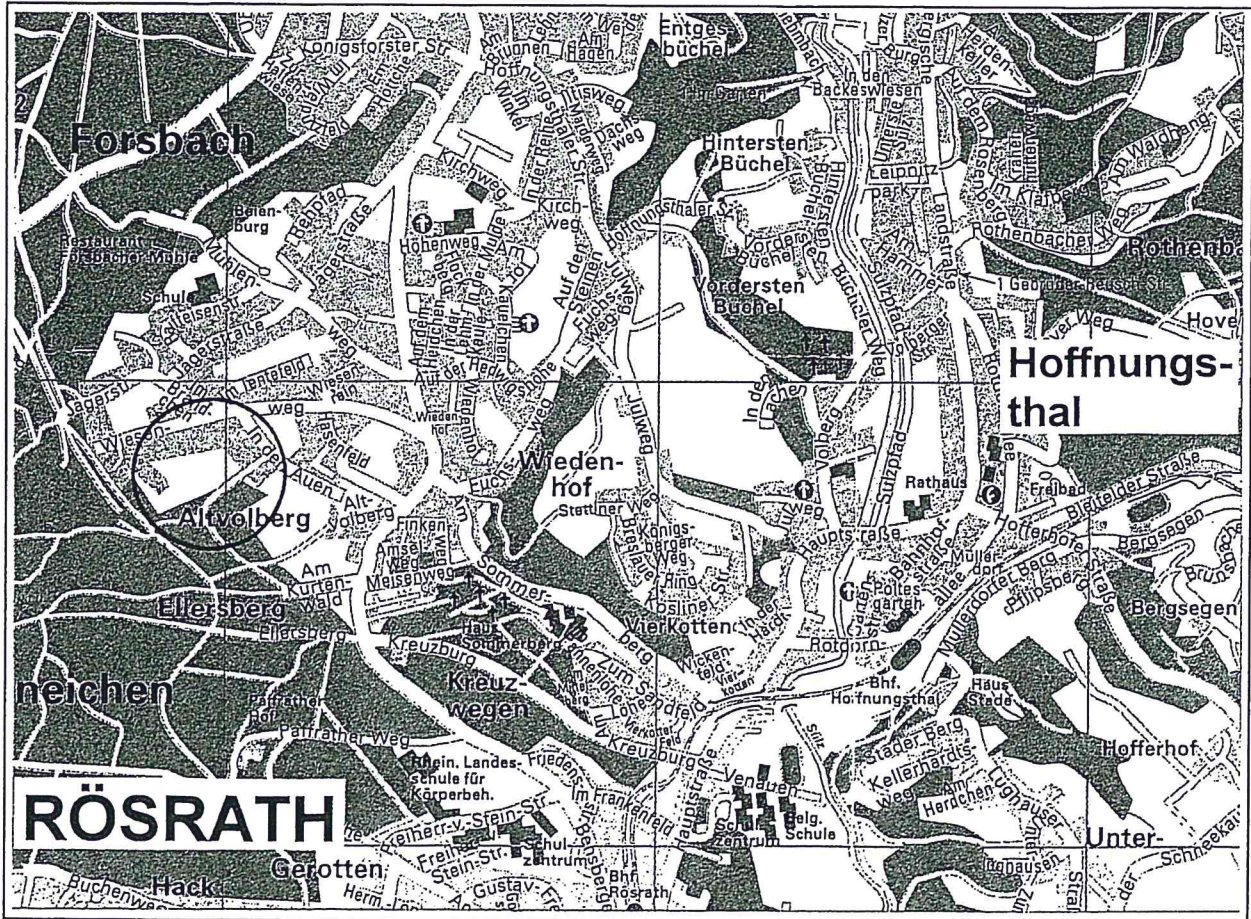


# STADT RÖSRATH



## BEBAUUNGSPLAN NR. 63 DER STADT RÖSRATH „IN DEN AUEN“

### BEGRÜNDUNG

Bearbeitung: Büro für Architektur + Städtebau • Dipl.-Ing. Erika Grobe-Kunz  
Reichenberger Str. 7 • 53604 Bad Honnef - Tel. 02224 - 940993

