

BEGRÜNDUNG

Planungsstand: 20. Dezember 2001

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „VOR DEM KLOSTERHOF“

20. DEZEMBER 2001

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DER STADT RÖSRATH „VOR DEM KLOSTERHOF“ WURDE IM AUFTRAG DER H + B WOHNBAU GMBH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM FACHBEREICH 4 DER STADT RÖSRATH UND UNTER MITWIRKUNG DER NACHFOLGEND AUFGEFÜHRTEN FIRMEN / INGENIEURBÜROS ERSTELLT:

PLANGRUNDLAGE:	ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE DIPL.-ING. MANFRED ZIMMERMANN DIPL.-ING. KLAUS TÖPFER DIPL.-ING. STEFAN HARTMANN HAUPTSTRASSE 171 A 51503 RÖSRATH
STÄDTEBAULICHES KONZEPT:	H + B WOHNBAU GMBH OBERLÜGHAUSEN 28 51503 RÖSRATH
BAULEITPLANUNG:	BÜRO FÜR ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU BAUASS. DIPL.-ING. ERIKA 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
ERSCHLIESSUNGSPLANUNG:	INGENIEURBÜRO OSTERHAMMEL GMBH DR.-SCHILD-STRASSE 5 51588 NÜMBRECHT
GEOHYDROLOGISCHE UNTER- SUCHUNG:	UBC GEOTECHNIK GBR UMWELT & BAUGRUND CONSULT GBR DR. HANS JOACHIM BECK ALTE ZIEGELEI 7 51491 OVERATH


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

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung und zu sonstigen gesetzlichen Vorschriften	
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Geltendes Satzungsrecht	4
2.3 Landschaftsschutz	4
3. Bestandsaufnahme	
3.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
3.3 Umliegende Nutzung	5
3.4 Grundbesitz	6
3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen	6
4. Planungskonzept	
4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur	8
4.2 Erschließung	
4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr	9
4.2.2 Individualverkehr, Fußwegeverbindungen	9
4.2.3 Ruhender Verkehr	10
4.2.4 Ver- und Entsorgung	10
4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen	11
4.4 Städtebaulicher Gestaltungsvorschlag	13
5. Statistik	14
6. Kosten	15
7. Verzeichnis der Anlagen	16
Anlage A: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	
Anlage B: Erschließungsplanung Oberlückhausen	
Anlage C: Baugrunduntersuchung	

1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

In den 90er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts hat der Wohnungsbau in der Stadt Rösrath einen bis dahin nicht gekannten Boom erlebt. Mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze als Folge einer gezielten Neuansiedlung von Gewerbebetrieben stieg auch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum im Stadtgebiet.

Zudem trägt die erhebliche Zahl der Berufspendler zwischen Rösrath und Köln zu einer stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnbauland bei. Dem hat die Stadt Rösrath in den vergangenen Jahren durch die Bereitstellung von Wohnbauland sowohl für den kostengünstigen, flächensparenden Wohnungsbau als auch für den mittleren bis gehobenen Einfamilienhausbau Rechnung getragen.

Bei der Ausweisung neuer Baulandflächen hat die Schließung von Baulücken innerhalb bereits bebauter Ortsteile Vorrang vor der Erschließung von Flächen außerhalb vorhandener Siedlungsgefüge - einerseits, um vorhandene Infrastruktureinrichtungen optimal und wirtschaftlich zu nutzen, andererseits um die umgebende Landschaft zu schützen und unerwünschten Zersiedelungstendenzen entgegenzuwirken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Klosterhof“ beinhaltet eine solche Situation. Die geplante Arrondierung des vorhandenen Siedlungsbereiches stellt eine städtebaulich konsequente Entwicklung dar, die erschließungsmäßige Anbindung an die Lüghauser Straße ist funktionell und ökonomisch sinnvoll.

