

Stadt Rösrath

Bebauungsplan Nr. 82
„Jägerstraße“

Teil C
Begründung, Umweltbericht

05.10.2008

Inhalt Teil C

I. **Begründung, Umweltbereich gemäß § 2a BauGB**

1. **Planaufstellung**
2. **Bestandteil des Bebauungsplanes**
3. **Geltungsbereich**
4. **Planungsanlass/Planungsziele**
5. **Verfahrensverlauf**
6. **Stand der räumlichen Planung**
 - 6.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 6.2 Flächennutzungsplan
 - 6.3 Bebauungsplan
7. **Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft**
 - 7.1 Städtebauliche Situation
 - 7.2 Natur und Landschaft
 - Öffentlicher Personennahverkehr
8. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
9. **Verkehrliche Erschließung**
10. **Ver- und Entsorgung**
11. **Umweltbelange**
 - 11.1 Landespflege
 - 11.2 Bodendenkmalpflege
 - 11.3 Altlasten
12. **Umweltbericht**

Anlagen zur Begründung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.05.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 „Jägerstraße“ getroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S133) 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)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 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 01. März 2000, geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV.NRW.S.439/SVG.NRW.2129) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW.2006.S.35) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.5005 (GV.NRW.S.274) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

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

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Teil A – Planzeichnung
- Teil B – Textliche Festsetzungen
- Teil C – Begründung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Jägerstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 0,75 ha und befindet sich in der Ortslage Rösrath-Forsbach. Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an den Königsforst, im Osten an die Jägerstraße.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Übersichtskarte gekennzeichnet.



Übersichtskarte ohne Maßstab

4. Planungsziele/Planungsanlass

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern zu schaffen. Die Bebauung dient der Abrundung des Baugebietes entlang der vorhandenen Erschließung.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslagenabgrenzung und ist gem. Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet ausgewiesen und außerhalb der Festsetzung des Landschaftsplans Südkreis. Die dort früher ansässige gewerbliche Nutzung der noch vorhandenen Hallen wurde vor Jahren zugunsten von Wohnnutzung aufgegeben.

Auf Grund der besonderen Lage am Waldrand, angrenzend an bestehende Wohnbebauung, bietet sich der überplante Bereich für Wohnnutzung mit offener Bebauung an.

Die geplante zulässige Bebauung orientiert sich an der in diesem Bereich der Jägerstraße vorherrschenden Bauweise. Die geplanten Grundstücksgrößen betragen zwischen 580 und 830m².

5. Verfahrensverlauf

Zum Bebauungsplan Nr. 82 „Jägerstraße“ wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung wurden die im Folgenden aufgeführten Anregungen vorgetragen:

Rheinisch-Bergischer Kreis Untere Landschaftsbehörde

- Gegen die Inhalte des B-Planes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- Zu der Maßnahme werden in wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Hinsicht und zu den Belangen der Umweltvorsorge keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

- Stellungnahme wegen fehlender Angaben nicht möglich

Rheinische NETZGesellschaft mbH

- Gegen die Aufstellung des B-Planes bestehen keine Bedenken

Wehrbereichsverwaltung West

- Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Realisierung der Planung.

RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice

- Im Planbereich verlaufen keine RWE Hochspannungsleitungen.
- Planungen von Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor.

Stadt Rösrath

Soziales, Bürgerdienste, Ordnung

- Eine abschließende Stellungnahme ist nicht möglich, da über die Breiten und die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche keine Angaben vorhanden sind.
- Die Wendefläche muss den Vorgaben der „Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung“ entsprechen.

Umicore Marketing Services

- Es bestehen keine Bedenken.

Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen

- Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

6. Stand der räumlichen Planung

6.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln (Stand 2001) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Rösrath.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

6.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplanes.

7. Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft

7.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 befindet sich in einem homogenen städtebaulichen Umfeld. Die früher hier ansässige gewerbliche Nutzung ist zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben worden. Wesentliche Teile der noch zu entwickelnden Flächen sind Brachland.

7.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche: der bereits bebaute südliche Bereich und der weitgehend unbebaute Teil im Norden. Den größten Anteil aller Einzelflächen an der Grundfläche des Plangebietes (rund 38 %) nehmen versiegelte und teilversiegelte Flächen ein, was im Wesentlichen von der Einbeziehung der vorhandenen Erschließungsstraße (Jägerstraße) her rührt. Diese ist bis ins Plangebiet hinein überwiegend mit Beton-Verbundsteinpflaster belegt. Das Niederschlagswasser wird in einen Straßenkanal abgeleitet.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Entwicklungszielen wurden die Bebauungsflächen gem. § 6 BauNVO als reines Wohngebiet – WR festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde auf maximal ein Vollgeschoss und die Höhenentwicklung durch eine Festsetzung der Firsthöhe und der Erdgeschossfußbodenhöhe - EFH begrenzt.

Die Grundflächenzahl wurde mit GRZ 0,3 festgesetzt. Im reinen Wohngebiet (WR) werden Ausnahmen gem. §3.3 Ziffer 1 und 2 BauNVO nicht zugelassen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Abmessungen der Baufenster betragen 14,00 x 12,00m. Untergeordnete Bauteile mit einer Tiefe von maximal 9,00m sind in den Grenzabständen zulässig. Lediglich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Haus sind zulässig.

9. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Jägerstraße. Veränderungen an dieser Erschließungsstraße werden nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist derzeit gesichert über eine Privatstraße der Antragstellerin, die in Absprache mit der Stadt ausgebaut wurde der Stadt übergeben werden soll. Zwischen der Rückstoßanlage, die das Ende der Planstraße bildet, und der westlichen Plangrenze soll ein Fuß- und Wirtschaftsweg die Erreichbarkeit der angrenzenden Forstflächen sicherstellen.

Ruhender Verkehr

Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen oder als offene Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig. Der Mindestabstand der Garagen von der Torseite bis zur Grundstücksgrenze wird mit 5m festgesetzt. Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet angebunden. Eine Buslinie an der Bensberger Straße L288 bindet die Richtung Bergisch Gladbach und Köln, Königshorst an.

10. Ver- und Entsorgung

Die Abwässer des Plangebietes können über das bestehende private Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Das private Abwasserkanalnetz ist an den Mischwasserkanal im Einmündungsbereich Jägerstraße angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Wohngrundstücken ist über Zisternen mit Überlauf zu sammeln. Überlaufendes Niederschlagswasser ist mit Hilfe von nachgeschalteten Rigolen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Das Niederschlagswasser von den neu zu errichtenden Verkehrsflächen wird hingegen über eine Rigole innerhalb des Plangebietes unter dem geplanten Fußweg zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsfläche ist im Plan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Rösrath AöR gesichert und beinhaltet ein Betretungsrecht zur regelmäßigen Wartung der Versickerungsanlage.

11. Umweltbelange

11.1 Landespflege

Um vorhandene und geplante Bebauung vor den Gefahren durch Windwurf zu schützen, ist in Abstimmung mit dem Forstamt Bensberg die Rodung eines Waldstreifens geplant, um einen Waldmantel aus Sträuchern und Einzelbäumen anzulegen.

Die Lage der Planstraße und der südlichen Bauplätze wurde so gewählt, dass die Baumaßnahmen überwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfinden können. Die nördlichen Bauplätze liegen im Bereich ehemaliger Gartenflächen, was den Eingriff gegenüber einer Inanspruchnahme naturnäherer Flächen deutlich reduziert.

Das durch den Verlust der Gartenbrache, die dauerhafte Beeinträchtigung des Waldbodens durch den Fuß- und Wirtschaftsweg sowie die Zunahme des Versiegelungsgrades entstehende Defizit soll in wesentlichen Teilen durch Maßnahmen auf externen Flächen ausgeglichen werden. Außerdem soll als Maßnahme im Plangebiet die Anpflanzung von drei Einzelbäumen erfolgen.

11.2 Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

11.3 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet laut Altlastenkataster 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.

Bensberg, 12.05.2010
Dipl.-Ing. Thorsten Kropp

12. Umweltbericht

Einleitung:

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB.

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes:

Das etwa 0,75 ha große Plangebiet liegt am Westrand des Ortsteils Forsbach südlich der Forsbacher Mühle. Die Jägerstraße, die das Plangebiet erschließt, endet hier. Die Waldbereiche des Königsforstes umschließen das Plangebiet von drei Seiten, wobei im Süden in geringer Entfernung weitere Wohnbereich von Forsbach in den Wald reichen. Im Osten schließt sich die Bebauung entlang der Jägerstraße an.

Der Gebäudebestand des Plangebietes wurde bis in jüngste Zeit gewerblich genutzt. Die Wohnnutzung ist in enger sachlicher und räumlicher Verflechtung mit dem Gewerbebetrieb entstanden. Inzwischen werden alle Gebäude bis auf eine Halle/einen Schuppen wohngenutzt.

Zur Sicherung der Nutzungsänderung sowie zur Schaffung planungssicherer Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Bebauungsplan erforderlich, der den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Situation entspricht.

Flächeninanspruchnahme:

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt	7.425 m ²	
davon sind		
Wohnbaufläche	5.996 m ²	(1.800 m ² überbaubar)
Verkehrsflächen	1.318 m ²	
Ausgleichsfläche im Plangebiet	111 m ²	

Untersuchungsrelevante Schutzgüter:

In Anlehnung an das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) werden die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, als Schutzgüter bezeichnet. Im Umweltbericht ist laut der BauGB Anlage (zu §§ 2 Abs. 4 und 2a) darzustellen, welche Rechtsgrundlagen und daraus resultierende Umweltschutzziele für diese Schutzgüter bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten.

Umweltschutzziele:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Luft und das Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Immissionsschutz wird umfassend geregelt im Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) und dem Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen (Landes-Immissionsschutzgesetz - LImSchG). Die Gesetze und ihre Verordnungen wie die 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) und die 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betreffen die Bereiche Lärm, Luftschadstoffe, Stäube, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder.

Das Landschaftsgesetz (LG NW) setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Dabei gelten als Eingriffe in Natur und Landschaft solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 4 (1) LG NW). Für das Schutzgut Flora und Fauna werden diese Beeinträchtigungen auf die natürlichen Lebensräume (Biotop) bezogen. Der Umfang der Eingriffe ist zu quantifizieren und zu bewerten, nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, wobei der Ausgleich nach den gegebenen Möglichkeiten zuallererst unmittelbar am Eingriffsort, in der unmittelbaren Umgebung und danach mindestens im gleichen Naturraum erfolgen muss.

