



## **Bebauungsplan Nr. 85, 2. Änderung**

Im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung

### **Am Ehrenmal**

## Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation .....	4
2.1	Vorhandene Baustruktur.....	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	6
3.1	Feuerwehr .....	6
3.2	Wohnnutzung an der Jägerstraße .....	18
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken .....	18
4.1	Flächennutzungsplan (FNP).....	18
4.2	Gebietsentwicklungsplan (GEP).....	19
5	Planungskonzept .....	19
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.3	Erschließung .....	20
5.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	21
6	Umweltbelange .....	22
7	Auswirkungen der Planung .....	22
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	23

# 1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Ehrenmal“ im beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten gem. § 13a (2) BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2 und 3) BauGB. Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung gem. § 3 (1) BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung ( Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW S. 514)

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Ehrenmal“ befindet sich im Ortsteil Forsbach.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Am Ehrenmal“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet. Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte erstellt.

Im Osten wird der Geltungsbereich begrenzt durch die Straßenverkehrsfläche der Bensberger Straße (L 288). Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Jägerstraße – im Nordwesten ist die Straßenverkehrsfläche der Jägerstraße sowie die angrenzende Wohnbaufläche Bestandteil des Geltungsbereiches. Im Süden wird der Geltungsbereich abgegrenzt durch die bestehende Wohnbebauung, die über die Jägerstraße (Hausnummer 1a) bzw. über die Bensberger Straße (Hausnummern 239 und 239a) erschlossen wird.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Ehrenmal“ ist identisch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans muss jedoch aus formalen Gründen wiederholt werden, um eine Rechtssicherheit zu erlangen.

### 2.1 Vorhandene Baustruktur

Das Plangebiet selbst ist überwiegend geprägt durch die öffentliche Grünfläche, die sich als Dreieck zwischen der Bensberger Straße, Jägerstraße und bestehender Bebauung im Süden darstellt. Die Grünfläche wird gegliedert durch ein Ehrenmal im südlichen Teil sowie durch einige angelegte Fußwege. Der öffentliche Grünbereich wird überwiegend durch die direkten Anwohner (Hundewiese, Spiel- und Freizeit) genutzt. Im südöstlichen Teilbereich wurde ein Kunstwerk aufgestellt. In Wahlkampfzeiten werden regelmäßig entlang der Bensberger Straße Plakatwände errichtet. Die Grünstruktur wird im landschaftspflegerischen Begleitplan genauer analysiert.

