



Begründung

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

**Begründung**

Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

21.09.2022

## **1 Planaufstellung, Verfahren**

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kölner Str. / Pestalozziweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich hier um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die Grundfläche gemäß § 19 (2) BauGB weniger als 20.000 qm beträgt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bereich an der Kölner Straße / Einmündung Pestalozziweg, bekannt unter dem Namen „Haus Hack“ ist für die Bebauung von Wohngebäuden vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Hack-West“ von 1982 setzt für diesen Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest und sieht eine geschlossene Bebauung entlang der Kölner Straße / Ecke Pestalozziweg vor. An der Kölner Straße und am Pestalozziweg sind maximal zwei Vollgeschosse, im direkten Kreuzungsbereich drei Vollgeschosse zulässig. Im ursprünglich „inneren“ Bereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl liegt bei 0,85. Weiterhin ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig.

Ein Investor hat für den Bereich einen städtebaulichen Entwurf vorgelegt. Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt dabei die Zielstellung der Innenentwicklung, in dem Möglichkeiten für eine Nachverdichtung im Sinne des § 1 a BauGB genutzt werden. Die Gebäude an der Kölner Straße sollen mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, am Pestalozziweg mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden. Es sind sechs einzelne Gebäude – vier entlang der Kölner Straße und zwei am Pestalozziweg – vorgesehen, die mit einer gemeinsamen Tiefgarage unterirdisch verbunden sind. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt am Pestalozziweg.

Die angepasste Konzeption ist in dem bestehenden planungsrechtlichen Rahmen nicht umsetzbar. Um die mit der Planung verbundene Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen soll das Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, um der derzeit in der Stadt Rösrath erhöhten Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.

## **3 Bestand, Städtebauliche Situation**

Im Folgenden konzentrieren sich die Ausführungen auf den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Kölner Straße / Pestalozziweg“.

21.09.2022

### **3.1 Lage im Stadtraum, Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das ca. 8.291 qm große Plangebiet (das eigentliche Wohngebiet ist dabei ca. 6.404 m<sup>2</sup> groß) befindet sich im Stadtteil Rösrath, an der Kölner Straße, etwa einen Kilometer südwestlich des Rösrather Stadtzentrums und nördlich der Wahner Heide und der BAB A3. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 26 Hack-West,
- im Osten und Südosten durch die östliche bzw. südliche Begrenzungslinie des Pestalozziweges sowie
- im Südwesten und Westen die östlichen Grenzen der Flurstücke 2431 und 1542; jeweils Gemarkung Rösrath, Flur 3 (beide Flurstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, die vom Pestalozziweg sowie von der Kölner Straße erschlossen sind).

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

- Gemarkung Rösrath, Flur 2, Flurstück-Nr. 2271 (tlw.),
- Gemarkung Rösrath, Flur 3, Flurstücks-Nrn. 1919, 1920, 2404, 2406, 2429 (tlw.), 2430 sowie
- Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück-Nr. 2306, 2308, 4302 (tlw.)

### **3.2 Baustruktur und Nutzung im Plangebiet**

Das Plangebiet ist im Wesentlichen als eben anzusehen, wobei ein tendenzielles Gefälle um etwa einen bis zwei Meter von Süden und Osten nach Nordwesten gegeben ist. Die ehemalige Bebauung ist mittlerweile abgetragen, versiegelte Flächen wurden entsiegelt und die Flächen freigeräumt. Das Plangebiet ist somit frei von baulichen Anlage.

### **3.3 Die unmittelbare Umgebung**

Im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, vor allem im Westen und Süden, Gebäude die zum Wohnen genutzt werden und auch über Gartenflächen verfügen. Östlich des Pestalozziweges und angrenzend an die Kölner Straße besteht eine Tankstelle und weiter östlich ein Lebensmittel Discount-Markt angesiedelt. Nördlich besteht ebenfalls Wohnbebauung, die entlang der Kölner Straße teilweise durch kleinere Betriebe ergänzt wird. An der Einmündung Schillerstraße in die Kölner Straße, gegenüber des Pestalozziweges befindet sich eine Wache der Feuerwehr Rösrath. Weiter südlich, hinter der Wohnbebauung, verläuft in West-Ostrichtung die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG (Personenverkehr) in Troglage. Südlich von der DB Trasse verläuft parallel auch die Trasse der Bundesautobahn A 3.

### **3.4 Öffentlicher Personennahverkehr und Verkehrsnetz**

In Höhe des Plangebiets auf der Kölner Straße besteht die Bushaltestelle Rösrath Hack. Die Haltestelle wird durch die Bus-Linie 423 (Köln/Bonn Flughafen Terminal 2 – Bensberg Busbahnhof) bedient.

Der Bahnhof Rösrath – Stümpen ist fußläufig über die Straße „Im Pannenhack“ in einer Entfernung von etwa 800 Metern erreichbar, der Bahnhof Rösrath über die Kölner Straße in etwa 1,5 km.

21.09.2022

Über die Kölner Straße die Innenstadt Rösrath auf direktem Wege erreichbar, auch die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, hier der BAB A3 mit den Anschlussstellen Königforst und Rösrath ist über die Kölner Straße gegeben.

## **4 Übergeordnete Planung, vorhandenes Planungsrecht**

### **4.1 Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan**

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln für den Regierungsbezirk Köln (Stand: April 2018) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die angrenzende Kölner Straße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen vermerkt.