Mit der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen des Rates der Europäischen Union vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie – FFH-RL) wird ein Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen durch den Aufbau eines europaweiten Schutzgebietssystems mit dem Namen „Natura 2000“ angestrebt.

Die nachhaltige Sicherung des Waldes insbesondere hinsichtlich seiner Bedeutung für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist Gegenstand des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) und des Landesforstgesetzes (LFoG). Werden Wald- oder Forstflächen anders genutzt (Waldumwandlung), ist ein flächenhafter Ausgleich erforderlich.

Zweck des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Ziel der Wasserwirtschaft, wie es das Landeswassergesetz sieht, ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohle der Allgemeinheit (§ 2 LWG). Niederschlagswässer sind nach Möglichkeit vor Ort zu versickern, oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten (§ 51 a LWG).

Mit Abfall ist sachgerecht umzugehen (§ 1 (6) Nr. 7 e) BauGB). Das entsprechende klärende Fachgesetz ist das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Zweck des Gesetzes ist die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (§ 1 KrW-/AbfG).

Näheres regelt die Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen (TA Siedlungsabfall), wonach nicht vermiedene Abfälle soweit wie möglich zu verwerten sind, der Schadstoffgehalt der Abfälle so gering wie möglich zu halten, eine umweltverträgliche Behandlung und Ablagerung der nichtverwertbaren Abfälle sicherzustellen und die Entsorgungssicherheit zu gewährleisten ist.

Planvorhaben:

Das Plangebiet soll im Wesentlichen als Reines Wohngebiet WR entwickelt werden. Dazu ist die teilweise Neuerstellung der Jägerstraße erforderlich, wobei neue Verkehrsflächen erst in Höhe der neuen Baugebiete entstehen.

Der südliche Gebäudebestand wird auf absehbare Zeit wie bisher wohngenutzt. Der Bebauungsplan sieht hier eine Überplanung zum Zwecke der städtebaulichen Neuordnung mit drei separaten Baufenstern vor, die erst bei einem eventuellen Neubau relevant werden.

Für die vormals gewerblich genutzte, mittlerweile zu Wohnzwecken umgebaute Halle ist ebenfalls ein Baufenster für Wohnbebauung vorgesehen. Nördlich der geplanten Erschließung sind vier Bauplätze für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen.

Zwischen der Rückstoßanlage, die das Ende der Planstraße bildet, und der westlichen Plangrenze soll ein Fuß- und Wirtschaftsweg die Erreichbarkeit der angrenzenden Forstflächen sicherstellen.

Um vorhandene und geplante Bebauung vor den Gefahren durch Windwurf zu schützen, ist in Abstimmung mit dem Forstamt Bensberg die Rodung eines Waldstreifens geplant, um einen Waldmantel aus Sträuchern und Einzelbäumen anzulegen. Der Waldmantel hat eine Tiefe von 12,5 m. Bis zu den Baufenstern entsteht durch die Gärten ein ausreichender Sicherheitsabstand.

Diese Maßnahme betrifft nur zum Teil Flächen im Plangebiet. Weitere Forstflächen außerhalb werden zusätzlich benötigt.

Planerische Vorgaben / übergeordnete Planungen:

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt den Geltungsbereich des BP 84 als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Die Darstellung entspricht den im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan „Südkreis“ wird das Plangebiet weitestgehend innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes dargestellt; nur die Jägerstraße selbst liegt außerhalb.

Das Plangebiet selbst ist mit keinen Schutzmaßnahmen belegt, es wird jedoch innerhalb einer Fläche mit Entwicklungszielen für Natur und Landschaft dargestellt.

Die Plangebietsgrenze ist in weiten Teilen identisch mit der Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes mit der Kennziffer 1, das an einer Stelle nach 60 m, ansonsten in einer Entfernung vom Plangebiet von 90 m in das Naturschutzgebiet Königsforst übergeht.

Das Naturschutzgebiet ist größtenteils Bestandteil eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiet) mit der Kennzeichnung DE-5008-302 und der Bezeichnung „Königsforst“. Nur ein schmaler Randstreifen ist nicht gleichzeitig FFH-Gebiet: die Grenze bildet der Kutenwaldsbach.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Die derzeitige gewerbliche Plangebietsnutzung verursacht Immissionen, die auf die sensiblen Immissionsorte im Plangebiet selbst und in dessen Umfeld einwirken. Dabei handelt es sich um Betriebslärm und den betriebsbedingten Verkehrslärm.

Das Ausmaß der Beeinträchtigungen ist für ein gemischtes Baugebiet typisch. Überschreitungen der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte sind nicht bekannt.

Die derzeitige Plangebietsnutzung verursacht darüber hinaus keine auf den Menschen einwirkende oder von ihm ausgelöste Immissionen oder ist solchen ausgesetzt, die über die allgemeine Hintergrundbelastung im Siedlungsraum hinausgehen. Einschlägige Richt- und Orientierungswerte werden nicht überschritten. Das gilt für alle im Bundes-Immissionsschutzgesetz behandelten Immissionsarten.

Grenzwerte für Gebiete im Außenbereich oder für Misch- und Wohngebiete werden derzeit nicht überschritten.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen soll gemäß § 1 BauGB „...die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“ berücksichtigen. Diese werden formuliert im Bundes-Immissionsschutzgesetz und seinen Verordnungen sowie in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und beziehen sich insbesondere auf den Schutz vor Lärm und Luftschadstoffen.

