



Fachbereich 4

stadt  
**RÖSRATH**

Planen, Bauen, Wohnen

Stadt Rösrath  
Bebauungsplan Nr. 72  
„Brander Straße“

Begründung

Stand 26.07.2002

## Inhalt:

- 1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2 Allgemeines
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Lage und Bestand des Plangebietes
  - 2.3 Ziele und Zwecke der Planung
- 3 Begründung der Planinhalte
  - 3.1 Art und Maß der Baulichen Nutzung
  - 3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 3.3 Gestaltung
  - 3.4 Erschließung und Verkehrsflächen
    - 3.4.1 Innere Erschließung
    - 3.4.2 Äußere Erschließung
  - 3.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung
  - 3.6 Entwässerung
  - 3.7 Baugrund/Altlasten
- 4 Umweltverträglichkeitsprüfung - Umweltbericht
- 5 Gemeinbedarf
- 6 Verwirklichung des Bebauungsplanes
- 7 Bodenordnende Maßnahmen
- 8 Kosten und Finanzierung
- 9 Flächenbilanz
- 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Brander Straße“ umfaßt eine Fläche von ca. 2,4 ha und liegt im Ortsteil Rösrath.

Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung des B-Planes M 1:500 und dem Übersichtsplan, M. 1:5000 durch Darstellung einer schwarzen, unterbrochenen Linie dargestellt.

Das B-Plangebiet beinhaltet die Flächen des Sportplatzes und deren Nebenflächen an der Brander Straße.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung entlang des Ginsterweges, im Süden durch die Brander Straße und Westen durch die Straße „An der Merlenburg“ begrenzt. Im Osten befindet sich das Schulzentrum Sandweg mit zwei Grundschulen, einer Verbundschule und einem Kindergarten.

## 2 Allgemeines

### 2.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich besteht seit dem 30.03.1977 ein rechtskräftiger B-Plan Nr. 18 „Schulzentrum Sandweg“. Dieser schlichte Bebauungsplan setzt Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz fest.

Der Rat der Stadt Rösrath beschließt in der Sitzung vom 17.12.2002 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 72 „Brander Straße“ für eine Wohnbebauung. Im Parallelverfahren wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Planziel des B-Planes Nr. 72 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Er gilt somit nach § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2 Lage und Bestand des Plangebietes sowie maßgebende Bebauung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rösrath als Sportplatzanlage mit Laufbahn, Sprintstrecke und Freiflächen mit Bewuchs.

Das Grundstück ist als vorwiegend eben zu bezeichnen. Die Freiflächen sind jedoch in nördlicher Richtung zur bestehenden Bebauung Ginsterweg ansteigend und zum Süden „Brander Straße“ als Böschung begrünt abfallend.

In westlicher und östlicher Richtung besteht Angleichung an bestehende Höhenverhältnisse.

Der Boden der Sportplatzanlage besteht aus roter Asche.

Im Plangebiet befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand, bis auf die Freiflächen an den Randzonen, die z.T. mit aufgenommen werden gemäß LPB.

Die umgebende Bebauung besteht am Ginsterweg, An der Merlenburg und an der Brander Straße, unmittelbar gegenüber dem Plangebiet, mit Wohngebäuden in ein-, zwei- und mehrgeschossiger Bauweise.

Ein- und zweigeschossige Einfamilienhäuser, freistehend und aneinander gebaut mit Nebenanlagen. Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen bilden nicht die Ausnahme.

Im Osten schließt das bereits benannte Schulgelände mit einem langgestreckten 2-geschossigen Gebäude an. Östlich zur Brander Straße hin befindet sich ein 1-geschossiger Kindergarten mit großen Freiflächen.

### 2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Im Stadtgebiet Rösrath besteht erhöhter Wohnbedarf.

Durch Aufstellung des B-Planes sollen, wie bereits erwähnt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die Ausnahme bildet hier die Ausweisung von mehr WE an exponierter Stelle.