### **4.2 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Südkreis. Dieser trifft für den Geltungsbereich jedoch keine Festsetzungen. In größerer Entfernung nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Schutzgebiet „Bergische Heidetrasse“ und südlich ein Schutzgebiet „Wahner Heide“.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete bzw. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen deutlich weiter als 300 m entfernt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath (Stand: 2016) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt

Da mit der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, entspricht die Planung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

### **4.4 Bebauungspläne im Plangebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Hack-West“ aus dem Jahre 1982, der in einigen Teilbereichen bereits geändert wurde. Das hier vorliegende Plangebiet war allerdings von keiner der Änderungen betroffen, weshalb die Festsetzungen aus 1982 gelten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Hack-West“ setzt für diesen Teilbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest und sieht eine geschlossene Bebauung entlang der Kölner Straße / Ecke Pestalozziweg vor. An der Kölner Straße und am Pestalozziweg sind maximal zwei Vollgeschosse, im direkten Kreuzungsbereich drei Vollgeschosse zulässig. Im ursprünglich innenliegenden Bereich ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl liegt bei 0,85. Weiterhin ist die Anlage einer Tiefgarage zulässig. Eine maximale Gebäudehöhe ist nicht festgesetzt.

### **4.5 Angrenzende Bebauungspläne**

Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend, liegt der restliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Hack – West“ aus dem Jahre 1982 an, der ein allgemeines und ein reines Wohngebiet (WA und WR) festsetzt. Seit Aufstellung wurde der Bebauungsplan in einigen Teilbereichen geändert. Die Festsetzungen im Einzelnen enthalten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 bis 0,4 und Geschossflächenzahlen(GFZ) von 0,5 bis 0,9.

21.09.2022

Östlich an das Plangebiet angrenzend, jenseits des Pestalozziweges, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 aus dem Jahre 1983, der in Art und Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 stark ähnelt.

## **5 Planung**

### **5.1 Städtebaulicher Entwurf**

Für das Gelände südlich der Kölner Straße und der Einmündung zum Pestalozziweg wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt. Es sind sechs einzelne Gebäude – vier entlang der Kölner Straße und zwei am Pestalozziweg – vorgesehen, die alle mit einer gemeinsamen, eingeschossigen Tiefgarage unterirdisch verbunden sind. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt am Pestalozziweg. Die Gebäude an der Kölner Straße sollen mit drei Vollgeschosse und einem dreiseitig zurückgesetztem Staffelgeschoss, am Pestalozziweg mit zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden. Die Rücksprünge befinden sich immer im Süden der Gebäude, so dass vom Pestalozziweg aus die Zweigeschossigkeit im Vordergrund steht.

Durch die geplante Anlage einer Tiefgarage kann der Freibereich weitestgehend vom PKW-Verkehr freigehalten und den Bewohnern als private Gärten, als begrünte Gemeinschaftsflächen, Wegeflächen etc. zur Verfügung gestellt werden. Lediglich eine untergeordnete Zahl an Besucher-Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sollen oberirdisch vorgehalten werden. Diese Gebäude entlang der Kölner Straße bieten einen Lärmschutz für das dahinterliegende Wohngebiet.

Insgesamt sind 65 Wohnungen geplant. Das Gebäude im Bereich Kölner Straße/ Pestalozziweg ist für die soziale Wohnraumförderung vorgesehen. Dadurch werden elf Sozialwohnungen geschaffen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Bereich der Kreuzung Pestalozziweg / Am Hollerbroch angeordnet. Um Rückstau zu vermeiden, wurde die Zu- und Abfahrt als getrennte Fahrspur geplant. Optisch kurz gehalten taucht Sie nach einigen Metern unter das Gebäude ab und nimmt so nur einen minimalen Teil des Grundstücks in Anspruch.

In der Tiefgarage befinden sich 94 Stellplätze, davon sieben für behinderte Personen. Sieben Stellplätze sind oberirdisch geplant (bzgl. einer Reduzierung von acht auf sieben oberirdischen Stellplätzen wird auf das Kapitel 5.2.8.2 verwiesen). Verlagert werden drei öffentliche Stellplätze, welche derzeit längs des Pestalozziweges angeordnet sind.

178 Stellplätze für Fahrräder werden geschaffen. Davon sind 134 in der Tiefgarage sowie 44 oberirdisch vorgesehen.

Im Plangebiet wird auch ein privater Spielplatz errichtet, welche zukünftig aber auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann.

### **5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung – allgemeines Wohngebiet**

Die Planung sieht die Schaffung von Wohnraum vor. Aufgrund der innenstadtnahen und verkehrsgünstigen Lage soll weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

21.09.2022

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt. Die mit diesen Nutzungen einhergehenden Störungen sollen vermieden werden. Weiterhin entsprechen diese Nutzungen mit den notwendigen Flächenbedarfen, die damit in Teilen einhergehen, nicht der städtebaulichen Zielstellung nach Wohnraumschaffung bzw. lassen sich in den gewünschten baulichen Strukturen nicht realisieren.

## **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.2.1 Maximale Gebäudehöhe / Vollgeschosse**

Um eine geordnete Höhenentwicklung zu sichern, werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen festgesetzt. Entlang der Kölner Straße wird so eine leicht abgestufte Höhenentwicklung bei insgesamt drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss ermöglicht, die am Knotenpunkt Pestalozziweg durch die Geländetopographie einen leichten Hochpunkt erreicht und so den Knotenpunkt räumlich markiert. Zur angrenzenden Bebauung im Südwesten und Westen erfolgt eine Abstufung der Gebäudehöhen auf Gebäude mit zwei Geschossen zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses.

Mit den Regelungen zu baulichen Höhe, kann ein verträgliches Maß und ein geordneter stadträumlicher Übergang zur Bestandsbebauung ausgebildet und gesichert werden.

Des Weiteren wird gemäß den Anforderungen der Baunutzungsverordnung festgesetzt, dass gemäß § 18 (1) BauNVO der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der Attika (ohne Dachbegrünung) bei Gebäuden mit Flachdach ist. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich darüber hinaus auf Normalhöhenull (NHN).