Das Hinzutreten von vier Wohnhäusern mit zugeordneter Anliegerstraße in den Siedlungsbereich von Forsbach wird weder den bestehenden Siedlungsbereich noch das neue Wohngebiet erheblich mit Immissionen, die vom Wohnen ausgehen oder davon verursacht werden, belasten.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist eine Abnahme des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und seinem Umfeld zu erwarten. Betriebslärm als Emissionsquelle entfällt.

Bewertung

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung und die damit verbundene Umnutzung zu Wohnzwecken werden potentielle Immissionen in einer Größenordnung zurückgehen, die denen durch die Neubebauung bei weitem nicht entspricht.

Eine Überschreitung der entsprechenden Richt-, Grenz – und Orientierungswerte ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist ein überwiegend bebauter Bereich im Übergang der allgemeinen Siedlungsflächen Forsbachs mit dem Außenbereich, welcher hier von ausgedehnten Wald- und Forstflächen geprägt wird.

Den größten Anteil aller Einzelflächen an der Grundfläche des Plangebietes (rund 38 %) nehmen versiegelte und teilversiegelte Flächen ein, was im Wesentlichen von der Einbeziehung der vorhandenen Erschließungsstraße (Jägerstraße) her rührt. Diese ist bis ins Plangebiet hinein überwiegend mit Beton-Verbundsteinpflaster belegt. Das Niederschlagwasser wird in einen Straßenkanal abgeleitet.

Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude im Süden des Plangebietes und der an der östlichen Plangebietsgrenze stehende Bungalow bilden eine bauliche Einheit. Der Zugang erfolgt über einen Fahrweg entlang der nördlichen Gebäudekanten, der teils mit Betonsteinpflaster, teils mit großen Betonplatten befestigt ist. Am Ende des Fahrweges befindet sich eine in Teilen auffällig wirkende Leichtbauhalle, die z.Zt. noch gewerblich genutzt wird.

Nördlich und westlich der Halle wird ein schmaler Geländestreifen als Lagerfläche für Holz und diverse Gebinde genutzt. Der Boden ist unbefestigt, aber verdichtet und geht allmählich in den angrenzenden Waldboden auf.

Oberhalb der beschriebenen inneren Erschließung wird ein Carport auf Betonfundament an den Schmalseiten von einer Pflanzrabatte und einer kleinen Rasenfläche eingefasst. Die Zufahrt zum Carport erfolgt über eine geschotterte Hoffläche, die zu diesem Zweck aufgeweitet wird und im übrigen in Verlängerung der Jägerstraße im Bogen bis an die noch gewerblich genutzte Halle führt und hier an die mit Betonplatten belegte Hauszufahrt anschließt.

Südlich und westlich des Gebäudebestandes sind Hausgärten angelegt, die mit Schnittrasen bestanden sind und nur einen geringen, überwiegend nicht heimischen

Gehölzbestand aufweisen.

Nördlich der Zufahrt geht eine Gartenbrache allmählich in Brombeerhecken und Brennesselherden am Waldrand über. Einige wenige Obstbäume und Ziergehölze über verwilderndem Rasen bilden den Bewuchs.

In der nordwestlichen Plangebietsecke reicht der Forst bis ins Plangebiet hinein, wobei nicht nur der Kronenstandraum der Waldbäume betroffen ist, sondern auch einzelne Stämme.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan ist eine Bewertung des Ist-Zustandes des Plangebietes vorgenommen worden. Nach dem dieser Bewertung zu Grunde liegenden Bewertungsverfahren (nach Ludwig) ist der Wert der biotischen Umweltfaktoren im Plangebiet in die Bewertungsklasse I (geringe Bedeutung für die Biotopfunktionen) einzustufen.

Für die Waldflächen außerhalb des Plangebietes, die durch den vorgesehenen Waldmantel und den Fußweg betroffen sind, gilt die Bewertungsklasse III (hohe Bedeutung für die Biotopfunktionen).

Insgesamt haben alle Eingriffsflächen einen Durchschnittsbiotopwert von rund 9 Wertpunkten (entspricht Bewertungsklasse I).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB „...die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen ... und die biologische Vielfalt...“ abwägungsrelevant. Das Landschaftsgesetz NW setzt im Einklang mit dem Bundes-Naturschutzgesetz als Ziel die Erhaltung und Sicherung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich als Lebensraum für Flora und Fauna in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Mit der vorgesehenen Nachverdichtung geht keine Überplanung von Natur und Landschaft einher, vielmehr zusätzliche Einschränkungen ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit. Eingriffe in Natur und Landschaft stellen die durch die geplante Bebauung verursachte Bodenversiegelung zusammen mit der für Wohngebiete typischen Freiflächennutzung (in der Regel Hausgärten, Nebenanlagen wie Stellplätze, Garagen, Terrassen, Gartenwege und Hauszugänge) dar sowie das Anlegen des Waldmantels und des Fußweges auf vorher zu rodenden Waldflächen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt den Eingriffswert und legt einzelne Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes fest.