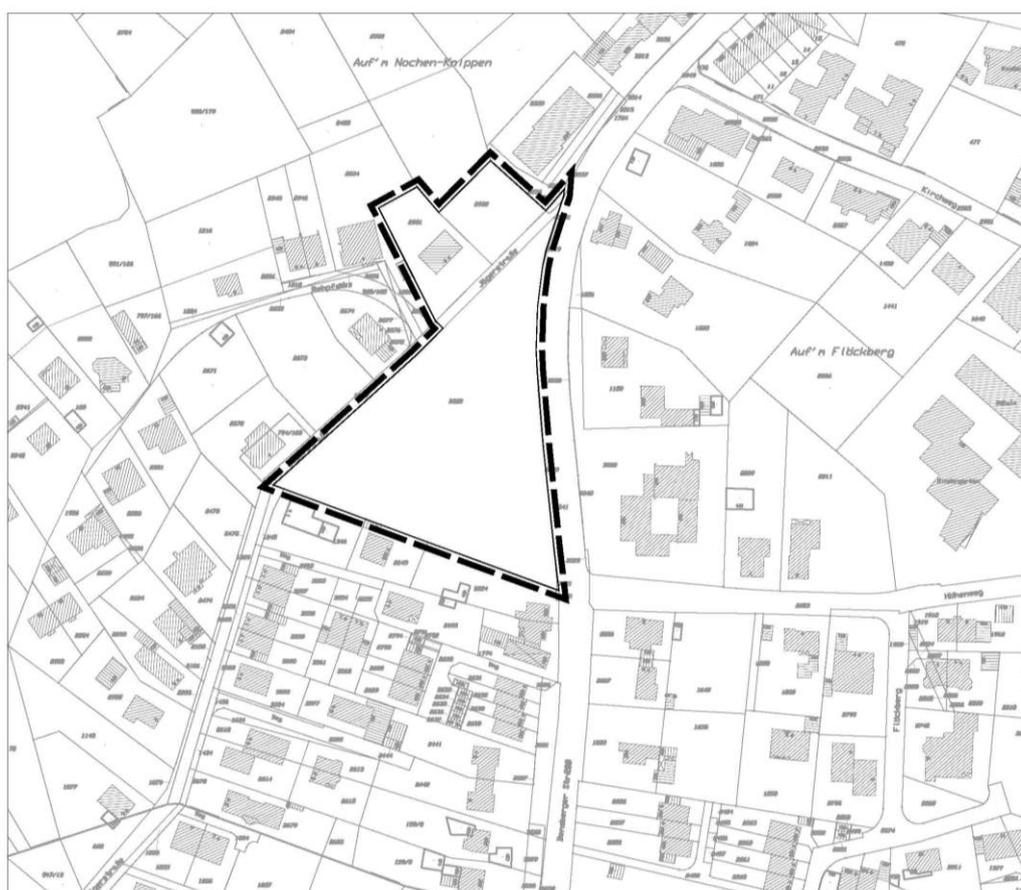
Das allgemeine Wohngebiet entlang der Jägerstraße ist geprägt durch Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser, die maximal eine Zweigeschossigkeit aufweisen. Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit, die in den letzten Jahren (Bebauungsplan Nr. 85) entstanden sind. An der Bensberger Straße befindet

sich gegenüber dem Geltungsbereich die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum. Im Anschluss daran gibt es einen Kindergarten sowie eine Grundschule. Im weiteren Verlauf der Bensberger Straße beginnt nördlich die Ortsmitte von Rösrath-Forsbach, die auch als zentraler Versorgungsbereich „Nebenzentrum Forsbach“ festgesetzt ist. Dieses Stadtteilzentrum wird teilweise durch mehrgeschossige (überwiegend 2-geschossige, in Ausnahmefällen 3-geschossige) Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie einem in den letzten Jahren entstandenem Einkaufsmarkt geprägt.



stadt  
**RÖSRATH**

**Bebauungsplan Nr. 85 "Am Ehrenmal"**  
**2. Änderung gem. § 13a BauGB**  
 Darstellungen im Maßstab 1 : 2.000 (i.O)



© ALK, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis; 2014

### 3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Planungsanlass und die wesentlichen Zielsetzungen des Bebauungsplanverfahrens bestehen aus folgenden Themenkomplexen:

#### 3.1 Feuerwehr

Die freiwillige Feuerwehr in Rösrath-Forsbach ist derzeit in einer nicht mehr zeitgemäßen Unterkunft am Halfenhof (Bensberger Str. 260 A) stationiert. Laut einer Bestands- und Strukturanalyse durch das Planungsbüro kplan aus 57080 Siegen wird das bestehende Feuerwehrhaus in der Gesamtbewertung als „wenig bis sehr schlecht geeignet“ bewertet. Alle Bewertungskriterien, die kplan zufolge mit einer hohen Priorität zu beurteilen sind, erzielen nur die niedrigste Punktzahl und sind somit „sehr schlecht geeignet“. Zitate aus der Bestands- und Strukturanalyse der Firma kplan: „Die Funktionalität im Alarmablauf ist unbefriedigend; es fehlen auf gleicher Ebene Umkleideräume mit Schwarz-Weiß-Bereich; die Flächendefizite sind erheblich; die Erschließung über den Außenbereich ist äußerst ungünstig; es gibt keine Erweiterungsmöglichkeiten; Grundstück und Gebäude sind zu 100 % ausgefüllt; es herrscht drangvolle Enge; Grundstück bietet keine Erweiterungsflächen; die Zu- und Ausfahrtssituation ist als kritisch einzustufen; angrenzendes Einkaufszentrum und derzeitige Baustelle führen zu verkehrlichen Behinderungen“ (Quelle: kplan AG, „Feuerwehr Rösrath Bestands- und Strukturanalyse“, 57080 Siegen, Mai 2011)