Gebäudedächer dienen auch der Unterbringung einer Vielzahl von technischen Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Kühlanlagen, Antennen, Treppenhäusern, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie. Diese Anlagen sollen in den festgesetzten Baugebieten grundsätzlich zulässig sein, ohne das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig zu stören. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Baugebiete technische Dachaufbauten auf bis zu 20 % der jeweiligen Dachfläche bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

### **5.2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Bei der zulässigen Grundfläche soll der Zielstellung nach effizienter Nutzung von Grund und Boden entsprochen werden. Für den Bebauungsplan wird daher geregelt, dass eine GRZ von 0,4 zulässig ist. Über die bestehende Regelung der Baunutzungsverordnung bestehen hinreichende Kapazitäten für die oberirdische Versiegelung (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO), nicht jedoch für die Bebauung unterhalb baulicher Anlagen. Es wird daher festgesetzt, dass im allgemeinem Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Darüber hinaus wird zur Ermöglichung der geplanten Tiefgarage gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden kann.

21.09.2022

Die Überschreitungsmöglichkeit der allgemeingültigen Regelungen der Baunutzungsverordnung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bezieht sich somit ausschließlich auf die geplante unterirdische Tiefgarage.

Die Tiefgarage dient insbesondere dazu, die Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu erhöhen. Aufgrund der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (insbesondere Dachbegrünung, Begrünung von unterbauten Flächen, Begrünung innerhalb des Wohnquartiers) werden die negativen Auswirkungen, welche mit einer Vollversiegelung einhergehen würden (Verminderte Regenrückhaltung, Aufheizung des Plangebietes etc.) signifikant gemildert. Somit wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden.

### **5.2.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)**

Auch bei der zulässigen Geschoßflächenzahl soll der Zielstellung nach einer effizienten Nutzung von Grund und Boden bzw. der Innenentwicklung entsprochen werden. Die zulässige GFZ wird daher gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf mit 0,9 festgesetzt. Diese Festsetzung unterschreitet somit den Orientierungswert des § 17 BauNVO.

### **5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich stark an dem den Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Um zukünftig auf ggf. geänderte Anforderungen z. B. an die Dämmung gerecht werden zu können, wird ein Gestaltungsspielraum um bis zu circa 0,5 m eingeräumt.

Der städtebauliche Entwurf sieht darüber hinaus die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Loggien vor. Da sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen stark an den geplanten Fassaden orientieren, wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Terrassen, Balkone und Loggien die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,0 m überschritten werden können.

### **5.2.4 Soziale Wohnraumförderung**

Grundsätzlich ist vorgesehen, dass ein Anteil der zukünftigen Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden soll. Städtebauliches Ziel ist es, im Plangebiet sowohl frei finanzierte wie auch öffentliche geförderte Wohnungen anbieten zu können. In Abstimmung mit der Investorin wurde bereits während des Bebauungsplanverfahrens ein Gebäude lokalisiert, welches zukünftig im geförderten Wohnungsbau errichtet werden soll. Dabei handelt es sich um das Gebäude im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Pestalozziweg (in der Planzeichnung ist dieser Bereich mit einer überbaubaren Grundstücksfläche mit der Höhenfestsetzung von GH 117,0 m ü. NHN festgesetzt).

Um planungsrechtlich den geförderten Wohnungsbau vorzubereiten, wird festgesetzt, dass in diesem Bereich nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Dabei ist zu beachten, dass mittels dieser Festsetzung noch nicht zwangsläufig gesichert ist, dass die Wohnungen öffentlich gefördert werden, aber dass sie in baulicher, gebäudebezogener Hinsicht so errichtet werden, dass sie gemäß den entsprechenden Bestimmungen des Landes förderfähig wären. Das Planungsrecht des BauGB gibt den Städten und Gemeinden aber keine weitergehende Festsetzungsmöglichkeit. Die verbindliche Sicherung des geförderten Wohnungsbaus erfolgt demnach über den städtebaulichen Vertrag.

21.09.2022

Insgesamt sind im Geltungsbereich 65 Wohnungen geplant. Das Gebäude im Bereich Kölner Straße/ Pestalozziweg ist für elf Sozialwohnungen ausgelegt, sodass zukünftig elf von 65 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen angeboten werden.

### **5.2.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Entlang der Kölner Straße ist vorgesehen Rahmenbedingungen für die Realisierung einer schnellen Radpendlerroute zu schaffen. Die Route ist auch Teil des Radverkehrsnetzes NRW. Nach dem Radverkehrskonzept der Stadt Rösrath soll daher eine Führung des Radverkehrs auf der Kölner Straße in Form von Schutzstreifen erfolgen. Die Maßnahme trägt zur Verbesserung des Infrastrukturangebotes für den Rad- und Fußverkehr bei. Für die Herstellung der Infrastruktur (Radweg/ Gehweg) ist eine Aufweitung der Kölner Straße erforderlich. Die notwendigen Flächen werden deshalb als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Im südwestlichen Teil werden drei bereits vorhandene öffentliche Parkplätze verlagert. Sie sollen als Schräg-Parker am Pestalozziweg vorgehalten werden. Auch diese Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Des Weiteren werden die entsprechenden Teilbereiche der Kölner Straße sowie des Pestalozziweges planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

### **5.2.6 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze für PKW sind überwiegend nur unterirdisch und oberirdisch nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Der Großteil der Stellplätze für PKW ist daher in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Bereich der Kreuzung Pestalozziweg / Am Hollerbroch geplant. Um Rückstau zu vermeiden, wurde die Zu- und Abfahrt auf der Rampe als getrennte Fahrspur geplant. Optisch kurz gehalten taucht die Rampe nach einigen Metern unter das Gebäude ab und nimmt so nur einen minimalen Teil des Grundstücks in Anspruch. In der Tiefgarage befinden sich 94 Stellplätze, davon sieben für behinderte Personen. Lediglich sieben Stellplätze sind oberirdisch geplant.

