

**Bebauungsplan Nr. 26 „Hack West“, 9. Änderung „Kölner Straße/ Pestalozziweg“**

Aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Rösrath in seiner Sitzung am 28.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 „Hack West“, 9. Änderung „Kölner Straße/ Pestalozziweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen.

Aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der z.Zt. gültigen Fassung hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss in seiner Sitzung am 30.05.2022 die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 26 „Hack West“, 9. Änderung „Kölner Straße/ Pestalozziweg“ beschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (5) abgesehen wird.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 26 „Hack West“, 9. Änderung „Kölner Straße/ Pestalozziweg“ ist die Aktivierung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Auszug aus der Deutschen Grundkarte (DGK5).

Anlässlich der COVID-19 Pandemie wurde am 20.05.2020 das Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) erlassen, dass am 29.05.2020 in Kraft getreten ist. Danach kann aufgrund der während der Pandemie geltenden Kontaktbeschränkungen und des eingeschränkten Publikumsverkehrs bei den Kommunen die Auslegung der Planunterlagen (in Papierform) in den Kommunen durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt werden.

Die Entwürfe zum Bebauungsplan Nr. 26, 9. Änderung in digitaler Form werden

**vom 11.07.2022 bis 19.08.2022 einschließlich**

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Rösrath (<https://www.roesrath.de/buergerbeteiligung.aspx>) veröffentlicht.

Als zusätzliches Informationsangebot gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 PlanSiG ermöglicht die Stadt Rösrath eine Einsichtnahme in die Entwürfe (Planzeichnung, Begründung und Gutachten) in Papierform. Die Einsichtnahme ist vom 11.07.2022 bis einschließlich 19.08.2022

Montag bis Freitag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag, Dienstag, Mittwoch	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

nur nach vorheriger Terminabstimmung unter folgenden Rufnummern der Stadt Rösrath möglich: 02205-802419 oder 02205-802409.

Die Einsichtnahme kann an dem abgestimmten Termin bei der Stadtverwaltung Rösrath im Fachbereich 4 - Bauen, Planen, Umwelt, Mobilität -, im Flur der 2. Etage, in 51503 Rösrath-Hoffnungsthal, Rathausplatz und unter Einhaltung der jeweils geltenden Corona-Bestimmungen erfolgen.

Stellungnahmen können innerhalb der Auslegungsfrist insbesondere schriftlich oder während der o.g. Dienststunden auch nach vorheriger Terminabstimmung zur Niederschrift bei der Bürgermeisterin der Stadt Rösrath, Hauptstraße 229, 51503 Rösrath vorgebracht werden. Stellungnahmen per Email können unter [planung@roesrath.de](mailto:planung@roesrath.de) abgeben werden.

Zum **Bebauungsplan Nr. 26 „Hack West“, 9. Änderung „Kölner Straße/ Pestalozziweg“** liegen Informationen zu folgenden umweltrelevanten Aspekten vor:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1 und 2)
- Schalltechnisches Gutachten nach TA Lärm
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsgutachten
- Bodengutachten
- Überflutungsnachweis

Aufgrund der gefundenen Spalten und Nischen an den Gebäuden und der Biotopstrukturen auf dem Grundstück ergeben sich Vorkommenswahrscheinlichkeiten für Zwerg-, Rauhaut-, Teichfledermaus und Abendsegler sowie für planungsrelevante Vogelarten (Mauersegler und Haussperling, Gartenrotschwanz, Waldohreule, Bluthänfling, Baumfalke, Girlitz, Turteltaube, Star) und von ubiquitären Vogelarten. Auf der Grundlage der erhobenen Daten aus den Kartierungen der Fledermäuse und Brutvögel erfolgen die Eingriffsbewertungen, die Entwicklung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Artenschutzprüfung – Stufe II zu den genannten Artengruppen, unter Einbeziehung der Maßnahmenempfehlungen.