Grundlage der städtebaulichen Konzeption ist eine Fortführung und Ergänzung der unmittelbar in der Umgebung vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur.

Anlaß der Bebauungsplanaufstellung ist zudem die Sportstättenplanung der Stadt Rösrath. Durch das Vorhaben -Neubau eines Kunstrasenplatzes am Schulzentrum „Freiherr-vom-Stein“-, soll der Schulsport und der Vereinssport auf einer qualitativ hochwertigen Anlage gebündelt werden. Für das benachbarte Grundschulzentrum steht eine neue Turnhalle und zukünftig ein kleines Mehrzweckfeld zur Verfügung.

Anstehende Sanierungsmaßnahmen und Beschwerden über Ruhestörungen von Anliegern, führten zu einer Standortanalyse für mehrere Sportplätze in der Stadt Rösrath.

Als Ergebnis wurde der Standort für einen neuen Kunstrasenplatz gefunden. Zudem wurde ein Mehrzweckspielfeld und ein Bolzplatz vorgeschlagen sowie die Aufgabe von zwei sanierungsbedürftigen Plätzen vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept für die zu ändernde Fläche sieht eine strukturelle Umnutzung zu Wohnzwecken und die naheliegende räumliche Eingliederung in das Siedlungsgefüge vor.

Durch die Wohnnutzung kann die bislang lärmintensive Nutzung aus dem sensiblen Umfeld auf einen geeigneten Standort verlagert werden.

Die Ausweisung von weiterem Wohnraum an diesem Standort bietet sich verstärkt an, da Kindergarten, Schulen, Dienstleistungseinrichtungen, Läden, S-Bahn-Haltestelle und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe und fußläufig zu erreichen sind.

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

Dies begründet sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zur Schule, ihrer Außenbereiche und dem Kindergarten.

Zudem hat die Brander Straße eine Erschließungsfunktion für Gewerbebetriebe und Handwerk südwestlich der Autobahn A 3. Dies zusammen genommen ergibt eine Situation, in der absolute Wohnruhe, die einem reinen Wohngebiet zukäme, nicht gewährleistet werden kann.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden wegen ihres hohen Flächenbedarfs und zusätzlichem Verkehrsaufkommen, der das eigentliche Planungsziel verhindern würde, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung, mit den Werten der BauNVO und der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen, werden die neuen Baukörper in horizontaler und vertikaler Ausrichtung dem Bestand angeglichen. Die Bestimmung der baulichen Nutzung erfolgt auch im Hinblick auf eine ortsübliche Verdichtung und dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Eine Verdichtung des Plangebietes soll durch Festschreibung der Wohneinheiten pro Gebäude verhindert werden. Dies begründet sich daraus, daß das Verkehrsaufkommen im Plangebiet sowie der abfließende Verkehr über die Straße „An der Merlenburg“ begrenzt werden soll. Diese Begrenzung dient gleichermaßen zum Schutz und Erhaltung der Gebietsstruktur, dem Bestand und Immissionsbeschränkung für das Plangebiet.

Eine Ausnahme bildet die Baufläche an der Ecke Brander Straße/An der Merlenburg mit der Festsetzung -bis 2 Vollgeschosse, Firsthöhenbeschränkung und max. 4 WE-. Dies begründet sich aus der Topographie, da hier der tiefste Punkt in der Baulandfläche ist. Die Erhöhung der festgesetzten Geschossigkeit wirkt sich nicht städtebaulich negativ auf das Gesamtbild aus, da hier durch Angabe der Firsthöhe das Gesamtbild und Übernahme der bestehenden Bebauung unmittelbar gegenüberliegend der Brander Straße aufgenommen wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf, eine maximale eingeschossige Bebauung zu ermöglichen, wobei im Bereich Einzel- und Doppelhäuser bei Angabe der Firsthöhe die Möglichkeit besteht, das über dem Dachgeschoß noch ein Studioausbau geplant werden kann.