Aus diesem Anlass wurde durch die Stadt Rösrath intensiv nach einem Alternativstandort gesucht. Als Standortbedingungen für einen neuen Standort wurden vorgegeben:

- die zentrale Lage in Forsbach, damit die sogenannten Alarmzeiten (Zeitraum zwischen Alarmierung und Eintreffen der ersten Löscheinheit am Einsatzort) eingehalten werden können,
- die Mindestgröße von 1.400 qm Grundstück zur Unterbringung der notwendigen Einsatzfahrzeuge, Diensträumen, Sanitärbereichen (Nettobaulandfläche laut Bestands- und Strukturanalyse der Firma kplan)
- ausreichende Parkplatzmöglichkeiten für die zum Einsatz kommenden freiwilligen Feuerwehrleute
- möglichst getrennte Ein- und Ausfahrtsbereiche für private PKW sowie für Einsatzfahrzeuge

Als Ergebnis der Standortsuche wurden sieben potentielle Standorte in Forsbach gefunden und näher analysiert.

## Übersicht der untersuchten Standorte



## Grünanlage, im hinteren Bereich



### Vorteile:

- + Feuerwehr bleibt als zentrale Einrichtung im Ortszentrum
- + Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind auch zukünftig möglich
- + Grünanlage bleibt für Forsbach größtenteils erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann (je nach Detail-Entwurf) an Ort und Stelle verbleiben
- + Zentrale Lage für alle Löschruppenmitglieder
- + Gute Einsehbarkeit der An- und Abfahrtswege
- + Mögliche (Mit-)Nutzung der vorhandenen Ampelanlage
- + Schnelle Erreichbarkeit von Kita, Schulen, Geschäftszentrum und Seniorenanlage
- + Wenig Wohnbebauung in der Nachbarschaft (Lärmbelästigung)
- + Höhenlage (Stabsraum / Funkmast)
- + Kommunales Eigentum

### Nachteile:

- Lange Zuwegung durch die Parkanlage (je nach Detail-Entwurf)
- Größerer Flächenverbrauch in der Grünanlage
- Erwarteter Widerstand aus der Bevölkerung
- Nutzungskonflikte mit Parknutzern sind nicht auszuschließen
- An- und Abfahrt über eine Zufahrt (je nach Detail-Entwurf)
- Ehrenmal muss versetzt werden (je nach Detail-Entwurf)

## Grünanlage, an der Bensberger Straße



### Vorteile:

- + Feuerwehr bleibt als zentrale Einrichtung im Ortszentrum
- + Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind auch zukünftig möglich
- + Grünanlage bleibt für Forsbach größtenteils erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann (je nach Detail-Entwurf) an Ort und Stelle verbleiben
- + Zentrale Lage für alle Löschgruppenmitglieder
- + Gute Einsehbarkeit der An- und Abfahrtswege
- + Mögliche (Mit-)Nutzung der vorhandenen Ampelanlage
- + Schnelle Erreichbarkeit von Kita, Schulen, Geschäftszentrum und Seniorenanlage
- + Wenig Wohnbebauung in der Nachbarschaft (Lärmbelästigung)
- + Höhenlage (Stabsraum / Funkmast)
- + Kommunales Eigentum

### Nachteile:

- Größerer Flächenverbrauch in der Grünanlage
- Erwarteter Widerstand aus der Bevölkerung
- Nutzungskonflikte mit Parknutzern sind nicht auszuschließen
- Ehrenmal muss versetzt werden (je nach Detail-Entwurf)
- Wahrnehmung des Ensembles Kirche – Park wird gestört