178 Stellplätze für Fahrräder werden geschaffen. Davon sind 134 in der Tiefgarage sowie 44 oberirdisch vorgesehen.

Zur Sicherung dieses Konzeptes wird festgesetzt, dass innerhalb des Wohnquartiers Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Dabei ist die Tiefgarage ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind der durch Planeinschrieb mit ST gekennzeichnete Bereich sowie Stellplätze für Fahrräder.

Für die Tiefgaragen erfolgt darüber hinaus in diesem Wohnquartier die Festsetzung, dass auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume sowie Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, um im Rahmen der Baugenehmigungsplanung noch Spielräume für die Tiefgaragenplanung sicherzustellen.

### **5.2.7 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere auf der Kölner Straße aber auch auf dem Pestalozziweg sicherzustellen, werden in der Planzeichnung zwei Bereiche als Einfahrtsbereich festgesetzt. Demnach wird auch den Vorgaben des



21.09.2022

Straßenbaulast-Trägers (Straßen.NRW) Rechnung getragen, welcher eine Ein- und Ausfahrt zur Kölner Straße untersagt.

Die festgesetzten Einfahrtsbereiche beinhalten dabei die Ein- und Ausfahrt für die geplante Tiefgarage sowie auch die Ein- und Ausfahrt zu den geplanten oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet. Um sicherzustellen, dass in den sonstigen Bereichen keine Zufahrten für den motorisierten Verkehr entstehen, wird festgesetzt, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Zu- und Ausfahrten ausschließlich in dem mit Einfahrtsbereich festgesetzten Bereichen zulässig sind. Ausgenommen hiervon werden Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt, welche demnach auch außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche zulässig sind.

## **5.2.8 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm der Kölner Straße, der Schillerstraße und des Pestalozziwegs erheblich vorbelastet. Ebenso wirkt die Autobahn A3 auf das Plangebiet ein. In schalltechnischen Untersuchungen wurden nun im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. von diesem ausgehenden Verkehrslärmimmissionen rechnerisch ermittelt und bewertet (ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH). Darüber hinaus wurden die geplanten Stellplätze (Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze) gemäß der TA Lärm bewertet.

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebietes berechnet worden. Ebenfalls erfolgt in diesem Zusammenhang eine Bewertung gemäß der 16. BImSchV.

### **5.2.8.1 Straßenverkehrslärm im Plangebiet**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Insbesondere sind hier die Straßen Kölner Straße, Schillerstraße und Pestalozziweg zu nennen. Im Lärmgutachten wurde darüber hinaus der Fernlärm der Autobahnen A3 mitbetrachtet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Planfall die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts zum Teil deutlich an den geplanten Gebäuden überschritten werden. So treten im Tageszeitraum an den Fassaden zur Kölner Straße Werte von bis zu 69,8 dB(A) auf. Auch an den von der Kölner Straße abgewandten Fassaden wird der Orientierungswert der DIN 18005 teilweise überschritten. Auch im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden zur Kölner Straße mit bis zu 62,3 dB(A) deutlich überschritten. Hier wird auch der sogenannte Sanierungspegel von 60 dB(A) zum Teil überschritten. In den von der Kölner Straße abgewandten Fassaden wird der Orientierungswert der DIN 18005 ebenfalls teilweise überschritten, jedoch wird hier der sogenannte Sanierungspegel nicht überschritten.

Um trotz der Überschreitung der Orientierungswerte wie auch teilweise des sogenannten Sanierungspegels die gesunden Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde ein Schallschutzkonzept erarbeitet. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie eine Lärmschutzwand können aus stadtgestalterischen Gründen nicht verfolgt werden, sodass passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Es werden daher die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis V bei freier Schallausbreitung festgesetzt. Als Grundlage der dargestellten Lärmpegelbereiche sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018

21.09.2022

heranzuziehen. Die Lärmpegelbereiche stellen aufgrund der freien Schallausbreitung den worst case dar. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand-/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Im Plangebiet sind an den zur Kölner Straße exponierten Wohnflächen der Lärmpegelbereich V ermittelt und festgesetzt worden. Der Lärmpegelbereich IV tritt insbesondere im mittleren Planbereich auf und der Lärmpegelbereich III im südwestlichen Bereich.

Zur Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen und um ein ungestörtes Schlafen zu ermöglichen, erfolgt darüber hinaus aufgrund der Überschreitung des Nachtpegels von 45 dB(A) die Festsetzung, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern ein ausreichender Luftaustausch bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen ist.

Im Plangebiet sind zum Schutz der Außenwohnbereiche für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch Schallschutzmaßnahmen – wie beispielsweise entsprechende Verglasungen mit schallabschirmender Wirkung – soll sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Von der Festsetzung sollen nur Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen ausgenommen sein, die zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite einen Balkon oder eine Loggia aufweisen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwurf keine Balkone in Bereichen eines Beurteilungspegels von größer 62 dB(A) vorsieht. Rechtlich wären diese jedoch zulässig, sodass die entsprechende Festsetzung erfolgt.