Erstellt im Auftrag der Stadt Rösrath

3. 10. 2001

1. 10. 2001

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „IN DEN AUEN“

---

07. AUGUST 2001 / 12. MÄRZ 2003

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 63 „IN DEN AUEN“ WURDE IM AUFTRAG DER STADT RÖSRATH IN ZUSAMMENARBEIT MIT FACHBEREICH 4 DER STADT-VERWALTUNG UNTER BETEILIGUNG DER FOLGENDEN INGENIEURBÜROS ERSTELLT:

---

**PLANGRUNDLAGE:**

ÖFFENTLICH BESTELLTE  
VERMESSUNGSINGENIEURE  
DIPL.-ING. MANFRED ZIMMERMANN  
DIPL.-ING. KLAUS TÖPFER  
DIPL.-ING. STEFAN HARTMANN  
HAUPTSTRASSE 171 A  
51503 RÖSRATH

**STÄDTEBAULICHER ENTWURF +  
BAULEITPLANUNG:**

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU  
BAUASS. DIPL.-ING. E. GROBE-KUNZ  
ARCHITEKTIN / STADTPLANERIN SRL  
REICHENBERGER STRASSE 7  
53604 BAD HONNEF

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER  
BEGLEITPLAN:**

INGENIEURBÜRO FÜR GARTEN- UND  
LANDSCHAFTSGESTALTUNG  
DIPL.-ING. INGRID RIETMANN VDI  
SIEGBURGER STRASSE 243 A  
53639 KÖNIGSWINTER

**GEOHYDROLOGISCHE  
BEURTEILUNG:**

ING.-BÜRO FÜR GEOTECHNIK- ERD-  
BAU-GRUNDBAU-BODENMECHANIK  
GÜNTER KRON - BERAT. INGENIEUR  
KÖLNSTRASSE 144  
53111 BONN

BAD HONNEF, DEN 07.08.2001 / 12.03.2003

  
DIPL.-ING. ERIKA GROBE-KUNZ  
ARCHITEKTIN / STADTPLANERIN SRL / AKNW  
TEL. ISDN 02224 - 940 993 • FAX ISDN 940 994  
REICHENBERGER STR. 7 • D 53604 BAD HONNEF



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
<b>2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>3. Bestandsaufnahme</b>	
3.1 Lage des Plangebiets	5
3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets	5
3.3 Umliegende Nutzung	6
3.4 Grundbesitz	7
3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen	7
<b>4. Planungskonzept</b>	
4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur	10
4.2 Erschließung	
4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	11
4.2.2 Individualverkehr	11
4.2.3 Ruhender Verkehr	11
4.2.4 Ver- und Entsorgung	12
4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	12
<b>5. Statistik</b>	<b>14</b>
<b>6. Kosten</b>	<b>15</b>
<b>7. Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>16</b>

## 1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Seit Anfang der 90-er Jahre stellt die Stadt Rösrath in ihrem Flächennutzungsplan die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 „In den Auen“ als Wohnbauflächen dar und definiert damit die städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich des Gemeindegebietes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bodenordnenden Zielsetzungen der vorbereitenden Bauleitplanung konkretisiert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Umsetzung geschaffen.

Die Eigentümer der betroffenen Teilflächen des Geltungsbereiches haben ein Interesse an der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke und haben sich gegenüber der Stadt Rösrath bereit erklärt, sich anteilmäßig, d.h. entsprechend der Größe der von ihnen eingebrachten Grundstücke, an den Kosten für die städtebauliche Planung und die Herstellung der erforderlichen Erschliessungsanlagen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu beteiligen. Die einzelnen Modalitäten hierzu regeln städtebauliche Verträge, die zwischen der Stadt Rösrath und den Grundstückseigentümern auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossen wurden.

Am 19.06.2000 beschloß der Rat der Gemeinde Rösrath die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „In den Auen“ für ein ca. 8.200 Quadratmeter großes Wohngebiet.