## Grünanlage, Bensberger Straße / Ecke Jägerstraße



### Vorteile:

- + Feuerwehr bleibt als zentrale Einrichtung im Ortszentrum
- + Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten sind auch zukünftig möglich
- + Grünanlage bleibt für Forsbach größtenteils erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann an Ort und Stelle verbleiben
- + Zentrale Lage für alle Löschgruppenmitglieder
- + Schnelle Erreichbarkeit von Kita, Schulen, Geschäftszentrum und Seniorenanlage
- + Wenig Wohnbebauung in der Nachbarschaft (Lärmbelästigung)
- + Höhenlage (Stabsraum / Funkmast)
- + Kommunales Eigentum

### Nachteile:

- Größerer Flächenverbrauch in der Grünanlage
- Erwarteter Widerstand aus der Bevölkerung
- Nutzungskonflikte mit Parknutzern sind nicht auszuschließen
- Erheblicher Erschließungsaufwand (Gasleitung)
- Ausfahrt im abschüssigem Kurvenbereich
- Schlechte Ausfahrtsmöglichkeit in Richtung Unterdorf
- Kreuzender An- und Abfahrtsverkehr

Variante scheidet aufgrund der erheblichen Erschließungskosten (Hauptgasleitung /Verteilerstation müsste komplett umgelegt werden – Schätzkosten ca. 410.000 Euro) aus der weiteren Betrachtung aus.

## Bisheriger Standort, Bensberger Straße 260a



### Vorteile:

- + Feuerwehr bleibt als zentrale Einrichtung im Ortszentrum
- + Grünanlage bleibt für Forsbach erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann an Ort und Stelle verbleiben
- + Zentrale Lage für alle Löschgruppenmitglieder
- + Schnelle Erreichbarkeit von Kita, Schulen, Geschäftszentrum und Seniorenanlage

### Nachteile:

- Keine Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, räumliche Enge
- Feuerwehrhaus beeinträchtigt das sich bildende Geschäftszentrum
- Auslagerung der Parkplätze wegen Unfallverhütungsvorschrift unzulässig
- Ausfahrt im Kreuzungsbereich
- Verkehrsinsel im Ausfahrtsbereich
- Erwerbsrisiko

Variante scheidet aufgrund der unzulässigen Auslagerung der Parkplätze auf die gegenüberliegende Straßenseite (Unfallverhütungsvorschriften) aus der weiteren Betrachtung aus.

## Bensberger Straße 253 - 255



### Vorteile:

- + Feuerwehr bleibt als zentrale Einrichtung im Ortszentrum
- + Grünanlage bleibt für Forsbach erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann an Ort und Stelle verbleiben
- + Zentrale Lage für alle Löschgruppenmitglieder
- + Schnelle Erreichbarkeit von Kita, Schulen, Geschäftszentrum und Seniorenanlage
- + Städtebauliche Reparatur

### Nachteile:

- Grundstück ist zu klein, Eingeschränkte Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Feuerwehrhaus blockiert möglichen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
- Eingriff in das bestehende Landschaftsschutzgebiet
- Ausfahrt nahe abschüssigem Kurvenbereich
- Baugrundrisiko, Kostenrisiko, Erwerbsrisiko

Variante scheidet aufgrund des zu kleinen Grundstückes aus der weiteren Betrachtung aus.

## Bensberger Straße 218 - 220



### Vorteile:

- + Städtebauliche Lückenschließung
- + Grünanlage bleibt für Forsbach erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann an Ort und Stelle verbleiben
- + Gute Einsehbarkeit der An- und Abfahrtswege
- + z.T. kommunales Eigentum

### Nachteile:

- Eingeschränkte Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Wohnbebauung in der Nachbarschaft (Lärmbelästigung)
- Feuerwehrhaus blockiert mögliche Fußwegeverbindung
- Lange An- und Abfahrtswege zum Oberdorf
- Baugrundrisiko, Kostenrisiko, Erwerbsrisiko

Variante scheidet aufgrund der inzwischen realisierten Wohnbebauung auf diesem Areal aus der weiteren Betrachtung aus.

