



**Bebauungsplan Nr. 5,
„Im Käuelchen“,
1. Änderung gem. § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass.....	3
2.	Lage und Größe des Plangebietes	3
3.	Bestehendes Planungsrecht	3
4.	Bestandssituation.....	4
5.	Konzeption des neuen Wohnquartiers	5
6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.	Hinweise.....	10
8.	Wesentliche Umweltbelange.....	10
9.	Umsetzung	11

1. Planungsanlass

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Käuelchen“ sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, ein neues Wohnquartier mit unterschiedlichen Formen des Einfamilienhausbaues zu entwickeln. Als Vorhaben- und Erschließungsträger steht die Firma Montana Wohnungsbau GmbH aus Bad Honnef zur Verfügung.

In der Stadt Rösrath besteht eine große Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Um diese positive Entwicklung zu stützen, bedarf es der Ausweisung neuer Baugebiete, um der ansässigen und neu hinzukommenden Bevölkerung attraktive Wohnangebote zu unterbreiten. Dabei können die bisher nur mit sehr geringer Dichte bebauten Grundstücke einer sinnvollen Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zugeführt werden.

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 hat der Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss der Stadt Rösrath bereits am 18.02.2008 einen Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst. Gegenstand des Beschlusses war der städtebauliche Entwurf.

Die Beteiligung nach den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.03.2012 bis 13.04.2012 statt. Da eine Reihe von Anregungen vorgetragen wurden, hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rösrath am 02.07.2012 die erneute öffentliche Auslegung der Bebauungsplan- Änderung beschlossen. Die Änderung bezog sich insb. auf die Anbindung des Plangebietes über die Bensberger Straße.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB fand in der Zeit von 23.07.2012 bis 27.08.2012 statt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung befindet sich im zentralen Bereich des Rösrather Stadtteils Forsbach. Das Plangebiet lässt sich wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die bestehende Wohnbebauung Bensberger Straße Nr. 224 und 224c,
- im Osten durch die Straße Flöckberg selbst,
- im Süden durch die bestehende Wohnbebauung Bensberger Straße Nr. 216 und die Wohnbebauung Flöckberg Nr. 24 bzw. 26 und
- im Westen durch die Bensberger Straße (L288).

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,47 ha und ist aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich.

3. Bestehendes Planungsrecht

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Bensberger Straße (L288) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr enthalten. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplan- Änderung Wohnbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

3.3 Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 setzt für den Geltungsbereich allgemeine Wohngebiete (WA) als Art der baulichen Nutzung fest. Neben 2 Vollgeschossen ist das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 vorgegeben. Zusätzlich ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der Gebäude wird durch drei überbaubare Grundstücksflächen, die mit Baugrenzen umfahren sind, geregelt. Die Erschließung wird durch ein System aus Wohnstraßen und Fußwegen vorgegeben.

4. Bestandssituation

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Im Norden schließt sich eine Bebauung aus 2- geschossigen Reihenhäusern mit Satteldach an, die durch befahrbare Wohnwege angegliedert werden. Nach Osten und Süden wird das Umfeld des Plangebietes durch 2- geschossige Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Dachformen (Sattel-, Pult- und Walmdach) bestimmt. Entlang der Bensberger Straße ist die Baustruktur heterogener. Dort sind neben eingeschossigen Einfamilienhäusern mit geneigtem Dach auch 2- geschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach anzutreffen.

Das Plangebiet selbst wird momentan durch 2 Wohngebäude eingenommen. Das nördliche Gebäude ist im Kern ein giebelständig zur Bensberger Straße errichtetes 2- geschossiges Mehrfamilienhaus, welches mit 1- geschossigen Anbauten versehen wurde. Als Dachform herrscht das Satteldach vor. Das südliche Gebäude ist als 1- geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach ausgeführt. Neben den Hauptgebäuden befinden sich auf den Grundstücken noch diverse Garagen und Schuppen.

Beide Grundstücke werden durch große Wiesenflächen geprägt. Vor allem auf dem nördlichen Grundstück ist in den Randbereichen eine dichte Baumstruktur gegeben, die sich sowohl aus Laub- als auch aus Nadelbäumen zusammensetzt. Das Flurstück 2918 wird im westlichen Teil als Parkplatz genutzt. Der östliche Teil der Parzelle besteht aus einer verwilderten Gartenfläche. Nähere Angaben enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Die äußere Anbindung des Plangebietes zur übergeordneten Bensberger Straße, die als L288 klassifiziert ist, erfolgt derzeit über die Straße Flöckberg und den Höhenweg.