Die Fläche des Geltungsbereiches schloss zu diesem Zeitpunkt die südöstlich des vorhandenen Waldweges gelegene, rd. 990 Quadratmeter große Teilfläche aus Flurstück 1712 mit ein. Im Laufe des formellen Beteiligungsverfahrens wurden erhebliche Bedenken gegen eine Bebauung dieser Flächen geltend gemacht - einerseits aus Sicht des Landschaftsschutzes (die Fläche liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes), andererseits seitens der zuständigen Forstbehörde (der erforderliche Sicherheitsabstand zwischen Wohnbebauung und angrenzendem Wald war nicht gewährleistet). Da aufgrund (im Rahmen einer durchgeführten Vegetationsaufnahme) nachgewiesener, hochwertiger Biotopstrukturen eine Inanspruchnahme dieses Bereiches als ökologische Ausgleichsfläche nicht in Betracht kommt, wurde die südöstlich des Weges gelegene Fläche auf Beschluss der zuständigen Gremien der Stadt Rösrath vom 05.02.2001 aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die nun vorliegende Planung beschränkt sich auf eine maßvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereichs und auf eine deutlich geringere Inanspruchnahme von Freiraum unter größtmöglichem Erhalt der vorhandenen hochwertigen Biotopkomplexe.

## 2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen (W) im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. V. m. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht das im Bebauungsplan für die entsprechenden Flächen festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 BauGB ist gegeben.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich (§10 Abs. 2 BauGB).



### 3. Bestandsaufnahme

#### 3.1 Lage des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten Rösraths im Ortsteil Forsbach. Es wird, von Rösrath-Mitte kommend, erreicht über die „Bensberger Straße / Wiesenweg“. In der „Bensberger Straße“, auf der Höhe des „Mühlenweges“, befindet sich auch die nächstgelegene Haltestelle der Buslinien der RVK (Regionalverkehr Köln GmbH).

Charakteristisch für den Ortsteil Forsbach ist seine attraktive Höhenlage; die unmittelbare Nachbarschaft der sich im Südwesten anschließenden ausgedehnten Wald- und Erholungsflächen prägen den künftigen Wohnstandort des Planungsgebietes und gewährleisten auf Dauer eine überdurchschnittliche Wohn- und Freizeitqualität.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Auen“ liegt im Stadtgebiet von Rösrath, Gemarkung Volberg, Flur 3, und umfaßt die Flurstücke 1707, 1709, 1712 (teilweise), 1224 (teilweise), 294/231 sowie 293/231.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,72 Hektar.

#### 3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets besteht zu 100 v. H. aus Wiesenflächen, die überwiegend als Weideland für die Ponyhaltung genutzt werden (s. Abb. 1).



Abb. 1 Planungsgebiet nordwestlich des vorhandenen Weges



### 3.3 Umliegende Nutzung

Im Nordosten grenzt eine Gruppe von eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern an den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Wohnhäuser werden über eine kurze Stichstraße erschlossen, die in die Straße „In den Auen“ einmündet.

Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft ein Wanderweg; sein Ausgangspunkt liegt im Einmündungsbereich der Straße „In den Auen“; von dort führt er, in südwestlicher Richtung, in ein ausgedehntes, größtenteils bewaldetes Naherholungsgebiet (Teil eines in der Biotopkartierung NRW als „Naturbetonte Laubholzbestände bei Eilersberg“ aufgeführten Waldgebietes, s. Abb. 2).

Der Weg dient außerdem der Erschließung des privaten Grundstücks „In den Auen 12“ (Flurstück 1523) westlich des Plangebietes.

Zwischen den rückwärtigen Gärten der westlichen Randbebauung der Straße „In den Auen“ und dem Wald liegt, südöstlich des Weges, eine unbebaute Wiesenfläche; sie wird als Weideland für Ponies genutzt und ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.



Abb. 2 Benachbartes Waldgebiet

Im Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an die rückwärtigen Gärten der Straßenrandbebauung „Wiesenweg“ (s. Abb. 3).