## Bensberger Straße / Ecke Am Sommerberg



### Vorteile:

- + Städtebauliche Fassung des Kreuzungsbereiches
- + Grünanlage bleibt für Forsbach erhalten
- + Direkte Anbindung an die Bensberger Straße
- + Ehrenmal kann an Ort und Stelle verbleiben
- + Städtebauliche Reparatur

### Nachteile:

- Eingeschränkte Veränderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten
- Ausfahrt im Kreuzungsbereich
- Sehr lange An- und Abfahrtswege zum Oberdorf
- Baugrundrisiko, Kostenrisiko, Erwerbsrisiko

Variante scheidet aufgrund der feuerwehrtaktisch ungünstigsten Lage zum Ortskern Forsbach aus der weiteren Betrachtung aus.

Die beiden verbliebenen Standorte in der Grünfläche wurden durch das Fachbüro (kplan AG, 57080 Siegen) im Hinblick auf ihre feuerwehrtaktische und –technische jeweils mit einem fachgerechten Entwurf eines Feuerwehrhauses mit Verwaltungsgebäude, Fahrzeughalle und Außengelände überplant (Okt. 2012).

FEUERWEHRHAUS FORSBACH - RÖSRATH STAND 29.10.2012



VARIANTE 1 LAGEPLAN



VORENTWURF M 1:500 kplan® AG

FEUERWEHRHAUS FORSBACH - RÖSRATH STAND 29.10.2012



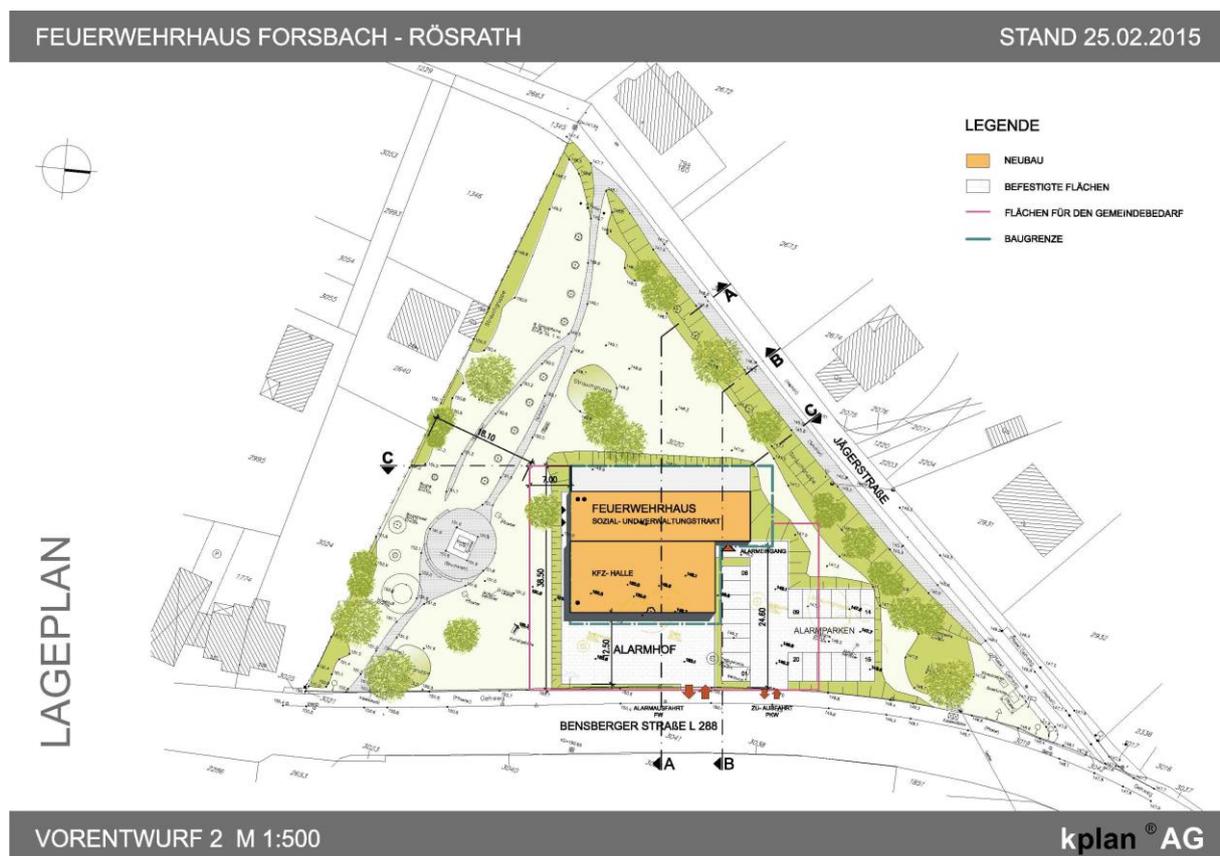
VARIANTE 2 LAGEPLAN



VORENTWURF M 1:500 kplan® AG