Die Flächen, die zum Schutz vor Windwurfgefahren von Bäumen 1. Ordnung zu roden sind, werden zum größeren Teil als Waldmantel neu bepflanzt (rund 2.000 m²). Etwa 800 m² werden allerdings in Hausgartenflächen umgewandelt (zusätzlich werden rund 100 m² Gartenbrache in den Waldmantel einbezogen). Diese Minderungsmaßnahme ist nach Abstimmung mit dem Forstamt Bensberg vorgesehen. Dabei liegen die für diese Maßnahme benötigten Flächen nur zu einem kleinen Teil innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (etwa 100 m²), grenzen aber unmittelbar an diesen an.

Außerdem soll als Maßnahme im Plangebiet die Anpflanzung von drei Einzelbäumen erfolgen, die neben ihrer Bedeutung für den Ausgleich auch das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches aufbessern helfen sollen.

Ein vollständiger Ausgleich wird nicht erreicht; weitere Maßnahmen außerhalb des

Plangebietes sind nötig, um das Defizit von rund 36 % zu kompensieren. Dazu ist ein Rückgriff auf das (in Aufstellung befindliche) interkommunale Ökokonto Agger-Sieg vorgesehen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden vor Rechtskraft des Bebauungsplanes getroffen.

Das FFH-Gebiet Nr. DE-5008-302 „Königsforst“ liegt etwa zwischen 60 m und 90 m Entfernung in westlicher Richtung entfernt vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Als Schutzziele und –maßnahmen gelten die naturnahe Bewirtschaftung der Wälder, der Umbau von Nadelforsten in naturnahe Laubwälder, die Erhaltung und Entwicklung des Fließgewässersystems sowie der Schutz vor weiteren Zerschneidungen und der Erhalt und die Wiederherstellung der Verbindungen mit angrenzenden Naturräumen.

Gemäß § 3 (1) BNatSchG und § 48a LG NW in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) sind Projekte wie der vorliegende Bebauungsplan vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines FFH-Gebietes zu überprüfen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan enthält die erforderliche FFH-Vorprüfung. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele und Maßnahmen des FFH-Gebietes wurde nicht festgestellt: da Erweiterungen und Nutzungsänderungen im Rahmen des Bestandes im Umfeld bleiben, damit neue Wirkfaktoren nicht hinzutreten und Wirkpfade unverändert sind, kann eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung unterbleiben.

Insgesamt gehen durch die Planung rund 700 m² Forst verloren, für die ein Ersatzaufforstungsbedarf im Sinne des Landesforstgesetzes (LFoG) besteht. Entsprechende waldfördernde Maßnahmen müssen Bestandteil der externen Ausgleichsmaßnahmen sein, die über das interkommunale Ökokonto Agger-Sieg erfolgen sollen.

Bewertung

Die Beeinträchtigungen der biotischen Umweltfaktoren sind als erheblich einzustufen: zwar betreffen die Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen bereits besiedelten Bereich, so dass erhebliche Auswirkungen auf den Naturraum hier nicht zu erwarten sind; durch die Rodung von Waldflächen für den Waldmantel und den diesen durchquerenden Fußweg werden jedoch planbedingte Auswirkungen außerhalb des Geltungsbereiches im unmittelbaren Umfeld erzeugt. Trotz der Minderungsmaßnahme (Anlegen eines Waldmantels) entsteht hier (rein rechnerisch) ein Wertverlust von rund 11.000 Wertpunkten. Das entspricht einer Wertminderung um eine ganze Bewertungsklasse (von III hoch zu II mittel).

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Planungsstand nicht ausgeglichen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nötig und müssen vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes festgeschrieben werden. Das gilt auch für den allerdings überschaubaren Ersatzaufforstungsbedarf für die mit der Planung verbundenen Waldflächenverluste. Vorgesehen ist ein Rückgriff auf das interkommunale Ökokonto Agger-Sieg.

Das FFH-Gebiet „Königsforst“ ist von dieser Bauleitplanung nicht erheblich betroffen.

Schutzgut Luft und Klima

Großräumig klimatisch gliedert sich die Region in die noch vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes ein mit jährlichen Niederschlagsmengen von über 1000 bis weniger als 1.250 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 9° C ein.

Kleinklimatisch sind für das Plangebiet keine Besonderheiten gegenüber anderen, z.B. den angrenzenden Bereichen feststellbar.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und seiner Verordnungen, hier insbesondere die TA Luft, werden durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nicht hervorgerufen noch sind diese solchen Immissionen ausgesetzt.

Die durch die Neubebauung hervorgerufene Zunahme von Hausbrand- und Verkehrsimmissionen sind als gering einzustufen und stehen der Abnahme der Verkehrsemissionen durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung gegenüber.

Das Plangebiet ist derzeit nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen. Durch die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen und das Hinzutreten von vier neuen Einfamilienhausbauplätzen werden auch keine über das bestehende Maß hinausgehenden Schadstoffemissionen ausgehen.

Bewertung

Eine Beeinflussung des Kleinklimas und der Luftqualität wird wegen der geringen Neuversiegelungsrate der Bauleitplanung nicht hervorgerufen.