Trotz der ermittelten Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 sowie entlang der Kölner Straße auch des sogenannten Sanierungspegels im Nachtzeitraum können mit den getroffenen Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

### **5.2.8.2 Auswirkungen der zulässigen Stellplätze gemäß TA Lärm**

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplante Tiefgarage sowie die geplanten oberirdischen privaten Stellplätzen ergab, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl zum Tages- wie zum Nachtzeitraum eingehalten werden. Bezüglich der Tiefgaragenein- und Ausfahrt sind demnach keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

Durch die oberirdischen Stellplätze kommt es ohne Maßnahmen im Nachtzeitraum an den Immissionsorten IO1 (Neubau 5), IO2 (Neubau 6), IO5 (Pestalozziweg 9a) und IO6 (Pestalozziweg 9) zu einer Überschreitung durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen im Nachtzeitraum. Der maximal zulässige Schallpegel liegt hier im Nachtzeitraum bei 60 dB(A), erreicht werden zwischen 61,8 dB(A) (IO5 und IO6) bis zu 72,6 dB(A) (am IO1). Ohne organisatorische (z. B. keine Nachtnutzung) oder bauliche

21.09.2022

Maßnahmen (z. B. Lärmschutzzaun) läge demnach eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vor. Die Stellplätze sollen von den Bewohnenden des Wohnquartiers auch zum Nachzeitraum genutzt werden können. Aus diesem Grund erfolgt in der Planzeichnung die Festsetzung eines Lärmschutzzauns. Um die notwendige Qualität des Lärmschutzzauns sicherzustellen, wird festgesetzt, dass der innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Lärmschutzzaun eine Höhe von mindestens 2,0 m über der ausgebauten Geländehöhe des direkt angrenzenden Stellplatzes aufweisen muss. Der Lärmschutzzaun muss darüber hinaus auch ein Schalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen, um den notwendigen Schallschutz zu gewährleisten. Bezüglich der oberirdischen Stellplätze ist darauf hinzuweisen, dass im Lärmgutachten acht oberirdische Stellplätze untersucht wurden. Aufgrund der Notwendigkeit eines Lärmschutzzauns und der notwendigen Sichtbeziehung im Ein- und Ausfahrtsbereich der oberirdischen Stellplätze sowie der Tiefgarage wurde es erforderlich, dass einen Stellplatz zu verzichten, sodass der Lärmschutzzaun weiter in das Plangebiet rücken konnte.

Bei Errichtung dieses Lärmschutzzauns werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Immissionsorten IO5 und IO6 eingehalten, sodass die Stellplätze zukünftig auch im Nachzeitraum genutzt werden können. An den Neubauten mit den Immissionsorten IO1 und IO2 wird die festgelegte Überschreitung akzeptiert, da es sich auf der einen Seite um Lärm aus dem eigenen Gebiet handelt und darüber hinaus die Neubauten auch eine fensterunabhängige Belüftung erhalten.

### **5.2.8.3 Auswirkungen auf die Umgebung**

Im Schalltechnischen Gutachten (Schallschutz im Städtebau nach DIN18005, 16. BImSchV, etc.) wurde darüber hinaus auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung untersucht. Hilfsweise wurde hierfür die 16. BImSchV herangezogen, auch wenn kein wesentlicher baulicher Eingriff in die umliegenden Straßen (Kölner Straße, Pestalozziweg) vorgesehen ist.

Bei der Bewertung wurde für eine Vielzahl von Immissionsorten im Planungsumfeld der Planfall mit dem Bestandsfall verglichen.

Die durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl für den Bestand als auch für den Planfall an den Häusern der Kölner Straße überschritten werden. An den anderen Straßen (Pestalozziweg, Schillerstraße, Hack, Thomas-Mann-Straße) werden die Immissionsgrenzwerte am Tag sowohl im Bestands- als auch den Planfall eingehalten. In der Nacht werden sowohl im Bestand als auch im Planfall die Immissionsgrenzwerte teilweise überschritten, teilweise jedoch auch unterschritten.

Die vergleichsweise herangezogene 16. BImSchV geht davon aus, dass eine Änderung wesentlich ist, wenn „durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.“

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an keinem Immissionsort eine Erhöhung des Verkehrslärms von über 3 dB(A) im Vergleich vom Bestands- zum Planfall zu verzeichnen ist. Die maximale Zunahme liegt bei 1,4 dB(A) an Immissionsorten bei der Kölner Straße 62.

21.09.2022

Bei dem Vergleich zwischen Bestands- und Nullfall ist auffällig, dass an einigen wenigen Immissionsorten auch erstmalig eine Erhöhung auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erfolgt:

- Kölner Str. 50, West: von 58,8 dB(A) auf 60,0 dB(A) nachts,
- Kölner Str. 58, Südwest: von 58,8 dB(A) auf 60,1 dB(A) nachts,
- Kölner Str. 62, Süd: von 69,9 dB(A) auf 70,0 dB(A) tags,
- Kölner Str. 62, Südost: von 59,8 dB(A) auf 61,1 dB(A) nachts bzw. 59,4 dB(A) auf 60,7 dB(A) sowie
- Kölner Str. 62, Südwest: von 69,9 dB(A) auf 70,0 dB(A) tags

Des Weiteren gibt es Bereiche, bei denen der Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird:

- Kölner Str. 62, Süd: von 60,9 dB(A) auf 62,2 dB(A) nachts, von 61,3 dB(A) auf 62,6 dB(A) nachts, von 61,1 dB(A) auf 62,4 dB(A) nachts, von 60,7 dB(A) auf 62,0 dB(A) nachts bzw. von 60,0 dB(A) auf 61,4 dB(A) nachts,
- Kölner Str. 62 Südwest: von 70,0 dB(A) auf 70,1 dB(A) tags sowie von 60,6 dB(A) auf 61,9 dB(A), von 61,4 dB(A) auf 62,7 dB(A) nachts, von 61,3 dB(A) auf 62,7 dB(A) nachts, von 61,3 dB(A) auf 62,6 dB(A) nachts bzw. von 61,2 dB(A) auf 62,5 dB(A) nachts sowie
- Kölner Str. 61, Nordwest: von 60,4 dB(A) auf 61,7 dB(A) nachts.