Die beiden Entwürfe wurden durch die Firma kplan AG bewertet und in einer umfassenden Matrix gegenüber gestellt. Beiden Standorte mit Entwürfen wurden der Öffentlichkeit in zwei Informationsveranstaltungen vorgestellt und in einem Scooping-Termin mit den betroffenen Behörden erörtert. Im Ergebnis zeigte sich, dass sowohl die Punktebewertung des Fachbüros, die Meinung der Mehrheit in der Bevölkerung und die Einschätzung der Fachbehörden deutlich für einen Standort an der Bensberger Straße im mittleren Bereich der Grünfläche sprechen (siehe Variante 1 der Firma kplan AG). Insofern wurde für das weitere Bebauungsplan-Verfahren die Variante 1 zugrunde gelegt.

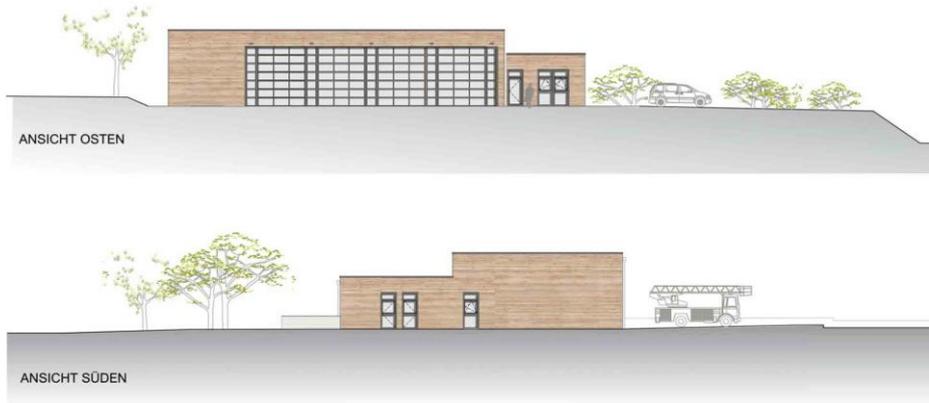
In der Zwischenzeit wurde die Gestaltungsplanung für den Neubau des Gebäudes durch die Firma kplan AG weiter verfeinert und detailliert (Feb. 2015):



In diesem Stand des Gestaltungsentwurfs (Feb. 2015) sind auch detaillierte Ansichten erarbeitet worden:

FEUERWEHRHAUS FORSBACH - RÖSRATH STAND 25.02.2015

ANSICHTEN OSTEN, SÜDEN



VORENTWURF 2 M 1:200 kplan® AG

FEUERWEHRHAUS FORSBACH - RÖSRATH STAND 25.02.2015

ANSICHTEN NORDEN, WESTEN



VORENTWURF 2 M 1:200 kplan® AG

### **3.2 Wohnnutzung an der Jägerstraße**

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit allgemeinem Wohngebietscharakter. Beide Grundstücke sind bebaut. Hier ist die Steuerung einer städtebaulich gewünschten Entwicklung an der Jägerstraße durch die Anpassung der bisher festgesetzten Dachform und der überbaubaren Fläche erforderlich.