Auf Antrag des Vorhabenträgers, der H+B Wohnbau GmbH, Oberlügghausen 28, 51503 Rösrath, beschloss der damalige Gemeinderat am 28.02.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Oberlügghausen“. Grundlage für den Beschluss war der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Errichtung von sieben Einfamilienhäusern auf einer 6.185 qm großen Fläche vorsah.

Auf seiner Sitzung am 22.09.2000 beschloss der Gemeinderat, erneut auf Antrag der H+B Wohnbau GmbH, eine Erweiterung des Geltungsbereiches. Die Fläche des Plangebietes (neu) umfasste rd. 1,03 Hektar.

Der Vorhabenträger hat sich gegenüber der Stadt Rösrath verpflichtet, sowohl die Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich der ergänzenden Fachplanungen zu tragen als auch die erforderlichen Erschließungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen; das schließt auch die Verlegung der Bushaltestelle im Bereich der Lügghauser Straße mit ein. Ferner hat sich die H+B Wohnbau GmbH gegenüber der Stadt Rösrath vertraglich zur Durchführung der außerhalb des Plangebietes zu realisierenden naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen (s. Abschnitt 4.3) verpflichtet.

Die Errichtung der geplanten Wohnbebauung wird jedoch nicht, wie bei Planungsbeginn vorgesehen, durch die Firma H+B Wohnbau GmbH erfolgen. Der Vorhabenträger wird vielmehr auf seine Rechnung eine private Umlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchführen und die einzelnen Baugrundstücke an private Interessenten veräußern.

Demzufolge beschloss der Rat der Stadt Rösrath am 25.06.2001, anstelle des ursprünglich beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6 „Oberlügghausen“ einen „normalen“ Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund des historischen Gewannennamens des Plangebietes trägt der Bebauungsplan Nr. 70 den Titel „Vor dem Klosterhof“.

2. Der Bebauungsplan im Bezug zur vorbereitenden Bauleitplanung und zu sonstigen gesetzlichen Vorschriften

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellte in seiner bisherigen Fassung den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar.

In einem Parallelverfahren hat die Stadt Rösrath gemäß § 8 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) den Flächennutzungsplan geändert, die betroffenen Flächen werden künftig als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) dargestellt.

2.2 Geltendes Satzungsrecht

Für den Ortsteil Lüghausen besteht eine sog. „Klarstellungssatzung“ gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der Fassung vom 08.12.1986, (zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990). Die Satzung wurde im November 1992 vom Gemeinderat beschlossen.

Mit Ausnahme einer unmittelbar an die Lüghauser Straße angrenzenden Teilfläche beinhaltet das Satzungsgebiet nicht die Flächen des Geltungsbereiches.

2.3 Landschaftsschutz

Ein schmaler Geländestreifen im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes lag zum Zeitpunkt des Bebauungsplan-Aufstellungsbeschlusses innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die Bezirksregierung Köln stimmt der Aufhebung zu, sofern durch Festsetzung eines entsprechenden Pflanzgebotes im Bebauungsplan die dauerhafte Bepflanzung dieser Fläche mit heimischen Sträuchern und Gebüsch gesichert ist.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange hat die untere Landschaftsbehörde dem geplanten Vorhaben, insbesondere den naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zugestimmt. Der Landschaftsbeirat hat sich der Stellungnahme der unteren Landschaftsbehörde angeschlossen.

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung s. Abschnitt 4.3 - „Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen“ sowie Anlage A zur Begründung („Landschaftspflegerischer Fachbeitrag“ des Ingenieurbüros Ingrid Rietmann, Königswinter).

3. Bestandsaufnahme

3.1 Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vor dem Klosterhof“ liegt im Stadtgebiet von Rösrath in der Gemarkung Lügghausen, Flur 1, und umfasst die Flurstücke 339/5 (teilweise), 1058, 1420 (teilweise), 1480, 1515 (teilweise), 1530 und 1532.

Der Ortsteil Lügghausen liegt auf einer Anhöhe im Südosten des Rösrather Stadtgebiets, südlich von Hoffnungsthal. Die äußere Erschließung erfolgt über die Hofferhoffer Straße (K 23) - In der Schneekaule - Lügghauser Straße.