Eine Beeinträchtigung des Umfeldes ist ausgeschlossen.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Landschaft und Landschaftsbild wurden bereits durch die sukzessiv entstandene Nutzung überformt. Der Bebauungsplan sieht eine Überplanung der bereits vorhandenen Bebauung im südlichen Planbereich sowie eine Neubebauung als Fortsetzung bzw. Ergänzung der im Verlauf der Jägerstraße ansonsten beidseitigen Bebauung mit Wohnhäusern im nördlichen Planteil vor: südlich der geplanten Verlängerung der Jägerstraße werden zukünftig statt des zusammenhängenden gewerblich genutzten Gebäudekomplexes drei freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Auch das sich westlich anschließende Gewerbegebäude wird mit einem Bauplatz für ein freistehenden Wohngebäude überplant. Nördlich der Planstraße sind vier Einzelhaus-Bauplätze vorgesehen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als offener Lagerplatz von den hier ansässigen Gewerbebetrieben sowie als Hausgarten genutzt; für den westlichsten Bauplatz wird Wald gerodet werden müssen. Zusammen mit der zur Abwehr der Windwurfgefahr vorgesehenen Abholzung von Waldbäumen 1. Ordnung entsteht so ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

Durch die Minderungsmaßnahme „Anlegen eines Waldmantels“ werden auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gemildert: es entsteht ein stufig aufgebauter Waldrand, der zu einem naturnahen Waldbild gehört.

Insgesamt ist der Planbereich von einer geringen visuellen Transparenz gekenn-

zeichnet; eine Fernzone z.B. besteht wegen der sichtverschattenden Gegebenheiten (Wald und angrenzende Bebauung) nicht: der tatsächliche Einwirkungsbereich beschränkt sich auf den nördlichen Plangebietsteil.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist nur in geringem Maße betroffen: ein bereits überwiegend oder ehemals bebauter Bereich wird planungsrechtlich gesichert. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten und der Verlust an Waldfläche können in ihrer beeinträchtigenden landschaftsästhetischen Wirkung durch das Anlagen des Waldmantels zum Teil gemindert werden. Der tatsächliche Einwirkungsbereich beschränkt sich auf Teilflächen des Plangebietes selbst.

Schutzgut Boden

Als Teil des Rheinischen Schiefergebirges gehören der Königsforst und der Forsbach zu den allmählich ins Rheintal ausstreichenden Bergischen Hochflächen des Bergisch-Sauerländischen Gebirges, das als Paläozoogenese zu den älteren Naturräumen gehört. Die Böden sind dementsprechend von basenkargen Braun- und Parabraunerden über Schiefer, Grauwacke und Sandstein mit Kalkmeren (in den Senken), seltener Dolomit und Mergel geprägt. Die Bodenbeschaffenheit ist gekennzeichnet durch dichte Decken aus Verwitterungslehm als Schluff, der teilweise kiesige Komponenten enthält, und in tieferen Bodenschichten mittelkiesig, teils schluffig-sandig, teils tonig ausgebildet ist.

Die Untergrundbeschaffenheit im Plangebiet ist geprägt von unterdevonischen Ablagerungen der Wahnbachschichten.

Gemäß des Hydrogeologischen Gutachtens steht bis in eine Tiefe von 1,5 m z.T. toniger Schluff mit sandig-kiesigen Beimengungen an, der augenscheinlich in Teilbereichen umgelagert oder künstlich aufgebracht wurde. Bis in Tiefen von maximal 3 m unterlagert Versickerungslehm ebenfalls als sandig-kiesiger, z.T. toniger Schluff; in größeren Tiefen folgt verwitterter Gesteinsgrus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath sind für das Plangebiet keine Kennzeichnungen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB (für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) vorgenommen.

Grundsätzlich müssen jedoch alle Altstandorte, Auffüllungen und Anschüttungen als Verdachtsflächen gelten. Kenntnisse über umweltgefährdende Bodenveränderungen liegen nicht vor.

Veränderungen durch die Planung finden in untergeordneten Maßen statt: Hof- und Gartenbereiche werden zu potentieller Baufläche, in untergeordnetem Maße wird Waldboden in Gartenland umgewandelt.

Bewertung

Der durch den bereits im Vorfeld der Planung hervorgerufene Verlust von Boden durch Versiegelung und Überformung ist als irreversibler Eingriff zu werten. Demgegenüber treten die durch die Planung in geringfügigem Umfang ermöglichten zusätzlichen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten zurück.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer stehen im Plangebiet nicht an. Die Grenze zum FFH-Gebiet bildet der Kürtenwaldsbach.

Das Niederschlagswasser versickert zum größeren Teil am Eintragsort, das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen wird jedoch in die Kanalisation abgeführt.

Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet auch wegen seiner Größe eine geringe Bedeutung.

Gemäß des hydrogeologischen Gutachtens wurde bei drei Erkundungsbohrungen kein Grund- oder Schichtwasser erreicht.

Für die Abwasserwirtschaft hat das Plangebiet keine Bedeutung.

Wasser gehört zu den Belangen, denen gemäß § 1 (7) BauGB ein besonderes Gewicht bei der Abwägung zukommt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes, in dessen Geltungsbereich es keine Oberflächengewässer gibt, ist der § 51a des Landeswassergesetzes NW von Bedeutung, der die Prüfung der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers regelt.