Die Erschließung der Bestandsgrundstücke sichert derzeit die als Mischverkehrsfläche ausgebaute Straße Flöckberg in einer für Rösrather Wohngebiete üblichen Breite zwischen ca. 5,5 bis ca. 7 Metern, die in Höhe des Plangebietes in einer Wendeanlage endet und als Sackgasse ausgebildet ist.

Der Anschluss zur Straße Auf dem Heidchen ist durch Poller versperrt und lässt nur die Querung durch Fußgänger und Radfahrer zu. Nördlich des Plangebietes verlängert sich die Andienung der Reihenhäuser in Form eines Fuß- und Radweges bis zur Bensberger Straße.

5. Konzeption des neuen Wohnquartiers

5.1 Städtebauliches Konzept

Nach Beseitigung der bestehenden Bausubstanz beabsichtigt die Montana Wohnungsbau GmbH im Bereich des Plangebietes ca. 13 Einfamilienhäuser zu errichten. In der Mehrzahl wird es sich hierbei um Doppelhaushälften handeln. Entlang der Bensberger Straße und der Straße Flöckberg ist geplant, auch zwei Hausgruppen vorzusehen. Entlang der Bensberger Straße dient die Bebauung auch der Abschirmung der sich auf der Rückseite der Gebäude befindlichen Terrassen und Gärten.

Die Höhe der Einfamilienhäuser wird ein Maß von 2 Vollgeschossen nicht übersteigen. Alle Häuser besitzen ein ausgebautes, geneigtes Dach. Die geneigte Dachform ist auch in den umgebenden Bereichen des Ortteils Forsbach prägend.

5.2 Erschließungskonzept

5.2.1 Verkehrserschließung

Einer Erschließung des neuen Wohnquartiers von der L288 ist vom Landesbetrieb Straßenbau NRW in der erneuten öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan- Änderung zugestimmt worden. Lediglich eine Gebäudezeile entlang der Straße Flöckberg soll von dortaus erschlossen werden.

Um auch Beeinträchtigungen während der Bauphase zu vermeiden, wird auch der Baustellenverkehr direkt von der Bensberger Straße aus erfolgen.

Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die L288 darstellt und bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine neue Anbindung an die L288 möglich erscheint.

Es wird eine neue Anliegerstraße von der L288 im Mischsystem in einer Breite von 5,50 bis 6,00 Metern ins Plangebiet geführt. Etwa in der Mitte der neuen Straße wird eine neue Wendemöglichkeit für PKW und Lieferwagen vorgesehen. Dort sollen auch Besucherparkplätze untergebracht werden. Für die Müllabfuhr wird am Beginn der neuen Anliegerstraße auf privatem Grund eine Gemeinschaftsanlage für die Müllbehälter angeordnet.

Es werden insgesamt ca. 13 Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser) ermöglicht. Diese bauliche Dichte entspricht den Möglichkeiten, die auch die rechtskräftigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes zugelassen hätten. Eine Realisierung von Mehrfamilienhäusern ist nicht geplant.

Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Zustand der Straße Flöckberg dokumentiert. Sollten während der Bauphase Beschädigungen auftreten, so sind diese vom Vorhabenträger nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

Nach Osten verlängert sich die neue Anliegerstraße lediglich durch einen 3 Meter breiten Fuß- und Radweg bis zur Straße Flöckberg. Die Vorgaben der ERA 2010 (mindestens 2,5 Meter Breite) werden eingehalten. Die Verbindung soll jedoch abgepollert werden, damit kein Kfz- Durchgangsverkehr sie benutzt.

Entlang der L288 soll nördlich der neuen Zufahrt zur L288 ein neuer Parkstreifen in einer Breite von 2 Metern angelegt werden. Zur Verbesserung der Sichtverhältnisse für den aus

der Planstraße ausfahrenden Verkehr, wird angestrebt, einen nach Norden gerichtete Spiegel im Bereich der Bensberger Straße anzubringen. Daneben wird ein neuer Fußweg in einer Breite von 2,25 Metern realisiert. In diesem Gehweg- Querschnitt ist auch ein Sicherheitsstreifen von 0,50 Metern integriert, der die Fußgänger vor einer unachtsam geöffneten Autotür im Bereich des Parkstreifens schützt. Alle Flächen, die über die heutige Verkehrsparzelle der L288 hinausgehen, werden als öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes gesichert.

Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW werden die technischen Details im Zuge der weiteren Planung festgelegt. Der Vorhabenträger wird hierzu eine straßentechnische Ausbauplanung vorlegen, die Gegenstand einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb Straßenbau NRW und der Stadt Rösrath wird. Diese Vereinbarung wird auch Details zur Umsetzung der Planung enthalten. Die Stadt Rösrath bzw. die Stadtwerke Rösrath (SWR) wird mit dem Vorhabenträger entsprechende Regelungen in den Erschließungsvertrag übernehmen. Die Kosten der Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

5.3.2 Technische Erschließung

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit den Stadtwerke Rösrath (SWR) an die Mischwasserkanalisation im Verlauf der Bensberger Straße bzw. der Straße Flöckberg übergeben und der Abwasserbehandlungsanlage zugeleitet.

Der § 51a (1) Landeswassergesetz (LWG) kommt hier nicht zur Anwendung, da die entsprechende Kanalnetzplanung vor dem 01.07.1995 genehmigt wurde. Das anfallende Abwasser wird der Mischkanalisation zugeleitet, um dieses bestehende System wirtschaftlich auszulasten und die getätigten Investition im Sinne eines Bestandsschutzes zu amortisieren. Diese Möglichkeit des Umganges mit dem Abwasser eröffnet § 51a (3) LWG.

Bei allen Neubauvorhaben werden die Vorgaben der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung einzuhalten sein. Dort sind bereits weitgehende Regelungen zur Wärmedämmung und zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser enthalten.

In Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern wird das bestehende Netz der technischen Infrastruktur nachverdichtet und in den Bereich des Neubaugebietes verlängert: Die SWR hat bereits bestätigt, dass die Trinkwasserversorgung gesichert ist. Hierzu ist eine Trinkwasserleitung DN 100 zwischen der Bensberger Straße und der Straße Flöckberg neu zu verlegen. Die Rheinische Netzgesellschaft mbH hat bestätigt, dass das Plangebiet aus technischer Sicht mit Erdgas versorgt werden kann.

Alle Leitungen werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen, so dass hier keine Leitungsrechte für die Versorgungsträger zu sichern sind. Die untergeordnete Zuführung zu den Gebäuden erfolgt durch Hausanschlussleitungen.

Die Montana Wohnungsbau GmbH wird die Erschließung mit den jeweiligen Trägern rechtzeitig vor Umsetzung der Planung über eine koordinierte Leitungsplanung abstimmen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachstehenden Aussagen begründen die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

6.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit der Festsetzung eines WA wird ein gewisses Maß an Nutzungsmischung auch nach erstmaliger Umsetzung ermöglicht. Die nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die in der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden, würden die vorgesehene Kleinteiligkeit des Gebietes stören, zu viel Verkehr induzieren und wären generell nicht mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt auf der Errichtung von Wohngebäuden in der bereits begründeten Ausformung und Zusammensetzung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Vollgeschosse

Zur Sicherung des verträglichen Einfügens in das Ortsbild wird festgesetzt, dass in den Bereichen mit Doppelhäusern sowie mit Hausgruppen maximal 2 Vollgeschosse zulässig sind. Diese Gebäudehöhe prägt das bauliche Umfeld, war Gegenstand der bisher rechtskräftigen Festsetzungen und ist auch auf das Bauprogramm der Montana Wohnungsbau GmbH abgestimmt.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird in den allgemeinen Wohngebieten eine GRZ von 0,4 festgelegt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze, die § 17 (1) BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgibt und war bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

Zusammen mit der in § 19 (4) BauNVO geregelten, zulässigen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 50 % für Stellplätze, Garagen und erforderliche Nebenanlagen wird der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke fixiert.

Die Festsetzungen zur GRZ sichert demnach auch die Annahmen in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Gegenstand des landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind.

6.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die GFZ wird mit 0,8 festgelegt und aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Sie bleibt damit hinter der Obergrenze von 1,2, die § 17 (1) BauNVO ermöglichen würde, zurück. Die Gründe für die vergleichsweise geringe Verdichtung ergeben sich aus der städtebaulichen Verdichtung, die die umgebenden Wohngebiete prägen.

6.3 Bauweise

Dem städtebaulichen Konzept und der prägenden, umgebenden Bestandsbebauung folgend, wird die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung gesichert.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgelegt. Es werden anhand des städtebaulichen Konzeptes Baufelder vorgegeben, in denen die Bebauung errichtet werden muss. Die Baufelder der Einfamilienhäuser besitzen in der Regel eine Tiefe von 14 Metern, in denen alle Hauptbestandteile der Gebäude untergebracht werden müssen.

Textlich wird festgesetzt, dass Balkone, Terrassen und Wintergärten als Teil des Hauptbaukörpers bis zu 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist notwendig geworden, da höchstrichterlich festgestellt wurde, dass es sich bei solchen baulichen Anlagen nicht um Nebenanlagen handelt.