Zudem bildet die erhöhte Firsthöhe eine bauliche Abgrenzung des Plangebietes zum Schulgelände.

Die Firsthöhen der Einzelhausbebauung wurden entgegen der Doppelhausbebauung aus Gründen der Höhenentwicklung und Dachlandschaft zurück genommen.

Durch die Beschränkungen von Sockel-, Drenpel- und Firsthöhen, der Festlegung der Bauform, der Dachneigung und der Geschossigkeit, wird eine städtebaulich und gestalterische Angleichung an die Gebäude der benachbarten Gebiete gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf max. eins (I) -eine Ausnahme (II)- festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit einem Maß von EFH = Erdgeschoßfußbodenhöhe bis Oberkante First senkrecht gemessen; bei Einzelhäuser 8.50 m und Doppelhäuser mit 9.50 m festgesetzt. Bei der 2-Geschossigkeit wurde die Höhe auf NN bezogen, unter Berücksichtigung auf den Bestand und der besonderen Ecksituation.

Die Festsetzungen der Höhen geben dem Planer ausreichend Spielraum für eine freie Architektur.

Durch Planung der Erschließung, unter Berücksichtigung der bestehenden Höhen und Anschluß an die bestehende Straße, fügt sich das Baugebiet in die örtliche Topographie ein. Es soll vermieden werden, daß durch Auf- und Anschüttungen der Erschließungsflächen und damit verbunden die realisierten Gebäude das zulässige Maß der Sockelhöhen überschreiten. Die Höhenlage der Planstraße B soll vermittelnd zwischen den Höhen in nördlicher Richtung und der südlichen Bebauung realisiert werden.

Die Höhenangleichungen an die angrenzenden Gärten erfolgt in den festgesetzten Pflanzflächen, unter Berücksichtigung von bestehendem Grün.

### 3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Ausschluß von Nebenanlagen sowie Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Standorte für Abfallbehälter in den Vorgärten (Flächen zwischen Hausvorderkante und Straßenbegrenzungslinie), erfolgt aus gestalterischen Gründen und der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Erforderliche Stellplätze und Garagen werden vorwiegend auf gesondert festgesetzten Flächen (meist in seitlichen Grenzabständen) innerhalb der Baugrundstücke festgesetzt.

Öffentliche und zusätzlich private Stellplätze für Besucher, werden an der Brander Straße - bereits bestehend- ausgewiesen. Durch einen Fußweg aus dem Plangebiet sind diese leicht erreichbar.

Standplätze für Container, wie z.B. Altglas, werden als Nebenanlage im Plangebiet nicht vorgesehen. Hierzu stehen Flächen außerhalb des Baugebietes zur Verfügung.

### 3.3 Gestaltung

Gleichwohl eine gewisse Individualität und Eigenständigkeit des Baugebietes dem Bebauungsplan als städtebauliche Zielvorstellung zugrunde liegt, wird durch geeignete Festsetzungen dafür Sorge getragen, daß zur Gestaltung der Fassaden- und Dachflächen, Dach-Aufbauten, Gauben und der Freiräume nur herkömmliche Elemente bzw. Materialien verwendet werden. Die Festsetzung von Gestaltungsmerkmalen, wie Farben und Materialien für Fassaden und Dachlandschaft, geben dem Baugebiet ohne erhöhte Einschränkung ein abgestimmtes Gesamtbild und Übergang zu den bestehenden Gebäuden.

Die Vorgaben geben dem Planer noch große Freiräume der Gestaltung, welche die Individualität der Gebäude nicht in erheblichem Maße einschränken.

### 3.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch Anbindung an die Straße „An der Merlenburg“ von Osten erschlossen. Der Flächenanspruch der Planstraße liegt im B-Plangebiet.

### 3.4.3 Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Planstraße mit unterschiedlichen Wertigkeiten und Breiten. Diese führen über Aufweitungen im Straßenraum und Wohnhöfen durchläufig wieder aus dem Plangebiet heraus.