Charakteristisch für die das Planungsgebiet umgebende Siedlungsstruktur ist die geringe Wohndichte - die privaten Baugrundstücke haben durchschnittliche Größen von mehr als 800 Quadratmetern.





Abb. 3 Rückwärtige Seite der Straßenrandbebauung „Wiesenweg“

### 3.4 Grundbesitz

Mit Ausnahme des Flurstückes 294/231, über das die Stadt Rösrath als Eigentümerin verfügt, befinden sich die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke in privatem Eigentum.

Die Grundstückseigentümer haben sich gegenüber der Stadt Rösrath verpflichtet, sich an den Kosten für das Bebauungsplanverfahren, entsprechend den von ihnen eingebrachten Grundstücksanteilen, zu beteiligen. Näheres hierzu regeln städtebauliche Verträge, die, auf der Grundlage des § 11 BauGB, zwischen der Stadt Rösrath und den privaten Eigentümern abgeschlossen wurden.

### 3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen

Zur Beurteilung der örtlichen Bodenverhältnisse wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt (Anlage 2).

Nach den Ergebnissen der Studie eignet sich der im Plangebiet angetroffene Boden nicht für eine ortsnahe Verrieselung / Versickerung des Niederschlagswassers. Unter einer ca. 0,30 Meter dicken Mutterbodendeckschicht reicht stark toniger und sandiger Schluff bis in eine Tiefe von 1,60 bis 2,00 Metern. Unter dem Schluff befindet sich Fels (Sandstein, Tonstein).

Weitere Einzelheiten, z.B. generelle Gründungshinweise, sowohl für die künftige Bebauung als auch für den Straßen- und Kanalbau, sowie detaillierte Ausführungen bezüglich der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes sind Anlage 2 zu entnehmen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten.

Lärm- und sonstige Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach Auskunft der Flughafen Köln / Bonn GmbH deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans (LEP IV).

Dennoch wird, insbesondere im Hinblick auf weitere Entwicklungen des Flugverkehrs, seitens der Flughafen GmbH empfohlen, bei der künftigen Wohnbebauung Vorkehrungen zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen, beispielsweise durch den Einbau von Schallschutzfenstern und / oder sonstigen passiven Schallschutzmaßnahmen, zu treffen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.







## 4. Planungskonzept

### 4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur

Charakteristisch für die vorhandene Siedlungsstruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet sind eine sehr geringe Wohndichte und eine Vielfalt an individuell gestalteten Wohngebäuden, die meist als eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser auf überdurchschnittlich großen Einzelgrundstücken ( $> 800 \text{ m}^2$ , vgl. Abs. 3.3) errichtet wurden.

Die städtebauliche Entwurfsplanung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (s. Abb. 4) greift die wesentlichen Strukturmerkmale (Dichte, Geschossigkeit, Grundstücksgröße) der Nachbarbebauung auf und stellt eine sensible und harmonische Ergänzung des umliegenden Siedlungsgefüges her.

Die Erschließung der geplanten Wohnanlage erfolgt über eine 5,50 Meter breite Wohnstraße (Planstraße A), die sich an ihrem nordwestlichen Ende zu einem annähernd quadratischen Platz aufweitet.

Der Platz ist zugleich räumlicher und funktionaler Mittelpunkt der Wohnanlage. Niveaugleich ausgebaut, erfüllt er nicht nur verkehrstechnische Funktionen als Wendeelement für den motorisierten Verkehr, sondern stellt gleichzeitig einen zentralen öffentlichen Raum her für Spiel, Kommunikation und nachbarschaftliche Aktivitäten. Eine Bepflanzung und / oder Möblierung des Platzes sollte daher möglichst sparsam erfolgen.

In ihrem östlichen Abschnitt verläuft Planstraße A, ausgehend von ihrem Anschlusspunkt an die Straße „In den Auen“, in der Trasse eines vorhandenen Weges, der sich, auch nach Durchführung der geplanten Maßnahmen, in südwestlicher Richtung als Wanderweg fortsetzt.