Das Planungsgebiet liegt westlich der Lügghauser Straße und tangiert im Süden und Westen die vorhandene Straßenrandbebauung „Zum Scherbüchel“, Ortsteil Oberlügghausen.

Von Südosten nach Nordwesten hin fällt das Gelände um etwa 5 Meter ab.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,05 Hektar.

3.2 Derzeitige Nutzung des Plangebiets

Die gesamte Fläche des Planungsgebiets besteht aus Wiesen mit Resten eines alten Obstbaumbestandes. Eine differenzierte Vegetationsaufnahme erfolgte im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (s. Anlage A zur Begründung).

3.3 Umliegende Nutzung

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Lügghauser Straße, die beidseitig mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohn- und teilweise Geschäftshäusern angebaut ist und die die Ortsteile Unterlügghausen (im Norden) und Oberlügghausen (im Süden) miteinander verbindet. Im Bereich der Lügghauser Straße, ca. 50 m nördlich des Einmündungsbereiches „In der Schneekaule“ / Lügghauser Straße, befindet sich auch die Bushaltestelle der Regional Verkehr Köln (RVK) GmbH.

Das Planungsgebiet grenzt an den bisherigen nördlichen Randbereich des Ortsteils Oberlügghausen, einem in seinem Kern noch dörflich geprägten Siedlungsbereich, der sich jedoch aufgrund einer regen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren zu einem begehrten Wohnstandort mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt hat.

Diese Struktur findet sich auch entlang der Straße „Zum Scherbüchel“, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Südosten, Südwesten und Westen tangiert.

Westlich der Straße „Zum Scherbüchel“ und nördlich des Geltungsbereichs schließen ausgedehnte, bewaldete Flächen - überwiegend Teile eines geschützten Biotops - an.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/ Bonn, 5,7 km entfernt vom Flughafenbezugspunkt, liegt und somit die §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz zu beachten sind. D.h., dass Bauvorhaben sowie Bauhilfsanlagen (Kräne), die die festgesetzten Höhen (im Plangebiet: 170 m über NN) überschreiten, der besonderen luftrechtlichen Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf bedürfen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.4 Grundbesitz

Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs befindet sich zum Zeitpunkt des Satzungsverfahrens im Besitz des Vorhabenträgers, der H+B Wohnbau GmbH.

3.5 Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Immissionen

3.5.1 Bodenbeschaffenheit

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine geohydrologische Untersuchung durchgeführt.

Das Gutachten diene vordringlich dem Zweck, Aufschluss zu geben bezüglich der Möglichkeiten zur Zwischenspeicherung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers.

Bei den durchgeführten Untersuchungen fand sich ein überwiegend gleichförmiger Aufbau des Untergrundes, der wie folgt angegeben wird:

- feinsandiger, humoser Schluff / Oberboden, braun gefärbt, schwach feucht (Mächtigkeit zwischen 0,2 und 0,4 m)
- Schluff, feinsandig, teilweise schwach tonig und steinig, braun bis graubraun, steife bis weiche Konsistenz (Mächtigkeit bis ca. 4,5 m).

In dem Gutachten wird die Durchlässigkeit des Untergrundes als insgesamt sehr gering bezeichnet und abschließend von einer Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Weitere Details sind der „Geohydrologischen Untersuchung in Rösrath-Oberlühhausen“ vom 23.05.2001, durchgeführt von der Umwelt & Baugrund Consult GbR, Overath, (Anlage C zur Begründung), zu entnehmen (s. auch Abschnitt 4.2.4).

3.5.2 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein konkreter Verdacht auf Altlasten. Die Flächen wurden über Jahrzehnte hinweg als Wiesen- und Weideland und für den Obstanbau genutzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich teilweise über dem auf Blei-, Zink- und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Herrmannsfreude“ und dem auf Eisenerz verliehenen und inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Henriette“ liegt. Die der Bezirksregierung vorliegenden Unterlagen geben keinen Hinweis darauf, dass im Plangebiet Bergbau umgegangen ist.