Die Abmessungen der Straßenräume von 4.50 m bis 6.50 m zuzüglich Aufweitungen wurden so gewählt, daß sie den Richtlinien der Müllentsorger entsprechen.

Durch fußläufige Verbindungen aus dem Plangebiet zum Schulgelände -jedoch nur in den Schulzeiten- und zur Brander Straße, wird auf kurzem Weg die Verbindung Schule, Kindergarten und der Einkauf gewährleistet werden.

Die Ortsmitte von Rösrath, mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und großflächiger Einzelhandel im Gewerbegebiet, sind in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Die Erschließungsanlage, mit den großzügig angelegten Wohnhöfen, ermöglicht ein ruhiges Wohnen ohne Durchgangsverkehr und erhält über seine Gestaltung eine hervorragende Aufenthaltsqualität, die dem Quartier einen Mittelpunkt für die Kommunikation der Bewohner gibt.

Ein wesentliches Element der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sind großkronige, einheimische Laubbäume, die zum Teil in der Verkehrsfläche selbst, in den Höfen aber auch in den privaten Gärten als Pflanzgebot oder als Bestand festgesetzt werden.

Der Ausbau der Erschließungswege ist als Mischfläche vorgesehen. Besucherparkplätze sind am südlichen Rand des Plangebietes -Brander Straße- vorhanden. Diese bestehenden Parkplätze wurden bisher als Stellplätze für den Sportplatz genutzt.

### 3.4.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes geschieht über die Straße „An der Merlenburg“. Auf dieser Straße wurden im Frühjahr 2002 Verkehrszählungen bzw.-messungen über den Zeitraum von einer Woche durchgeführt. Die Ergebnisse können dahingehend zusammengefaßt werden, daß in der morgendlichen Spitzenstunde (hier zwischen 8.00 Uhr und 9.00 Uhr) insgesamt 190 Fahrzeugbewegungen (Summe beider Fahrtrichtungen) gezählt wurden. Die meisten Fahrzeugbewegungen wurden in der Nachmittagsstunde (16.00 Uhr bis 17.00 Uhr) mit 290 Fahrzeugen gemessen.

Nach der Schätzformel der EAE (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) können Quellverkehre aus einem neuen Plangebiet zu den Spitzenstunden hinreichend berechnet werden. Demnach werden ca. 35 bis 40 Fahrzeugbewegungen zusätzlich zu den morgendlichen Spitzenstunden und etwa 30 Fahrzeugbewegungen am Nachmittag zu erwarten sein. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen erhöht sich auf ca. 230 Fahrzeugbewegungen in der morgendlichen Spitzenstunde und auf 320 Fahrzeugbewegungen am Nachmittag.

Nach EAE ist die Straße „An der Merlenburg“ als Anliegerstraße, Typ 2 in Stadtkerngebieten einzuordnen (bei 5.50 bis 6.00 m Straßenbreite, z.T. mit Parkbuchten) und hat eine Verkehrsstärke von 400 Kfz/h.

Demnach liegt die morgendliche Spitzenbelastung und die Spitzenbelastung am Nachmittag deutlich unter den in der EAE angegebenen Verkehrsstärke. Verkehrslenkende Maßnahmen sind durch das neue Plangebiet nicht notwendig.

Neben der Verkehrszählung wurde auch eine Verkehrsmessung durchgeführt. Aufgrund der Messergebnisse (ca. 60 % aller Fahrzeuge fahren schneller als erlaubt -Höchstgeschwindigkeit 98 km/h bei vorgeschriebenem Tempo 30) sollten generell auf den Erschließungsstraßen zum Plangebiet geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen eingeleitet werden. Da diese Geschwindigkeitsüberschreitungen jedoch nicht ursächlich mit dem Plangebiet im Zusammenhang stehen, müssen geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen im Rahmen der Verkehrsplanung der Stadt Rösrath vorgenommen werden und nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens Nr. 72.