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II in Bezug auf Fledermäuse und Vögel beauftragt und angefertigt. Im Frühjahr/Sommer 2020 erfolgten die Bestandserfassungen der Fledermäuse und Brutvögel. Nachgewiesen wurden 3 Fledermausarten (Zwerg-, Rauhauffledermaus, Abendsegler) und 20 Vogelarten, darunter 9 mit Brutnachweise/Brutverdacht. Abbau- anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren bez. der nachgewiesenen Arten werden in der Artenschutzprüfung aufgezeigt, z.B. nicht terminierte Abbruch der Gebäude und Fällungen, Verluste von Nahrungshabitat und Brutmöglichkeiten, Fallenwirkung durch reflektierendes Fensterglas u.a. Es werden Maßnahmenempfehlungen gegeben, wie Einhalten von Zeiten für die Entfernung von Gehölzen und Gebäuden, Kontrolle von Baumhöhlen, Einhaltung von täglichen Arbeitszeiten und andere Maßnahmen.

Die berechneten Beurteilungspegel am Tag unterschreiten an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert von  $\leq 55$  dB(A) um mehr als 11 dB(A) (IO2). Die berechneten Beurteilungspegel in der lautesten Nachtstunde unterschreiten an allen Immissionsorten den Richtwert von  $\leq 40$  dB(A) um mindestens 3 dB(A) (IO2). Damit ist die Anforderung:  $\leq$  Immissionsrichtwert am Tag und in der lautesten Nachtstunde erfüllt.

Der Vergleich der berechneten maximalen Schallpegel, mit den Richtwerten nachts/tags zeigt, dass diese an den Immissionsorten IO3 bis IO4 am Tag und in der Nacht eingehalten werden. An den Immissionsorten IO1, IO2, IO5 und IO6 wird der Richtwert in der Nacht durch das Türen schlagen und Motor starten der Pkw auf den Stellplätzen P1 und P2 nicht eingehalten. Deshalb sind die Stellplätze P1 südlich durch einen 2 m hohen Lärmschutzzaun zum Pestalozziweg hin abzuschließen. Dieser Lärmschutzzaun sollte ein bewertetes Schalldämmmaß von 20 dB aufweisen. Eine Begrünung ist möglich.

Auf das Plangebiet wirken die Kölner Straße, die Schillerstraße und der Pestalozziweg ein. Trotz des Abstandes wird die A3 mitberücksichtigt, da ein Einfluss nicht auszuschließen ist. Der Straßenverkehr führt an den Fassaden an den geplanten Wohnhäusern zu teilweise relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht für die Einstufung Allgemeines Wohngelände. Zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes in schutzbedürftigen Nutzungen in den Gebäuden innerhalb des Plangebiets gegenüber Verkehrsgeräuschen sind Maßnahmen des baulichen Schallschutzes erforderlich. In Abhängigkeit der konkreten Nutzungen sollen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile im Rahmen der Baugenehmigungsplanung gemäß der DIN 4109: 2018 ermittelt werden.

Die Analyse der Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt Kölner Straße/Schillerstraße/Pestalozziweg erfolgte für drei Szenarien. Der Knotenpunkt Kölner Straße/Schillerstraße/Pestalozziweg ist im Bestand, Nullfall und Planfall sowohl in der Morgen- als auch Abendspitze ausreichend leistungsfähig und die Wartezeiten für die Kfz-Nutzer sind entsprechend gering.

Der Baugrund ist ausreichend tragfähig. Die Baugrube ist vor dem Zutritt von Schichtwässern zu si-

chern. Gefährliche Abfälle oder schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten wurden im Zuge der Untersuchung nicht festgestellt. Ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 führt zu einer Einstauhöhe von 0,03m.