## **4 Darstellung in übergeordneten Planwerken**

### **4.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes ist überwiegend als „öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Am nordwestlichen Rand des Gebietes weist der FNP die Darstellung „Wohnbaufläche“ auf. Die Bensberger Straße (L 288) ist mit FNP als überörtliche/ örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich größere Gemeinbedarfsflächen für Kirche, Kindergarten und Schule. Die Festsetzung einer weiteren Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr im Bebauungsplan reiht sich demnach in die Abfolge der bereits bestehenden Gemeinbedarfsflächen ein. Auch die bisherige Zielvorgabe einer öffentlich genutzten Grünfläche steht nicht im Widerspruch zur öffentlichen Nutzung einer Teilfläche als Feuerwehrhaus. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## 4.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im GEP der Bezirksregierung Köln wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 als „allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgesetzt. Die Bensberger Straße (L 288) ist als Straße mit vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr im Bestand festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 entspricht somit den übergeordneten Zielen des Gebietsentwicklungsplans.

## 5 **Planungskonzept**

Die planerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Ehrenmal“ sind identisch mit denen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans muss jedoch aus formalen Gründen wiederholt werden, um eine Rechtssicherheit zu erlangen.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden für den Bau des Feuerwehrhauses Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung entlang der Jägerstraße festgesetzt.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende Wohngebietscharakter gesichert werden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Feuerwehr werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl entsprechend den Obergrenzen eines MI-Gebietes (0,6 und 1,2) festgesetzt. Dies spiegelt die zukünftige Nutzung als Feuerwehrhaus wider und schafft einen Anschluss an das nördlich beginnende Ortszentrum von Forsbach, welches als MI eingestuft wird. Die Geschossigkeit wird auf max. zwei Geschosse mit einer max. Firsthöhe von 165 m

über Normalnull festgesetzt um einerseits eine sinnvolle Ausnutzbarkeit zu schaffen, aber andererseits einen nicht zu dominant (gegenüber z.B. der Kirche) wirkenden Baukörper zu schaffen. Die Bauweise wird entsprechend der solitären Lage des Feuerwehrhauses als offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im WA-Gebiet orientiert sich an dem vorhandenen Gebäudebestand entlang der Jägerstraße. Dies bezieht sich die Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen und die max. Firsthöhe von 155 m über Normalnull. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sind gegenüber den Obergrenzen (§ 17 BauNVO) reduziert um die bestehende, großzügige Durchgrünung des Wohngebietes entlang der Jägerstraße auch an dieser Stelle zu gewährleisten. Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 85 ist auch im Geltungsbereich der 2. Änderung eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters nicht zulässig. Für die Bauweise im WA werden Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt um das städtebauliche Bild entlang der Jägerstraße fortzusetzen. Die nördlichste Baugrenze ist in der 2. Änderung um 1,5m in Richtung nördliche Grundstücksgrenze verschoben worden. Um eine Erhöhung der überbaubaren Flächen (im Vergleich 2. Änderung zum Ursprungsplan) und somit eine neue Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu vermeiden, wird das Baufenster auf diesem Grundstück (Flurstück 2932) im Süden entsprechend um 1,5m reduziert. Das Baufenster auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 2931) bleibt unverändert. Die Festsetzung der Dachneigung aus dem Ursprungsplan entfällt in der 2. Änderung, da in der näheren Umgebung inzwischen zahlreiche Flachdachbauten realisiert worden sind und diese Festsetzung zur Sicherung des städtebaulichen Gesamtbildes keine Wirkung mehr hätte.

### 5.3 Erschließung

#### Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Bensberger Straße (L 288) gegeben. Innerhalb des Plangebietes wird die Jägerstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich dabei nach der zukünftig möglichen Ausbaubreite der Jägerstraße.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist vorhanden. Die Bushaltestellen an der Bensberger Straße sind fußläufig gut zu erreichen. Von dort führt die Buslinie zum neu

gebauten Verkehrsknoten am Bahnhof Rösrath mit direkter Regionalbahnverbindung in Richtung Köln oder Marienheide.