### 3.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Um die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB angemessen berücksichtigen zu können, wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LPB) erarbeitet. Dieser Plan ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Auf der Grundlage einer Bestandserhebung wurden innerhalb des LPB die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bilanziert.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet selbst ausschließlich über Pflanzgebote und Bestandsgrün festgesetzt. Textliche Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind hiermit verknüpft.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zum Teil im öffentlichen Straßenraum, stadteigenen Grundstücksflächen und zum überwiegenden Teil auf den privaten Grundstücken durchzuführen. Eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den einzelnen Eingriffen ist nicht vorgesehen.

Da es sich im vorliegenden jedoch um einen sogenannten Investoren-Bebauungsplan handelt, wird die Durchführung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen durch entsprechende Bestimmungen im noch abzuschließenden städtebaulichen bzw. Erschließungsvertrag sichergestellt.

Die Bilanzierung ergibt, daß ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes von 75 % nachgewiesen ist. Da der Planbereich mitten in der besiedelten Fläche liegt, stehen in unmittelbarer Nähe zum Eingriff keine weiteren Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Auch im weiteren Umfeld stehen zur Zeit keine Freiflächen zur Verfügung, die als Ausgleichsflächen gesichert werden könnten, um die wichtige, zeitnahe Realisierung der vorliegenden Planung zu gewährleisten.

Aus diesen Gründen wird angestrebt, die fehlenden 25 % an Ausgleichsmaßnahmen mit Einverständnis der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises abzuwägen.

### 3.6 Entwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Hydrogeologisches Bodengutachten erstellt, das als Anlage Bestandteil dieser Begründung ist.

Im Ergebnis ist eine Versickerung/Verrieselung von Niederschlagswasser gem. § 51a, Abs. 1 Landeswassergesetz NW (LWG) im Plangebiet aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Die festgestellten Werte im überwiegenden Bereich zur Wasserdurchlässigkeit sind erheblich von den Mindestwerten gem. Empfehlungen entfernt.

Zudem besteht durch die Lage des Baugebietes und der erheblichen Böschung zur Brander Straße bei Versickerung ein Austritt von Wasser am Böschungsfuß.



Durch den Bodengutachter wird empfohlen, daß Oberflächenwasser in das öffentliche Kanalsystem bzw. verrohrter Bachlauf einzuleiten.

Das Plangebiet ist bislang nicht im Netzplan aufgenommen und wird im Parallelverfahren für eine Netz-Betriebsgenehmigung nach § 56.1 LWG NW beantragt.

Netzplan wird derzeit überarbeitet. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadtwerke Rösrath - abgestimmt mit dem Aggerverband als Träger öffentlicher Belange - wurde die Fläche bereits berücksichtigt.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird aus dem Plangebiet in den öffentlichen Kanal als Trennsystem zugeleitet.

### 3.7 Baugrund/Altlasten

Für den Geltungsbereich des B-Planes wurden vor Aufstellung des Planverfahrens Untersuchungen des Baugrundes, Versickerungsfähigkeit, wie bereits vor benannt und Altlasten durchgeführt.

In der Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse wird zum Ausdruck gebracht, daß der Baugrund zur Bebauung geeignet ist und das keine Altlasten vorgefunden wurden.

*Das Bodengutachten ist Anlage der Begründung.*

## 4 Umweltverträglichkeitsprüfung - Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor.

Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung unterschritten. Eine UVP ist daher nicht erforderlich.

Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, ist gleichfalls nicht erforderlich.

## 5 Gemeinbedarf

Für das Plangebiet mit Wohnbebauung werden erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen untersucht. Hierzu zählen insbesondere Schulen, Kindergärten und Kinderspielplätze.

Grundlagen für die Schul- und Kindergartenplanung liefert die Jugendhilfeplanung der Stadt Rösraht und vorzunehmende Bedarfsermittlung.