Die beiden im Westen des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke werden über einen befahrbaren, 5 Meter breiten Privatweg (Planstraße B) erschlossen.

Jedem Wohngebäude ist eine Garage mit vorgelagertem, offenem PKW-Stellplatz zugeordnet. Auch Doppelgaragen, die teilweise in den Abstandsflächen errichtet werden können, sind zulässig.

Um die Versiegelung des Bodens zu minimieren, werden alle Wege und Grundstückszufahrten auf den Privatgrundstücken aus wasserdurchlässigem Material hergestellt. Dies gilt auch für, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehene, Besucherstellplätze.

Die künftigen Privatgrundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin durch Heckenpflanzungen abgegrenzt. In den Randbereichen der Wohnanlage schaffen Sträucher- und Gebüschstrukturen einen fließenden Übergang vom besiedelten Bereich in die angrenzende Landschaft.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an einen Laubwald an, der überwiegend aus ca. 20 bis 25 Meter hohen Eichen, Hainbuchen, Buchen und Kirschen besteht. Auf der Südseite des vorhandenen Wanderweges bildet der Wald einen ausgeprägten, ökologisch hochwertigen Traufbereich, der durch die geplante Neuanpflanzung eines 7,50 Meter breiten Gehölzsaumes auf der gegenüberliegenden Seite des Weges seine Ergänzung findet.



Zur Vermeidung von Verschattung der künftigen Baugrundstücke sowie aus Gründen der Sicherheit gegen umstürzende Bäume bzw. gegen ein evtl. Übergreifen von Waldbränden auf die Wohnbebauung wird, in Abstimmung mit der Forstbehörde, zwischen Wald und Bebauung ein Mindestabstand von 25 Metern festgesetzt.

Grundsätzlich dient die künftige Bebauung überwiegend dem Wohnen; in geringem Umfang sind jedoch auch Wohnfolgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen und das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich, so z. B. ein kleiner Laden, ein Café, ein Friseur, Schuster o. ä.

Ausgeschlossen sind Nutzungen, die einen größeren Einzugsbereich erfordern und Störungen des Wohngebietes durch zusätzlichen Fahrverkehr verursachen würden.

Der Bebauungsplan setzt für die für Bebauung vorgesehenen Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne der BauNVO fest und schließt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO aus, um eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch störende Nutzungen zu verhindern.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandenen Buslinien der RVK (Regionalverkehr Köln GmbH) mit Haltepunkten in der „Bensberger Straße“ in Höhe des „Mühlenweges“ sowie im Kreuzungsbereich „Bensberger Straße / Am Sommerberg“.

### **4.2.2 Individualverkehr**

Von außen wird das Planungsgebiet über die „Bensberger Straße / Wiesenweg / In den Auen“ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende, etwa 105 m lange und 5,50 m breite, niveaugleiche Stichstraße (Planstraße A) mit einer Wendeanlage (äußerer Wenderadius  $r = 9,0$  Meter) an ihrem nordwestlichen Kopfende (s. 4.1).

Zwei Grundstücke im Westen des Planungsgebietes werden über eine 5,0 Meter breite private Straße (Planstraße B) erschlossen, die aus semiversiegeltem Material herzustellen ist. Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind drei Besucherstellplätze geplant.

Auf den privaten Grundstücken sind jeweils eine Garage mit 1 - 2 Stellplätzen sowie zusätzlich mindestens ein nicht überdachter PKW-Stellplatz zu errichten.

Die Garagenzufahrten sowie die nicht überdachten Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind, ebenso wie die Besucherstellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

#### **4.2.4 Ver- und Entsorgung**

##### **Abwasser**

Für die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers im künftigen Wohngebiet ist der Bau neuer Abwasserleitungen (im Trennsystem) in der Trasse der geplanten Verkehrsflächen erforderlich. Die Schmutzwasserleitungen werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „In den Auen“ angeschlossen.