#### Entsorgung

Die beiden Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung an der Jägerstraße sind bereits mit Schmutz- und Regenwasser an die öffentliche Mischwasserkanalisation in der rückwärtigen Verlängerung der Straße Rehpfad angeschlossen. Diese Grundstücke sind im bestehenden Generalentwässerungsplan bereits mit erfasst.

Für das Grundstück „Am Ehrenmal“ als vorgesehener Feuerwehrstandort kann das Schmutzwasser in die bestehende öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Für die Entsorgung des Regenwassers gelten durch den Entsorger (Stadtwerke Rösrath) folgende Auflagen: Aufgrund der mangelnden hydraulischen Leistungsfähigkeit im unterwasserseitigen Netz ist eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung mit Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen. Sollte dabei ein Anschluss zur Notentlastung der Grundstücksentwässerungsanlage erforderlich sein, so ist die Einleitmenge auf  $Q(\text{Dr}) \leq 2\text{l/s}$  zu begrenzen. Bei der Entwicklung und Planung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind die Stadtwerke Rösrath frühzeitig zu beteiligen und die planerische Erarbeitung der Entwässerungslösung ist abzustimmen.

#### Versorgung

Für das Bebauungsplangebiet bestehen sowohl in der Jägerstraße wie auch in der Bensberger Straße Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Versorgung mit sonstigen technischen Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Bensberger Straße und Jägerstraße vorhanden.

### 5.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit im WA werden zwei Stellplätze gefordert. Diese sind in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück außerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen und anzulegen. Sogenannte gefangene Stellplätze (z.B. vor der Garagenzufahrt) sind zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze nicht zulässig. Mit der Festsetzung wird den Anforderungen des ruhenden Verkehrs entsprochen.

## 6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen Grundstücke, die bereits bebaut sind oder waren. Vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 85 konnten diese Grundstücke im Rahmen von § 34 BauGB ohne Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung realisiert werden. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 85 und der 2. Änderung verändert sich die Größe der überbaubaren Fläche im WA nicht, so dass keine neue Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden muss.

Die Belange der Umwelt im Hinblick auf den Bau des neuen Feuerwehrhauses in der Grünanlage werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt, der als Anhang dieser Begründung beigelegt ist. Er ist Bestandteil der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Am Ehrenmal“. Der Landschaftspflegerische Begleitplan enthält alle Angaben, die zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlich sind. Insbesondere sind die Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen dargestellt.

Zum Schutz der sogenannten planungsrelevanten Arten wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Beeinträchtigungen wurden bis auf eine Art nicht festgestellt. Zum Schutz des potentiell möglichen Vorkommens der Waldohreule wurden Maßnahmen festgesetzt.

Für das Vorhaben wurde aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Königsforst“ eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Das Gutachten bescheinigt den vorgesehenen Planungen eine Verträglichkeit mit den Zielen des FFH-Gebietes.

## 7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich. Die gesamte städtebauliche Situation im Ortsteil Forsbach profitiert durch die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines neuen Feuerwehrhauses.

Die notwendigen landschaftspflegerischen Festsetzungen hinsichtlich der Umweltvorsorge erfolgen auf Grundlage des hierzu erarbeiteten Fachgutachtens. Die Umsetzung der

Ergebnisse dieses Fachbeitrages stellt sicher, dass bei einer Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinn ausgeglichen werden können.

Durch den Neubau des Feuerwehrhauses werden im Plangebiet und in der zu betrachtenden Nachbarschaft keine Lärmschutzkonflikte ausgelöst. Ein zum Bebauungsplan erstelltes Lärmschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal zulässigen Lärmpegel an den nächstgelegenen Wohnhäusern in den zu betrachtenden Tag- und Nachtstunden eingehalten werden.

## **8 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 85 sind keine Baudenkmale bekannt. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 wurde im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung ein Lärmschutzgutachten erstellt.

Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 wurde im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit und Klärung des Baugrundes ein Bodengutachten erstellt.

Rösrath, 08.2015