Das Niederschlagswasser von den bisher unerschlossenen Bauflächen im nördlichen Plangebietsteil soll über Zisternen mit Druckentwässerung in den Kanalenschacht im Bereich der bereits ausgebauten Erschließungsstraße eingeleitet werden. Die neu anzulegenden Straßenflächen sollen hingegen über eine geschlossene Versickerungsanlage unterhalb des geplanten Fußweges entwässert werden. Dazu wird eine Rigolenkörperanlage (einlagig mit Geotextil umhüllte Rigofill-Kunststoffkörper) mit einer Grundfläche von 3,00 m x 8,00 m und einer Tiefe von etwa 0,70 m mit vorgeschaltetem Schlammfang errichtet. Wegen des hier abschüssigen Terrains liegt die Sohle des Versickerungsbauwerkes zwischen 0,90 m und 2,25 m unter der Geländeoberkante bzw. der Oberkante des anzulegenden Weges.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist angesichts der Situation im Plangebiet und der geplanten Nutzung nicht zu besorgen.

Das Niederschlagswasser von Teilflächen (neu zu errichtende Straße) kann im Plangebiet versickert werden. Die Grundwasserneubildungsrate ändert sich nur geringfügig (keine Versickerung des Niederschlagswassers von den neuen Bauflächen nördlich der Jägerstraße).

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Erkenntnisse zu umweltrelevanten Einflüssen auf oder von diesem Schutzgut vor.

Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen zwischen den vorstehend beschriebenen Schutzgütern sind im Wesentlichen geprägt durch die Art der Realnutzung:

Leserichtung ↓	Mensch	Flora	Fauna	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	+	o	o	o	+	o
Flora	-		+	+	o	o	o	+	o
Fauna	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	-	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	o	o	o	+		o	o	o	o
Klima	o	+	o	o	o		o	o	o
Luft	o	+	o	o	o	o		o	o
Landschaft	-	+	o	o	o	o	o		o
Kultur- und Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur und Sachgütern sind nicht zu erwarten.

Abfall- und Energiebewirtschaftung

Das Plangebiet wird wie andere Siedlungsbereiche in Forsbach auch durch die kommunale Abfallentsorgung bewirtschaftet; das Abfallaufkommen kommt im Wesentlichen dem Hausmüll gleich.

Für gewerbliche Abfälle ist im Einzelfall (z.B. für Altöle) ein besonderer Aufwand zu betreiben. Die dazu erforderliche Infra- und Servicestruktur ist in Rösrath vorhanden.

Kenntnisse über eine relevante Nutzung erneuerbarer Energien oder die sparsame Nutzung von Energie liegen nicht vor. Grundsätzlich bestehen weder besondere Standorteigenschaften noch – Einschränkungen für die Nutzung erneuerbarer Energien wie z.B. der Sonnenenergie.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Konzentrationszonen für Windenergieanlagen dargestellt.

Änderungen durch die Planung betreffen nur das Abfallaufkommen das durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung ausschließlich aus Hausmüll besteht.

Abwasserbewirtschaftung

Alle Bauflächen und die Jägerstraße sind an ein Schutzwasserkanalsystem angeschlossen, das – wie bisher auch – das Niederschlagswasser von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen aufnimmt.

Die neuen Bauflächen werden an den Kanal angeschlossen, der auch das Traufenwasser aufnimmt. Das Gossenwasser von neu entstehenden Straßenflächen wird getrennt gesammelt und zentral über eine Rigole innerhalb des Plangebietes versickert.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:

Die Lage der Planstraße und der südlichen Bauplätze wurde so gewählt, dass die Baumaßnahmen überwiegend auf bereits versiegelten Flächen stattfinden können.

Die nördlichen Bauplätze liegen bis auf einen im Bereich ehemaliger Gartenflächen, was den Eingriff gegenüber einer Inanspruchnahme naturnäherer Flächen deutlich reduziert. Für einen Bauplatz ist das Fällen von Waldbäumen erforderlich.

Zur Vermeidung einer unangemessenen zusätzlichen Versiegelung wird die Baufläche begrenzt. Die Kennzahl der Grundstücksausnutzung durch Bebauung liegt unterhalb der in der BauNVO als Obergrenze festgelegten Größe für Reine Wohngebiete WR.

Die Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers von den neu zu errichtenden Straßenflächen vermindert die durch Versiegelung bedingte Abnahme der Retentionsfähigkeit der Grundwasserneubildung und vermeidet negative Eingriffsfolgen durch die Überbauung.

Die Rigole und der Fußweg werden in einem Bereich vorgesehen, wo die Bäume einen großen Abstand zueinander aufweisen. Ein Fällen von Bäumen ist nicht erforderlich.

Die Flächen, die zum Schutz vor Windwurfgefahren von Bäumen 1. Ordnung zu roden sind, werden zum größeren Teil als Waldmantel neu bepflanzt (ca. 2.000 m²). Etwa 800 m² werden allerdings in Hausgartenflächen umgewandelt (zusätzlich werden rund 100 m² Gartenbrache in den Waldmantel einbezogen). Diese Minderungsmaßnahme ist in Abstimmung mit dem Forstamt Bensberg vorgesehen.

Außerdem soll als Kompensationsmaßnahme im Plangebiet die Anpflanzung von drei Einzelbäumen erfolgen, die neben ihrer Bedeutung für den Ausgleich auch das Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches aufbessern helfen sollen.