Niederschlagswasser von Grundstücken ist gemäß § 1 a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund der im Plangebiet angetroffenen Bodenverhältnisse (s. Anlage 2 - Geohydrologische Beurteilung) kann die, zu Beginn der Planung beabsichtigte, verzögerte Ableitung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers durch Einsatz eines Rohr-Rigolensystems sowie Zwischenspeicherung in Mulden oder Teichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht realisiert werden.

Stattdessen sieht das, mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmte, Konzept der Ingenieurgemeinschaft BWK vom November 2002 (s. Anlage 3) vor, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in einen - im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu zu errichtenden - Regenwasserkanal einzuleiten, um es von dort, außerhalb des Geltungsbereiches, über ein zwischengeschaltetes Muldensystem einer flächenhaften Versickerung in den angrenzenden Waldflächen (Flurstück 1526) zuzuführen. Die mit eingebauten Erdschwellen versehenen Mulden haben die Aufgabe, den Abfluss zu verzögern und damit die Verdunstung und Versickerung des Regenwassers zu fördern.

Die für die Versickerungsanlagen vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum Dritter. Die dauerhafte Sicherung der vorgesehenen Nutzung erfolgt durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten.

Nähere Einzelheiten hierzu sind Anlage 3 der Begründung zu entnehmen (Konzept der Ingenieurgemeinschaft BWK zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet).

Zur Reduzierung der in die Entsorgungsanlagen einzuleitenden Wassermengen wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zum Zwecke der Weiterverwendung in Zisternen zu sammeln.

##### **Versorgungsleitungen**

Die Verlegung der erforderlichen Leitungen für die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie mit Anlagen für die Telekommunikation erfolgen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Im Einmündungsbereich der Planstraße A in die Straße „In den Auen“ erfolgt der Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.



### 4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in die Natur und Landschaft sind, auf der Grundlage des § 1a Absatz 3 BauGB, durch geeignete Maßnahmen im Sinne des Landschaftsgesetzes (LG) Nordrhein-Westfalen auszugleichen.

Im Rahmen der Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans wurden die zu erwartenden Eingriffe qualitativ und quantitativ erfaßt; auf dieser Grundlage erfolgte die rechnerische Ermittlung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Die Untersuchungen ergaben, dass die im gesamten Plangebiet angetroffenen Vegetationsstrukturen eine sehr hohe Wertigkeit aufweisen und davon auszugehen ist, dass die Planung nicht konfliktfrei zu den Belangen des Landschaftsschutzes zu realisieren ist.

Die vor Ort, d.h. im Geltungsbereich selbst, vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen decken nur einen Teil des ermittelten Bedarfs (ca. 58 v.H.; vgl. Anlage 1 - Landschaftspflegerischer Begleitplan). Eine für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche südlich des Wanderweges erwies sich aufgrund ihrer bereits vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen als nicht geeignet, sie wurde im Laufe des förmlichen Bebauungsplanverfahrens aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Ein parallel zum Waldweg verlaufender, 7,50 Meter breiter Streifen im Süden des Plangebietes wird als Fläche für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Weitere Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet stehen nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich des verbleibenden Kompensationsbedarfs (ca. 17 v.H. bei einem Sollwert von 75 v.H.) ist vorgesehen, daß von den künftigen Eingriffsverursachern eine „Ersatzgeldzahlung“ geleistet wird, mit dem die Stadt Rösrath andere Maßnahmen im Stadtgebiet realisiert.

Einzelheiten hierzu sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan, Anlage 1, zu entnehmen.

Die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen, die ihren Niederschlag durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan finden, sind nicht nur wesentliche Gestaltungselemente der städtebaulichen Entwurfsplanung, sondern haben gleichzeitig ökologische Ausgleichsfunktion:

- Heckenpflanzungen entlang der, an die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen angrenzenden, Grundstücksgrenzen
- Anpflanzung von Büschen und Sträuchern in den Randbereichen der Wohnanlage
- Pflanzung eines 7,50 Meter breiten Saumes aus standorttypischen Gehölzen entlang der nordwestlichen Grenze des vorhandenen Waldweges (naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- Pflanzung von großkronigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücken
- Herstellung der Grundstückszufahrten sowie der nicht überdachten Pkw-Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material.