Bei den untergeordneten Nebenanlagen wie zum Beispiel Dachvorsprünge, Erker etc., die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, wird klarstellend geregelt, dass diese baulichen Anlagen die Baugrenzen um maximal 1,5 Meter überschreiten dürfen.

6.5 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Sicherung einer kompakten Bauweise und der wohnungsnahen Freiflächen werden Regelungen zur Lage der offenen und überdachten Stellplätze (Carports) und der Garagen als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind diese Anlagen des ruhenden Verkehrs innerhalb der Baugrenzen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Anlagen des ruhenden Verkehrs können auch für den Fall, dass die Eingänge der Gebäude an den Seiten errichtet werden, bis zur rückwärtigen Baugrenze verschoben werden. Als rückwärtig ist die Baugrenze zu verstehen, die am weitesten von der Grundstückszufahrt entfernt liegt. Die Anlagen sind auch dort zulässig, wo der Bebauungsplan dies zeichnerisch vorgibt.

Für das Mittelhaus der Hausgruppe entlang der Straße Flöckberg wird der Stellplatznachweis über eine Anlage im Vorgarten und einer zugeordneten Fläche in fußläufiger Entfernung zum Mittelhaus geführt. Zeichnerische und textliche Festsetzungen sichern dieses Parkraumkonzept und vermeiden städtebauliche Fehlentwicklungen.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die im Verkehrskonzept erläuterte Anliegerstraße mit den integrierten Besucherparkplätzen und der Wendeanlage für PKW und Lieferwagen wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien umfahren. Auch die bereits begründete Fuß- und Radwegeverbindung zur Straße Flöckberg ist Gegenstand der zeichnerischen Festsetzungen.

Der Teil des Parkstreifens und der anliegende Gehweg, der entlang der L288 neu errichtet wird und außerhalb der bereits gewidmeten Verkehrsfläche der Bensberger Straße liegt, wird in der Planzeichnung ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Da die L288 im Abschnitt des Neubaugebietes nach den Vorgaben des Landesbetriebes

Straßenbau NRW anbaufrei (keine eigenständigen Zufahrten) bleiben muss, ist entlang der neuen Straßenbegrenzungslinie zwischen Baugebiet und Bensberger Straße ein Verbot von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

6.7 Schallschutz

Die Auswirkungen des Verkehrslärmes wurden über den Online- Lärm-Rechner des Verkehrsclubs Deutschland (vcd.org) überschlägig ermittelt. Er baut auf der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) auf.

Die Ergebnisse der o.g. Berechnung zeigen, dass an den Fassaden, die sich zur Bensberger Straße orientieren, Lärmwerte von ca. 69 dB(A) am Tag und ca. 59 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind. Für allgemeine Wohngebiete liegen die Orientierungswerte der DIN 18005 bei 55 dB (A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Somit werden die Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, scheidet an dieser Stelle aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen soll das neue Wohnquartier nicht hinter einer Lärmschutzwand versteckt, sondern eine auch die Umgebung prägende Straßenrandbebauung entwickelt werden. Daher werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die sich auf das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) beziehen. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt. Zum Schutz der Wohnruhe wird detailliert festgelegt, dass je nach Fassadenabschnitt der Lärmpegelbereich III bis IV zu berücksichtigen ist. Die Festsetzung gilt auch, wenn die Gebäude entlang der L288 hinter der vorderen Baugrenze zur L288 zurückbleiben sollten. Durch einen größeren Abstand zu dieser Lärmquelle ergibt sich keine Verschlechterung der Lärmsituation.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Lärmpegelbereich IV Schlafräume im Grundriss so zu gliedern, dass die jeweiligen Räume zur lärmabgewandten Seite der L288 angeordnet werden oder durch schallgedämmte Lüftungsanlagen geschützt werden. Die Wirkung dieser Lüftungsanlagen darf zum Beispiel durch den Einbau von Rollladenkästen nicht negativ beeinflusst werden.

Als Ausnahme im Bauantragsverfahren ist vorgesehen, dass im Rahmen der konkreten Bauausführung von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden darf, wenn dies gutachterlich als unbedenklich eingeschätzt wird. Diese Regelung verleiht die für die Hochbauplanung erforderlichen Gestaltungsspielräume bei der konkreten Ausführung der Planung.

Durch die abschirmende Wirkung der Gebäude entlang der Bensberger Straße werden die dahinter liegenden Terrassen- und Gartenbereiche wirkungsvoll vor übermäßigem Lärm geschützt.