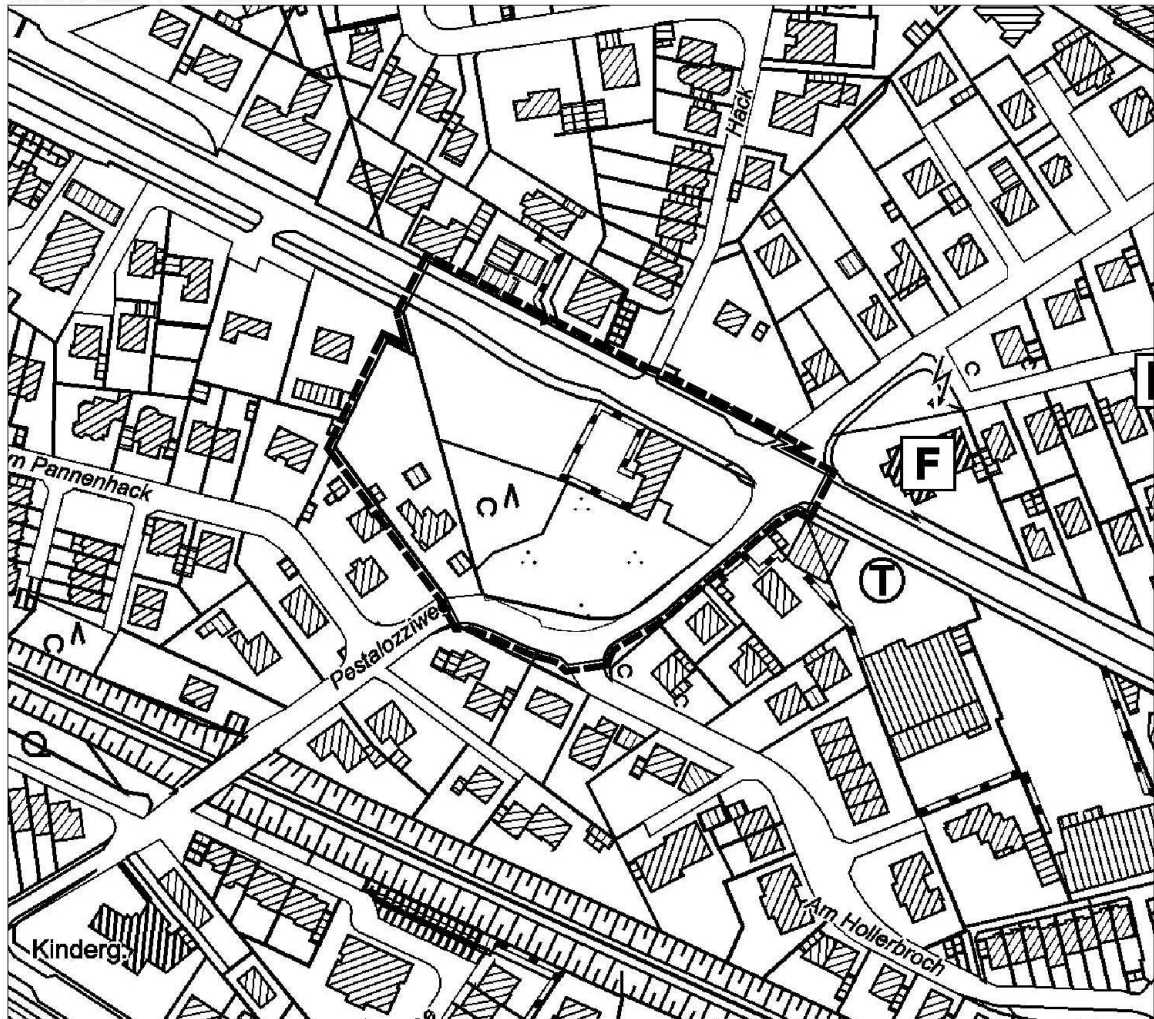


stadt  
**RÖSRATH**

Bebauungsplan Nr. 26 "Hack-West",  
9. Änderung gem. § 13a BauGB



Maßstab 1 : 2.000



©Geobasisdaten, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2020

## **Bekanntmachungsanordnung**

Vorstehende Beschlüsse zur Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplans Nr. 26 „Hack West“, 9. Änderung „Kölner Straße/ Pestalozziweg“ der Stadt Rösrath vom 28.06.2021 und 30.05.2022 werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung NRW kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Rösrath, den 20.06.2022

Bondina Schulze  
Bürgermeisterin

Diese Bekanntmachung ist auch im Internet auf der Homepage der Stadt Rösrath unter [www.roesrath.de](http://www.roesrath.de) ab 23.06.2022 veröffentlicht.