Gemäß dem vorliegenden Lärmgutachten gehen die Überschreitungen sowie die Erhöhungen im Planfall jedoch aus den prognostizierten Verkehr auf der Kölner Straße im Allgemeinen hervor. Die Verkehre aus dem Bebauungsplangebiet haben keinen Einfluss auf diese Überschreitungen.

Maßnahmen an Gebäuden im Planumfeld werden demnach nicht erforderlich.

### **5.2.9 Begrünungsmaßnahmen**

Dem vorliegenden Freiraumkonzept innerhalb des städtebaulichen Entwurfes folgend werden für das allgemeine Wohngebiet Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft.

#### **5.2.9.1 Bäume**

Die Festsetzungen der Groß-, Mittel- und Kleingehölze berücksichtigen das vorliegende Freiraumkonzept. Die Festsetzung dient der Sicherung einer angemessenen Freiraumqualität, der Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Darüber stellen Bäume schattenspende Elemente dar, welche gerade im Sommer zu einer verbesserten Lebensqualität beitragen.

#### **5.2.9.2 Allgemeine Begrünung**

Zur Sicherstellung einer angemessenen Freiraumgestaltung sind die Bereiche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, die nicht mit Gebäuden, oberirdischen Stellplätzen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überplant sind, zu begrünen. Mit dieser Festsetzungen sollen insbesondere sogenannte Steingärten vermieden werden.

21.09.2022

### **5.2.9.3 Dachbegrünung**

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts (Rückhaltung von Niederschlagswasser) und des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass die Flachdächer der obersten Geschosse der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht ist dabei mit einer Stärke von mindestens 10 cm inklusiver der notwendigen Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik-elementen sind oberhalb der extensiven Dachbegrünung zulässig.

### **5.2.9.4 Begrünung der Tiefgarage**

Es wird festgesetzt, dass der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 35 cm tiefen Bodensubstratschicht inklusive der notwendigen Filter- und Drainschicht auszubilden. Die Festsetzung soll dazu dienen, die negativen Auswirkungen von einer Versiegelung (geringere Speicherung von Niederschlagswasser, Verschlechterung Kleinklima etc.) zu beschränken, indem Möglichkeiten zu einem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser gegeben werden. Ebenso wird die Aufheizung reduziert.

Des Weiterem wird festgesetzt, dass bei Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 60 cm inklusiver der notwendigen Filter- und Drainschicht betragen muss. Zulässig hierfür ist auch die Errichtung in Kübel bzw. Hochbeeten. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Bäume einen angemessenen Bereich für die Wurzelbindung und Wasseraufnahme erhalten.

### **5.2.9.5 Hecken**

Zu Sicherung des vorliegenden Freiraumkonzeptes werden Pflanzvorgaben für die geplanten Hecken gemacht. Dabei stehen insgesamt vier Heckenarten zur Auswahl, sodass auch ein ausreichender Gestaltungsspielraum besteht.

### **5.2.9.6 Pflanzlisten**

Zu Sicherung des vorliegenden Freiraumkonzeptes werden Pflanzvorgaben für die anzupflanzenden Bäume und Hecken getroffen. Die Pflanzvorgaben basieren auf dem vorliegenden Freiraumkonzept. Die gewählten Arten sind dabei für den Standort geeignet und kommen auch mit den veränderten Klimaverhältnissen zurecht.

### **5.2.10 Kennzeichnung**

Das Plangebiet liegt gemäß DIN EN 1998-1/NA (2011.01) in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, so dass eine entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde erfolgt. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Erdbebenzone zu berücksichtigen.

### **5.2.11 Hinweise**

In die Planunterlagen werden Hinweise zur Bodendenkmalpflege, zum Boden / Altlasten, zum passiven Schallschutz, zu DIN-Vorschriften und zum bisherigen Pla-

21.09.2022

nungsrecht aufgenommen. Die Hinweise sind von den zukünftigen Bauherren zu beachten bzw. dienen auch als Hinweis für die Öffentlichkeit, wo Informationen einzuholen sind.

## **6 Städtebauliche Auswirkungen und Umweltbelange**

### **6.1 Verkehr**

Für das Planvorhaben wurde eine „Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Kölner Straße 51, Rösrath“ von der BERNARD Gruppe ZT GmbH (Stand: 30.09.2021) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde eine Umfeldanalyse des Plangebietes für alle Verkehrsteilnehmer durchgeführt. In Verbindung mit den verschiedenen Umgebungszielen im Umfeld des Plangebietes sind effiziente Wegeketten mit kurzen Wegen möglich. Für das Planvorhaben wurde ein Verkehrsaufkommen von etwa 203 Kfz-Fahrten je Werktag prognostiziert. Dies entspricht ca. neun Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde morgens und etwa 16 Kfz-Fahrten in der Spitzenstunde abends.

Für den Knotenpunkt Kölner Straße/Schillerstraße/Pestalozziweg konnte im Bestand, Nullfall und Planfall eine ausreichende Leistungsfähigkeit ermittelt werden. Dabei beschreibt der Bestandsfall den Verkehrszustand zum Zeitpunkt der Verkehrserhebung im Jahr 2020. Der Prognose-Nullfall beschreibt den Verkehrszustand im Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung des Bauvorhabens 2025, jedoch ohne Berücksichtigung des Mehrverkehrs des Bauvorhabens. Das bedeutet, dass, soweit bekannt, konkrete Entwicklungen oder eine generelle Verkehrsentwicklung aus gängigen Prognosen für den Verkehr im Umfeld berücksichtigt werden. Der Prognose-Planfall beschreibt den Verkehrszustand im Jahr der voraussichtlichen Fertigstellung des Bauvorhabens inkl. Berücksichtigung des Mehrverkehrs des Bauvorhabens. Der Verkehr des Planvorhabens kann im umliegenden Verkehrsnetz leistungsfähig abgewickelt werden (Qualitätsstufe B bzw. teilweise C).