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit, für das vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes externe Flächen und Maßnahmen aus dem interkommunalen Ökokonto Agger-Sieg bestimmt werden sollen.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch diesen Bebauungsplan nicht, soweit ein vollständiger Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Neuanpflanzung von Wald in einer Größenordnung von 700 m² bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes festgeschrieben wird.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Standortalternativen

Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Sicherung einer bestehenden Nutzung und die städtebauliche Ordnung der weiteren Entwicklung zum Ziel hat, werden keine Standortalternativen geprüft.

Die Planung orientiert sich am Bestand; Planungsalternativen oder gar ein Rückbau nach Aufgabe der bisherigen Nutzung würde eine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümer darstellen oder zu unzumutbaren Härten führen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (sogenannte Nullvariante) würde sich menschlichen Ermessens nach keine wesentliche Änderung des bereits beschriebenen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ergeben, da sowohl die gewerbliche als auch die Wohnnutzung wie bisher weiter bestehen bleiben könnten.

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertungen und Kartierungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages finden nach dem Bewertungsmodell nach LUDWIG Anwendung, da es speziell für den Naturraum Bergisches Land eine Einordnung in landschaftsökologische Bezüge erlaubt.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich der Biotoptypenliste des Bewertungsmodells in Flächen gleicher Biotope unterteilt und die ermittelten Flächengrößen mit den vorgegebenen Biotopwerten multipliziert (Bestandsbewertung). In gleicher Weise wurde für eine Prognoseverfahren, die jeweils die gemäß der Festsetzungen und Festschreibungen des Bebauungsplanes größte Umweltinanspruchnahme berücksichtigt (Konfliktbewertung). Abschließend wurde das Defizit errechnet und geeignete Maßnahmen nach dem gleichen Bewertungsschema ermittelt.

Für das hydrogeologische Gutachten wurde der Aufbau des Untergrundes mit Hilfe von drei Erkundungsbohrungen bis maximal 3 m unter Geländeoberkante ermittelt. Zusätzlich wurden zwei Versickerungsversuche nach den Richtlinien des USBR Earth Manual durchgeführt. Die Bewertung und die Empfehlungen finden gemäß der einschlägigen Arbeitsblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (ATV-DVWK) statt.

Alle relevanten Angaben liegen in zur Prüfung ausreichender Qualität vor bzw. sind für die vorliegende Umweltprüfung erstellt worden (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Hydrogeologisches Gutachten).

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Untere Landschaftsbehörde und Untere Wasserbehörde) werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt der Stadt Rösrath mitzuteilen.

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes z.B. zur Flächeninanspruchnahme wird durch Ortsbegehungen regelmäßig nach Durchführung des Bebauungsplanes überprüft. Dies gilt auch für die Erstellung und Nutzung der Vorkehrungen zum Umgang mit Wasser und Abwasser.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist damit Bestandteil der allgemeinen Siedlungsentwicklung in Rösrath. Die Auswirkungen der allgemeinen Siedlungstätigkeit auf die Umwelt werden in überregionalen Erfassungssystemen z.B. zur Flächenbilanz bewertet. Die maßgeblichen Behörden, die die entsprechenden Umwelt-Informationen bereithalten, werden regelmäßig um Weitergabe der Kenntnisse nachgesucht.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Jägerstraße“ umfasst einen nach und nach im Übergangsbereich zwischen Allgemeinen Siedlungsbereichen in Forsbach und dem Außenbereich entstandenen Siedlungsbereich. Der ehemalige Gewerbestandort ist inzwischen überwiegend zu Wohnzwecken umgenutzt worden. Der Bebauungsplan soll diese Entwicklung planungsrechtlich sichern, steuern und abschließen, langfristig angemessene Entwicklungsmöglichkeiten bieten sowie das vorhandene Wohnen im Bestand erhalten. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

und soll den Bestand in städtebaulich geordneten Bahnen weiterentwickeln.

Bisher gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen vom Plangebiet aus noch ist es solchen ausgesetzt. Aus dem Ziel der planungsrechtlichen Bestandssicherung ergeben sich naturgemäß daher auch in Zukunft keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuches.

Die baulichen Erweiterungen, die der Bebauungsplan ermöglicht, sind nur an Stellen möglich, wo bereits Bodenversiegelungen oder sonstige Flächeninanspruchnahmen stattgefunden haben (z.B. für Hof- und Gartenflächen oder Nebenanlagen). Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können nur zum kleinen Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Stadtgebiet sind erforderlich. Sie werden im Rahmen des interkommunalen Ökokontos Agger-Sieg erfolgen und müssen im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zu dessen Rechtskraft festgelegt werden.

Zur Eingriffsminderung ist die Versickerung des Niederschlagswassers von neu hinzutretenden versiegelten Straßenflächen und das Anlegen eines Waldmantels vorgesehen.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die durch das Planvorhaben verursachten Beeinträchtigungen für die Schutzgegenstände und die Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebietes Königsforst sind als gering zu bewerten.

Eine weitere Prüfung im Sinne der VV-FFH ist nicht erforderlich.

Durch die Planung gehen Forstflächen verloren, die im Sinne des Bundes- und des Landeswaldgesetzes ausgeglichen werden müssen.

Weitere erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung z.B. auf Sach- und Kulturgüter wie den Denkmalschutz oder auf Schutzgüter wie das Klima sind nicht zu erwarten.

Dormagen, 09.09.2009

Dipl.-Ing. Stadtplaner Ulrich Eckert