Es wird jedoch auf eine verlassene Tagesöffnung des ehemaligen Bergwerks „Henriette“ etwa 25 m nordwestlich der Planungsmaßnahme hingewiesen, über die weder der Bezirksregierung Arnsberg noch der Eigentümerin des Bergwerksfeldes, der Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, An der Erzgrube 9, 32457 Porta Westfalica, Unterlagen vorliegen.

Da nach Auskunft der Eigentümerin des Bergwerksfeldes durch die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in diesem Feld kein Bergbau betrieben wurde, kann nur vermutet werden, dass es sich hierbei um einen Versuchsschacht gehandelt hat.

Seitens der Vertreterin des Bergwerksfeldes „Herrmannsfreude“, der VM Zink GmbH, Hafenstraße 280, 45356 Essen, wird bestätigt, dass nach Prüfung der Sachlage aus bergbaulicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

3.5.3 Immissionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde jedoch seitens der Flughafen Köln/ Bonn GmbH darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar außerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans IV befindet, aber dennoch das Auftreten von Fluglärm nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Daher wird angeregt, im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren auf die Möglichkeit sporadischer Belästigungen durch Fluglärm hinzuweisen, so dass ggf. rechtzeitig Vorkehrungen zur Vermeidung solcher Lärmeinwirkungen, zum Beispiel durch den Einbau von Schallschutzfenstern und/ oder durch andere passive Schallschutzmaßnahmen, getroffen werden können.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Planungskonzept

4.1 Nutzung, Siedlungsstruktur

Das städtebauliche Konzept, das dem Vorentwurf zum formellen Bebauungsplan zugrunde liegt (s. Abschnitt 4.4), beinhaltet die räumliche und strukturelle Arrondierung des bereits bestehenden, an das Planungsgebiet angrenzenden Siedlungsgefüges.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens stellt sich die Fläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als unbebaute, inselartige Fläche innerhalb eines bebauten Bereiches dar; die geplante Wohnanlage schließt die vorhandene Lücke und verschmilzt mit den bisherigen Randbereichen zu einer zusammenhängenden Siedlungseinheit.

Die Struktur der geplanten Wohnsiedlung orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen, d.h. es werden überwiegend Wohnhäuser und in geringem Umfang nicht störende, der Versorgung des Gebietes dienende Wohnfolgeeinrichtungen entstehen. Entsprechend wird im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 1 Absatz 5 BauNVO werden jedoch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die in § 4 Absatz 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Dies sind beispielsweise flächenintensive Gartenbaubetriebe und / oder Tankstellen, d.h. Anlagen, die sowohl erheblichen Lärm als auch zusätzlichen Verkehr erzeugen und die Wohnqualität stark beeinträchtigen würden.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine sichelförmig verlaufende, 6 Meter breite und niveaugleich ausgebaute Straße mit einem Wendehammer an ihrem nordwestlichen Endpunkt. Die Straße ist breit genug für das Parken von Personenkraftwagen im öffentlichen Straßenraum, so dass die Errichtung zusätzlicher Besucherstellplätze entfällt.

Der geplante Fußweg stellt eine kurze fußläufige Verbindung der tiefer gelegenen Grundstücke mit der Lüghauser Straße her.

Auf den privaten Grundstücken ist die Errichtung sowohl von Einzelhäusern als auch, im östlichen Randbereich, von Doppelhäusern zulässig. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 450 bis 600 qm für Einzelhäuser und ca. 300 bis maximal 480 qm für Doppelhaushälften. Jedem Wohnhaus ist eine Garage mit vorgelagertem offenen Stellplatz zugeordnet. Zulässig sind auch Doppelgaragen.

Der Bebauungsplan setzt offene Bebauung in eingeschossiger bzw., entlang der Lüghauser Straße sowie östlich des oberen Teilabschnitts der Planstraße, zweigeschossiger Bauweise fest. Zulässig sind Wohnhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten. Durch die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude sowie durch die Festsetzung von Mindestgrößen für die Baugrundstücke (mind. 500 Quadratmeter) werden unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart dieses Wohngebietes, etwa durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. durch kleinteilige Parzellierung der Flächen, verhindert.

