ermöglichen. Die verkehrliche Erschließung an der Lüghauser Straße erfolgt über die vorhandene, private Zufahrt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Plangebiete mit Strom, Wasser und Telefon erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. An der Lüghauser Straße kann die Ver- und Entsorgung auch in der privaten Zufahrt erfolgen. Die Abwässer können über das bestehende Leitungssystem in die öffentliche Kanalisation abgeführt werden oder über eine neu zu schaffende Leitung in der privaten Zufahrt an die Lüghauser Straße angeschlossen werden. In der Schneekaule kann nach Aussagen der Stadtwerke Rösrath die Abwasserentsorgung gewährleistet werden, wenn die Festsetzungen nach Art und Maß der Nutzung (GRZ = 0,2) entsprechend umgesetzt werden. Derzeit sind im Generalentwässerungsplan ca. 75 % der Flächen an der „In der Schneekaule“ mit einem Befestigungsgrad von 35 % berücksichtigt worden.

8. Sonstige Hinweise

In den Geltungsbereichen der Satzungsänderung sind keine Baudenkmäler bekannt. Das Amt für Bodendenkmalpflege hat in der Beteiligung der Behörden einen Verdacht geäußert, dass in der Fläche „In der Schneekaule“ ein Bodendenkmal erhalten sein könnte. Daraufhin wurden Sondierungsgrabungen in der Fläche vorgenommen und einige Funde zu Tage gefördert. In der Auswertung haben sich im Boden archäologische Reste einer vorgeschichtlichen, wohl jungsteinzeitlich bis metallzeitlich datierenden Siedlung erhalten. Zur Sicherung der Bodendenkmäler lautet gem. § 36 (2) Nr. 2 VwVfg der Satzungstext: „Gründe des Denkmalschutzes stehen den Bauvorhaben dann nicht entgegen, wenn unmittelbar vor Baubeginn im Bereich der Baugruben unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma der Oberboden mit einem Kettenbagger mit Böschungslöffel lagenweise bis auf Befundhöhe, abgezogen wird. Die dabei erkannten archäologischen Befunde müssen dokumentiert und fachgerecht untersucht werden.“

Sollten darüber hinaus bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Altlasten sind in den Plangebieten 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.

9. Kosten und Finanzierung

Durch die Satzungsänderung entstehen der Stadt Rösrath keine Kosten. Die Planungskosten werden von den begünstigten Flächeneigentümern anteilig getragen. Die Beiträge für die Erschließung der Grundstücke werden, soweit noch nicht geschehen, über Gebührenbescheide satzungsgemäß erhoben.

Die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme ist zwischen der Stadt Rösrath und den Flächeneigentümern durch städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert und wird unabhängig vom Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich unmittelbar nach Rechtskraft der Satzungsänderung durchgeführt.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

10. Monitoring nach Realisierung der Planung (§ 4c BauGB)

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten und um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln sowie in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, wird die Stadt Rösrath nach Realisierung der Planung bei der Fachbehörden abfragen, ob diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen.

Durch die Realisierung der Satzungsänderung werden Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna verursacht. Von besonderer Bedeutung ist daher eine Überprüfung der landschaftsrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Rösrath,
im Juli 2011