Des Weiteren ist anzumerken, dass sich die Situation für die Fußgängerinnen und Fußgänger verbessern wird. Auf dem Pestalozziweg ist auf der östlichen bzw. südlichen Seite im Bestand ein Gehweg vorhanden. Dieser Weg ist insbesondere von Bedeutung, für Personen, welche in Richtung der Innenstadt von Rösrath unterwegs sind. Fußgängerverkehre in Richtung Bushaltestelle bzw. Schillerstraße werden sich von der Pestalozzistraße zukünftig den kürzesten Weg suchen, welcher über das Plangebiet führt. In Abstimmung mit der OSMAB wird das neue Quartier auch für die Allgemeinheit zugänglich sein. Hier wird auf eine Einzäunung verzichtet. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Auf die Errichtung eines Gehweges entlang des Plangebietes kann somit verzichtet werden.

### **6.2 Entwässerungskonzept**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ingenieur Büro Neuhaus erstellt und im „Bericht zum Vorentwurf Entwässerung, 16.12.2021, BVH. Osmab, Rösrath“ dokumentiert.

Für die Entwässerung besteht ein Anschluss- und Benutzerzwang an den bestehenden öffentlichen Kanal. Demnach kann das Abwasser nur über den öffentlichen Kanal entwässert werden.

Der Kanalanschluss kann über den Pestalozziweg und die Kölner Straße erfolgen.

Darüber hinaus wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt. Der Nachweis kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet ein Gesamtreentionsvolumen von 110,93 m<sup>3</sup> geführt werden muss. Dieses Volumen wird auf der Oberfläche der

21.09.2022

Außenanlagen dargestellt und berücksichtigt. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Außenfläche von rund 4.336 qm, ist allein durch eine Grünflächenabsenkung von 5 cm dieses Retentionsvolumen darstellbar. Somit kann bereits auf Ebene des Bebauungsplanes ein schadhaftes Überflutungsereignis ausgeschlossen werden.

### 6.3 Artenschutz

Im Vorfeld des Planverfahrens wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung der ersten Stufe (Stand: Mai 2020) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe zwei (Stand: November 2020) hinsichtlich Fledermäuse und Vögel von „Faunistik & Umweltplanung Mechthild Höller Diplombiologin VBIO“ durchgeführt.

Die Artenschutzprüfung der Stufe zwei wurde aufgrund der gefunden Spalten und Nischen an den Gebäuden und der Biotopstrukturen auf dem Grundstück erforderlich, da sich im Rahmen der Artenschutzprüfung der Stufe eins 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 ergaben.

Um verlässige Aussagen treffen zu können, wurden die Fledermäuse und Vögel zwischen Mai und August 2020 kartiert. Nachgewiesen wurden dabei 3 Fledermausarten (Zwerg-, Rauhautfledermaus, Abendsegler) und 20 Vogelarten, darunter 9 mit Brutnachweise/Brutverdacht. Im Plangebiet wurden bei den Vogelarten der Mittelspecht (besonders geschützte Art), die Türkentaube, der Haussperling und der Star (jeweils gefährdete Arten) nachgewiesen. Darüber hinaus wurden die Vogelarten Amsel, Blaumeise, Eichelhäher, Elster, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp, Grünfink, Buntspecht, Heckenbraunelle, Kleiber und Stieglitz nachgewiesen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden folgende Maßnahmenempfehlungen zum Schutz der Fledermäuse ausgesprochen, welche bei den bereits durchgeführten Maßnahmen berücksichtigt worden sind:

- M 1 (F): Baufeldfreimachung: Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (u. a. alle heimischen Fledermausarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände für die nachgewiesene Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus zu vermeiden, wird die Terminierung der Baufeldfreimachung außerhalb der Wochenstubezeit und außerhalb der Paarungszeit der Fledermäuse erforderlich. Demzufolge ist die Baufeldfreimachung (Rückbau der Gebäude) zwischen 1. November und 28. Februar zu planen und zu beginnen. Aus Gründen der Sorgfaltspflicht wird eine Nachsuche der Baumhöhlen auch im Winterhalbjahr mit Endoskop erforderlich. Bei negativem Nachweis sind die Höhlen zu verschließen. Bei Fledermausnachweisen sind die Tiere zu bergen und umzusiedeln.
- M 2 (F): Verkleidungen, Regenrinnen und sonstige Bauelemente im südwestlichen Bereich des ehemaligen Wohnhausdachs waren händisch zu entfernen, um Tötungen und Verletzung von Zwergfledermäusen in den Spalten zu vermeiden.

Ökologische Baubegleitung/Risikomanagement: Übergabe eines Merkblatts zum Umgang mit aufgefundenen Fledermäusen bei den Abbrucharbeiten an den Bauleiter des Abbruchunternehmens. Bei Fledermausfunden ist die Gutachterin umgehend zu informieren und ihren Anweisungen zu folgen.

21.09.2022

- M 3 (F): Arbeitszeitbeschränkung: Um Störungen nahrungssuchender Zwerg-, Rauhautfledermäuse und Abendsegler während der Abbrucharbeiten in den Sommermonaten zu vermeiden, waren Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden nicht erlaubt.
- M4 (F): Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen): Bei Abbruch des Wohnhauses ging ein Sommerzwischenquartier für die Zwergfledermaus verloren, die Abholzung der Obstbäume führte zum Verlust von potenziellen Quartieren der Rauhautfledermaus. Zur Bewahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Zwergfledermaus- und Rauhautfledermauspopulation waren sechs Fledermauskästen unter Anweisung fachkundiger Personen an geeigneten Standorten in einem Radius von 1.000 Meter um den Eingriffsbereich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Rheinisch-Bergischer Kreis auszubringen.