Bei der Festsetzung der bebaubaren Flächen (sog. „Baufenster“) wurden im besonderen Maße die Belange der vorhandenen Nachbarbebauung berücksichtigt mit dem

Ziel, Verschattungen der bereits bebauten, aber auch der künftigen Baugrundstücke und / oder sonstige Beeinträchtigungen des unmittelbaren Wohnumfeldes aufgrund der geplanten Bebauung zu vermeiden. Aus diesem Grund erfolgte auch eine Einschränkung der Standortwahl für Garagen, die nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen errichtet werden dürfen.

Aufgrund von, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingegangenen, Anregungen wurden die Baufenster im Nordwesten des Geltungsbereiches gegenüber dem Planentwurf vom 10.04.2001 teilweise reduziert, um die Bebaubarkeit größerer Baugrundstücke mit mehr als einem Gebäude zu verhindern.

Aus ökologischen Gründen sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Laubhecken und / oder Zäunen in Verbindung mit Laubhecken zulässig. Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind gemauerte Einfriedungen nur dort zulässig, wo sie aus statischen Gründen (Stützmauern) erforderlich sind.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 10 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Hecken- oder Gebüschstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zu bepflanzen sind. Die Wahl des jeweiligen Standortes ist den Grundstückseigentümern weitgehend freigestellt; es wird jedoch empfohlen, die Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum hin mit Hecken einzufrieden, so dass, bei aller Vielfalt in der Gestaltung der Gebäude selbst, ein einheitliches Erscheinungsbild der Wohnanlage entsteht. Außerdem setzt der Bebauungsplan entlang seiner westlichen Grenze Heckenpflanzungen fest, um einerseits den Privatbereich der angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke zu schützen und andererseits, im Nordwesten, einen Abschluss des bebauten Bereiches gegenüber der angrenzenden freien Landschaft zu bilden. Zulässig sind sowohl Schnitthecken als auch Gebüsche.

4.2 Erschließung

4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die vorhandene Buslinie der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) mit Haltepunkt in der Lüghauser Straße (Haltepunkt „Lüghausen“).

Die derzeitige Haltestelle liegt im Einmündungsbereich der geplanten Straße in die Lüghauser Straße, sie wird im Zuge der Straßenbaumaßnahmen um etwa 35 Meter in südlicher Richtung versetzt. Die entsprechenden Modalitäten hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag auf der Grundlage des § 11 BauGB.

4.2.2 Individualverkehr, Fußwegeverbindungen

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Lüghauser Straße, in die die Planstraße im Osten des Plangebietes einmündet.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende, etwa 240 Meter lange Stichstraße mit einem Wendehammer an ihrem nordwestlichen Kopfende.

Die Planstraße wird, bei einer durchschnittlichen Breite von 6,00 Metern, niveaugleich (ohne separaten Gehweg) ausgebaut. Aus ökologischen Gründen wird emp-

fohlen, die Bankettbereiche als semiversiegelte Flächen anzulegen (vgl. Abschnitt 5.5 „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ sowie Anlage A).

Die durchgängige Breite der Verkehrsfläche (6,0 m) ermöglicht das Parken von Personenkraftwagen im öffentlichen Straßenraum, ohne dass zusätzliche Pkw-Stellplätze zu errichten sind.

Der Wendehammer am Ende der Planstraße ist für die Benutzung durch dreiachsige Müllgroßraumfahrzeuge ausgelegt.