6.8 Begrünung

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Gliederung und Strukturierung des Gebietes und damit der Neugestaltung des Ortsbildes. Gehölze haben durch Beschattung, Erhöhung der Luftfeuchte und Staubbinding auch eine ausgleichende Funktion für das Kleinklima. Darüber hinaus wird innerhalb des Gebietes ein Mindestumfang an Lebensräumen für an den Siedlungsraum angepasste Tier- und Pflanzenarten zur Verfügung gestellt.

Die Eingriffsverminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten sind, werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Zum verträglichen Einfügen in die Nachbarschaft wird eine Dachneigung von 10 bis 45 Grad im Bebauungsplan festgesetzt. Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptbaukörper. Die Dachneigung von Garagen kann frei gewählt werden.

Die Dachneigung korrespondiert auch mit dem beabsichtigten Bauprogramm der Montana Wohnungsbau GmbH.

7. Hinweise

Hinweise beziehen sich auf das Verhalten, bei bisher nicht zu erwartenden Bodendenkmalen und Altlasten.

Wenngleich das Plangebiet außerhalb von Lärmschutzzonen liegt, bittet der Flughafen Köln Bonn um die Berücksichtigung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen als freiwillige Maßnahme.

Ebenfalls als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische Regelwerke (hier die DIN 4109) bei der Stadt Rösrath eingesehen werden können.

Klarstellend wird als Hinweis aufgenommen, dass ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Rösrath bzw. den SWR und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Der Rheinische Bergische Kreis hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplan- Änderung artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen formuliert, die bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

8. Wesentliche Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplan- Änderung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Die wesentlichen Inhalte dieser beiden Gutachten und weitere Erkenntnisse sollen an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt werden. Bzgl. der detaillierten Aussagen wird auf die erwähnten Gutachten verwiesen.

Da es sich bei dem Aufstellungsverfahren um ein solches nach § 13a BauGB handelt, ist ein detaillierter Umweltbericht und auch ein Monitoring nicht erforderlich.

Durch die Umsetzung der Planung wird die Versiegelung des Plangebietes nach Beseitigung der beiden bestehenden Gebäude sowohl durch die Anlage von neuen Verkehrsflächen als auch durch die Neubebauung mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen erhöht. Bei der Gegenüberstellung der möglichen Versiegelung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 mit den Festsetzungen seiner 1. Änderung hat sich ergeben, dass lediglich 17 qm Fläche mehr versiegelt werden können. Bei einer Plangebietesgröße von ca. 4.700 qm kann diese Überschreitung vernachlässigt werden.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im Abstand knapp unter 300 Metern zum FFH-Gebiet Königsforst. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der gewachsenen Siedlungsstruktur von Forsbach wird eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht für erforderlich gehalten (siehe FFH-Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 86).

Das Artenschutzgutachten hat erbracht, dass bei der Einhaltung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Eingriffe zu erwarten sind. Die Maßnahmen lassen sich wie folgt darstellen:

- Der Abriss der Gebäude ist generell außerhalb des Zeitraumes von März bis September vorzunehmen, wobei zunächst alle Verkleidungen und Dachkonstruktionen zu entfernen sind.
- Sollte ein Abriss im o.g. Zeitraum notwendig werden, so hat vorab eine Begehung eines Artenschutzexperten stattzufinden.
- Rodungsarbeiten dürfen nicht zwischen dem 01.03 und dem 30.09. durchgeführt werden.

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat weitere artenschutzrechtliche Nebenbestimmungen getroffen, die als Hinweis auf der Planzeichnung angebracht wurden und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

Der Schutz der Wohnruhe an den zur Bensberger Straße nächstgelegenen Gebäuden wird durch passive Schallschutzmaßnahmen gesichert. Es werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die sich auf die Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beziehen. Die Schlafräume werden zusätzlich geschützt, indem sie entweder auf der lärmabgewandten Seite zur Bensberger Straße angeordnet oder durch schallgedämmte Lüftungsanlagen geschützt werden.

9. Umsetzung

Bodenordnende Maßnahmen nach § 45 ff BauGB (förmliche Umlegung) sind nicht erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücke wird auf privatrechtlichem Wege durch die Montana Wohnungsbau GmbH erfolgen.

Zum Vollzug des Bebauungsplanes wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Rösrath bzw. SWR und der Montana Wohnungsbau GmbH abgeschlossen.

Die Stadt Rösrath wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Verwaltungsvereinbarung über die Ergänzung der Bensberger Straße um einen Parkstreifen mit verbreitertem Gehweg abschließen.

Zur Vorbereitung und Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Rösrath keine Kosten.

Köln, den 30.08.2012

H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln

gez. Stefan Haase