Des Weiteren wird in der Artenschutzprüfung dargelegt, dass Nahrungshabitate von Fledermäusen nur geschützt sind, wenn diese essenziell für Fledermäuse sind. Davon wird im vorliegenden Fall nicht ausgegangen, da die hier jagenden Fledermäuse in Nahrungshabitate im Umfeld, z. B. in Grünbereiche der Siedlung, ausweichen können. Dennoch wird aus naturschutzfachlichen Gründen empfohlen, bei Neuanpflanzungen heimische, blütenreiche und damit insektenreiche Gehölze zu wählen.

Des Weiteren empfiehlt das Artenschutzgutachten, bei einer künftigen Neubebauung, dass für die spätere Außenbeleuchtung insektenfreundliche warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden sind. Die Lampen sind so zu wählen, dass das Licht senkrecht abstrahlt.

Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren für Fledermäuse sind durch die künftige Wohnbebauung derzeit nicht erkennbar, demnach sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der Vogelarten werden folgende allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Wirkfaktoren hinsichtlich Vogelarten gegeben:

- M 1 (V): Bauzeitenbeschränkung: Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, darf eine mögliche Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch und Baumfällungen) nur außerhalb der Brutzeit begonnen werden, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Oktober bis Februar (einschl.), denn es ist nicht auszuschließen, dass ungefährdete ubiquitäre Vogelarten (z.B. Amsel, Hausrotschwanz usw.) im Eingriffsbereich brüten. Maßgeblich ist das Bauzeitenfenster für Fledermäuse.
- M 2 (V): Der Verlust an Lebensraum kann durch einen wenigstens teilweisen Erhalt des Gehölzbestandes deutlich entschärft werden.
- M 3 (V): Erfolgt der Abriss unter immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, sind keine weiteren Maßnahmen zur Reduzierung von Lärm und Staub, die durch die Abbrucharbeiten entstehen, erforderlich.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die im Eingriffsgebiet beobachteten Vogelarten sind nicht angemessen oder notwendig, da keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Als Maßnahmen zur Vermeidung anlagebedingter Wirkfaktoren wird folgende Maßnahme genannt:



21.09.2022

- M 4 (V): Bei einer Neubebauung ist auf Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen zu achten durch die Verwendung reflexionsarmer bzw. nicht spiegelnden Glasscheiben.

Nach Durchführung der Artenschutzprüfung wurden die baulichen Anlagen im Plangebiet bereits geräumt. Dabei erfolgte die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Empfehlungen (M 1 (F) bis M 4 (F) sowie M 1 (V) bis M 3 (V)).

Die Maßnahme M4 (V) sowie die Empfehlung zur späteren Außenbeleuchtung werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutzrechtlich relevante Konflikte bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach Paragraf 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen bei Berücksichtigung der vorstehenden Maßnahmen nicht.

#### **6.4 Boden**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein „Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration“ durch die Althoff & Lang GbR durchgeführt (Stand: April 2020).

Neben der Bewertung der Baugrundsituation erfolgte in dem Gutachten eine abfalltechnische Einordnung und Deklaration der bei den Gründungsarbeiten anfallenden Massen. Diese Deklaration dient bereits auf Ebene des Bebauungsplanes der Planung einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung. Bei der Untersuchung wurden Kernbohrungen und Rammkernsondierungen vorgenommen. Der Asphalt wurde mittels PAK-Schnelltest auf teerhaltige Substanzen untersucht. Darüber hinaus wurden die vor Ort gelagerten Haufwerke mittels fraktioniertem Schaufel beprobt. Bei dem Haufwerk 1 handelte es sich um Asphaltfräsgut, beim Haufwerk 2 um ein Bodenschutt-Gemisch und beim Haufwerk 3 um Bauschutt.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen, dass die vorhandenen Haufwerksmaterialien (Boden-Bauschuttgemisch) sowie das gesamte aushubrelevante Material einer Verwertung im Sinne der LAGA zugeführt werden könnte. Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die entsprechenden Erkenntnisse wurden bei der Baufeldfreimachung berücksichtigt.

#### **6.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauNVO Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauNVO vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher kann grundsätzlich auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Trotz dieser Möglichkeit wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Bewertung des Ausgangszustandes sowie des geplanten Zustandes vom Landschaftsarchitekten Jägersküpper • Fahl für die Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes durchgeführt (Stand: 01.03.2022). Die Bilanzierung erfolgte dabei nach Dankwart Ludwig (Sporbeck Verfahren). Diesbezüglich ist anzumerken, dass als Ausgangsbio-top der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 „Hack-West“ herangezogen worden ist. Es erfolgt somit ein Vergleich zwischen den zulässigen Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Hack-West“ mit den zukünftig zulässigen Eingriffen gemäß der 9. Änderung.

21.09.2022

Dabei wurde für den Ausgangszustand ein Wert von 16.366 Biotopwertpunkten ermittelt. Für den Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Planung ergibt sich nach Umsetzung der Planung ein Wert von 19.165 Biotopwertpunkten. Insgesamt verbessert sich der Wert demnach um 2.799 Punkte, sodass für das Gebiet eine ökologische Aufwertung attestiert werden kann.

## **7 Flächenbilanz**

Größe des Plangebiets 8.291 m<sup>2</sup>

*davon:*

- Allgemeines Wohngebiet 6.404 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsflächen 1.887 m<sup>2</sup>

## **8 Kosten**

Der Stadt Rösrath entstehen durch die Planerstellung keine Kosten.