Ein etwa 20 Meter langer, in Ost-West-Richtung verlaufender öffentlicher Weg stellt die fußläufige Verbindung zwischen dem Wendeelement und dem oberen Abschnitt der geplanten Straße her; hierdurch ist sichergestellt, dass Fußgänger von jedem Punkt des Plangebiets aus auf möglichst kurzem Weg die Lüghauser Straße bzw. die Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs erreichen können.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Auf den Privatgrundstücken ist jeweils eine Garage für mindestens 1 PKW zu errichten, jedem Garagenstellplatz ist ein offener Stellplatz vorzuordnen. Zulässig sind auch Doppelgaragen. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung sollen lange Garagenzufahrten auf den Grundstücken vermieden werden.

Von der zu Beginn der Planung vorgesehenen Festsetzung semiversiegelter Zufahrten wurde abgesehen, weil der Untergrund im Planungsgebiet nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweist.

Zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind nicht vorgesehen (s. Absatz 4.2.2).

4.2.4 Ver- und Entsorgung

• Abwasser

Für die Entsorgung des im Plangebiet künftig anfallenden Schmutzwassers ist der Bau neuer Abwasserleitungen im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Die Leitungen werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Trasse der Lüghauser Straße angeschlossen.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet, insbesondere im Hinblick auf die Wasserdurchlässigkeit bzw. die Sickerfähigkeit des Bodenmaterials, wurde von der Umwelt & Baugrund Consult GbR, Overath, im Auftrag der H+B Wohnbau GmbH, eine geohydrologische Untersuchung durchgeführt.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet angetroffenen sehr geringen Wasserdurchlässigkeiten wird, insbesondere im Hinblick auf die hängige Lage des Plangebietes, entsprechend den Empfehlungen der Gutachter von einer Versickerung des Niederschlagswassers über technische Versickerungsmaßnahmen (Mulden, Rigolen, Schacht) im Plangebiet abgesehen und stattdessen das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet.

Zur Reduzierung der der Kanalisation zuzuführenden Regenwassermengen wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu sammeln und für Gartenbewässerung und dgl. weiterzuverwenden. Die erforderlichen Überläufe der Zisternen sind an den Mischwasserkanal anzuschließen.

• Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Leitungen für die Energie- und Wasserversorgung sowie für die Telekommunikation werden in den Trassen der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und an die vorhandenen Leitungen in der Lügghauser Straße angeschlossen.

4.3 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

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

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde, im Auftrag der H + B Wohnbau GmbH, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB) erstellt, der den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft quantitativ und qualitativ ermittelt und, auf dieser Grundlage, konkrete Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan-Geltungsbereich festlegt. Diese, mit den zuständigen Ämtern und Behörden abgestimmten, Maßnahmen wurden als Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

Hierzu gehören zum Beispiel:

- die Umwandlung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Hausgärten
- das Anpflanzen von Laubhecken entlang der Grundstücksgrenzen (Festsetzung von Mindestflächen, die entsprechend zu bepflanzen sind)
- das Anpflanzen heimischer Laub- und Obstgehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- semiversiegelte Bankettbereiche.