Bei der Ermittlung sind die sich veränderten Altersstrukturen eines Baugebietes, insbesondere eines Wohngebietes, zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäß ist der Anteil an jungen Familien hoch, verringert sich aber im Laufe der Jahre, so daß häufig vor allem Kindergartenstandorte zu groß dimensioniert werden.

Zur Bekräftigung der Aussage, daß der Gemeinbedarf auch nach Realisierung der Baumaßnahme voll ausreichend ist, wurde eine Alterspyramide aufgestellt, aus der folgende Ergebnisse abzulesen sind:

- Elterngeneration in gebärfähigem Alter -18-35 Jahre- mit drastischen Rückgängen
- wenige Neugeborene in den nächsten Jahren
- Entwicklung bereits seit 1997 ablesbar
- weitere Rückgänge in den nächsten Jahren
- ab 2003/2005 deutlicher Rückgang in den Kindergarten-Zahlen
- ab 2004/2007 deutlicher Rückgang im Bereich Grundschule

Bei Bezug der Wohngebäude im Plangebiet sind Auswirkungen auf Schule und KiGa frühestens ab 2004 zu erwarten.

Durch das neue Plangebiet werden zusätzliche Schüler- und KiGa-Plätze benötigt. Durch den gleichzeitigen allgemeinen und z.T. deutlichen Rückgang der Anzahl der Schul- und KiGa-Kinder, müssen keine neuen Plätze geschaffen werden. Vielmehr vermindert der Neuzuzug von Eltern im gebärfähigen Alter bzw. mit (Klein-) Kindern den in den nächsten Jahren zu erwartenden drastischen Rückgang der Schülerzahlen.

## **6. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Die Verwirklichung des B-Planes ist kurzfristig vorgesehen, im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit einem Vorhabenträger.

## **7 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Im Planbereich sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Eine Umlegung nach BauGB ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Die Erschließungsanlage (Straßen, Kanalisation sowie öffentliches Grün) für das Plangebiet, wird durch den Vorhabenträger geplant und gebaut und nach Fertigstellung kostenfrei entsprechend den Regelungen des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages an die Stadt Rösraht übertragen.

Der Stadt Rösraht entstehen durch die Planung und deren Realisierung keine Kosten. Eine genaue Kostenkalkulation für die Erschließungsanlage wird im Erschließungsvertrag enthalten sein.

## 9 Flächenbilanz

Der Planung liegen nachfolgend aufgeführte Flächen zugrunde

a) Bauflächen Wohngebäude	ca.	7.183,00 m <sup>2</sup>
b) Bauflächen Garage und Carport	ca.	304,00 m <sup>2</sup>
c) Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	2.189,00 m <sup>2</sup>
d) Öffentliche Grünflächen	ca.	348,00 m <sup>2</sup>
e) Stellplätze an der Brander Straße - öffentlich	ca.	334,00 m <sup>2</sup>
f) Stellplätze an der Brander Straße - privat	ca.	349,00 m <sup>2</sup>
g) Private Pflanzgebote	ca.	5.371,00 m <sup>2</sup>
h) Vor- und Hausgärten	ca.	8.298,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		<u>24.376,00 m<sup>2</sup></u>

## 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### - Passiver Schallschutz -Fluglärm und BAB

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV.

Die Flughafen Köln/Bonn empfiehlt, daß bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Lärminderungsplanung für BAB sieht nach Fertigstellung des Lärmschutzes Empfindlichkeiten von  $\leq 59$  dB (A) am Tag und  $\leq 49$  dB (A) in der Nacht vor.

Insbesondere sollen in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen Innenpegel von 55dB (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten werden.

### - Leitungsverlegung

Vor Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsanlage sollen die entsprechenden Leitungsträger wegen der zweckmäßigen Koordination der Leitungsverlegung unterrichtet werden.

### - Bodendenkmäler

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.