## 5. Statistik

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen stellt sich die Aufteilung der Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs wie folgt dar:

1. Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs <u>davon:</u>	ca. 7.231 qm	100,0 v.H.
2. öffentliche Verkehrsflächen <u>davon:</u> 2.1 Planstraße A, Wendeelement, öffentliche Stellplätze      ca. 990 qm 2.2 Geh- und Radweg              ca. 254 qm	ca. 1.244 qm	13,7 v.H. 3,5 v.H.
3. private Verkehrsflächen (Planstraße B)	ca. 130 qm	1,8 v.H.
4. naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 462 qm	6,4 v.H.
5. Netto-(Wohn-) Baulandfläche	ca. 5.395 qm	74,6 v.H.



## 6. Kosten

Die durch die Planung verursachten Kosten für die Erschließung des neuen Wohngebietes sowie für die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Rösrath sowie von den privaten Eigentümern der betroffenen Grundstücke anteilmäßig, d.h. entsprechend den von den jeweiligen Parteien eingebrachten Grundstücksanteilen, getragen.

Die entsprechenden Modalitäten regelt ein, zwischen der Stadt Rösrath und den Grundstückseigentümern auf der Grundlage des § 11 BauGB geschlossener, städtebaulicher Vertrag.

Bezüglich der o.g. Maßnahmen ist von folgenden, geschätzten Kosten auszugehen:

### 1. Maßnahmen zur Erschließung\*)

1.1 Kanalbau	120.000,-- DM
1.2 Versorgungsleitungen	120.000,-- DM
1.3 Straßenbau, einschl. Straßenentwässerung	360.000,-- DM
<hr/>	
geschätzte Erschließungskosten gesamt	600.000,-- DM

### 2. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen\*\*)

2.1 Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche	10.000,-- DM
2.2 Ersatzgeld für Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	46.000,-- DM
<hr/>	
geschätzte Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen gesamt	56.000,-- DM

Gesamtkosten (brutto) ohne Nebenkosten rd. 656.000,-- DM

Bei einer Netto-Baulandfläche von ca. 5.395 qm ergibt sich eine voraussichtliche Gesamtbelastung von rd. 120 DM je Quadratmeter privater Grundstücksfläche.

\*) Die Kostenschätzung für die Herstellung der Kanäle und für die Gründung der Verkehrsflächen berücksichtigt die schwierigen Bodenverhältnisse im Planungsgebiet (vgl. Bodengutachten, Anlage 2) und erfolgte an Hand ähnlicher, bereits abgerechneter Baumaßnahmen. Bei den Kosten für die Versorgungsleitungen sind die Medien Gas, Wasser, Strom, Telekom und Beleuchtung berücksichtigt.

\*\*\*) Quelle: Anlage 1 (Landschaftspflegerischer Begleitplan)

## 7. Verzeichnis der Anlagen

Die nachfolgend aufgeführten Anlagen sind Bestandteile der Begründung:

Anlage 1: Rietmann, I.  
Landschaftspflegerischer Begleitplan  
zum Bebauungsplan Nr. 63 der  
Stadt Rösrath „In den Auen“  
(Auftraggeber: Stadt Rösrath)  
Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter  
Bearbeitet von: Dipl.-Ing. (FH) M. Zöllner  
Aufgestellt: Februar 2001

Anlage 2: Baugrund - Untersuchungsergebnis  
vom 12.02.2001  
Az.Nr. 389/8/00  
BV Rösrath - Forsbach  
B-Plan Nr. 63 (In den Auen)  
G. Kron Ingenieurbüro für Geotechnik  
Kölnstraße 144 - 53111 Bonn  
Tel. 0228 - 63 13 15 • Fax 0228 - 65 29 28

Anlage 3: Konzept der Ingenieurgemeinschaft BWK  
zur Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet  
vom November 2002

14. MRZ. 2003

Rösrath, den .....

.....  
(Bürgermeister)

*i.V. techn. Beigeordneter*