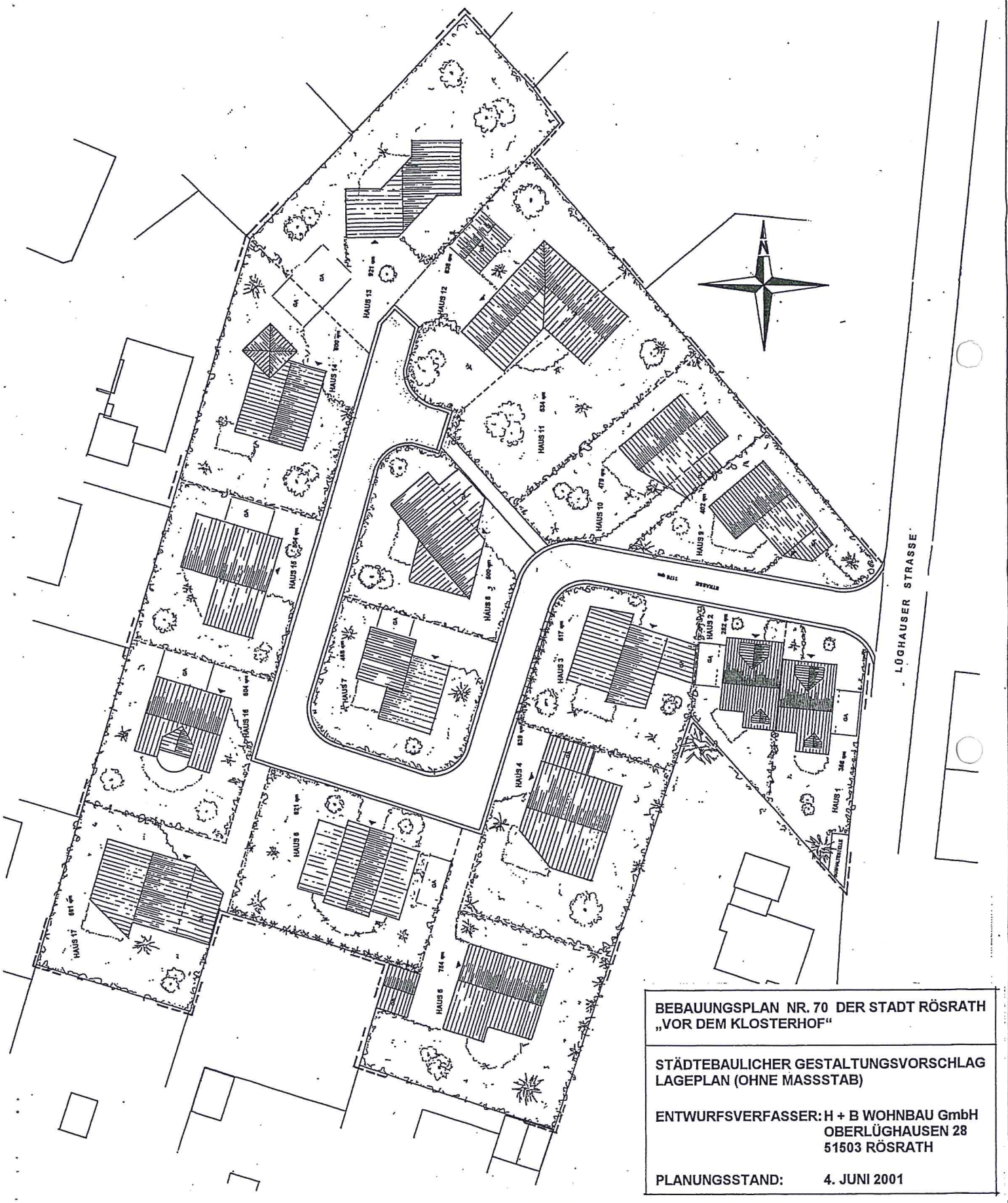
Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan auf einem drei Meter breiten Geländestreifen die Anpflanzung von Sträuchern und Gebüsch fest. Dieser Teilbereich des Plangebietes war ursprünglich Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Die Festsetzung erfolgte in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln (vgl. Abschnitt 2.3).

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden etwa 35 % des rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarfs gedeckt. Zusätzliche Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar; sie würden zu einer nicht mehr vertretbaren Nutzungseinschränkung der Wohnbaugrundstücke führen.

Weitere Kompensationsmaßnahmen erfolgen daher außerhalb des Geltungsbereiches. Im Rahmen des städtischen Projektes „Venauen“, das die ökologische Aufwertung von Teilbereichen der Sülzauenlandschaft zum Inhalt hat, wurden dem Bebauungsplan „Vor dem Klosterhof“ konkrete Flächen für die Durchführung naturschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Vorgesehen ist die Umwandlung einer derzeitigen Ackerfläche in Extensivgrünland mit eingestreuten Einzelgehölzen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass nach Durchführung aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der durch die Planung verursachte naturschutzrechtliche Eingriff zu mindestens 75 % ausgeglichen sein wird.

Weitere Einzelheiten bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Anlage A).



5. Statistik

Nach Durchführung der geplanten Maßnahmen stellt sich die Aufteilung der Flächen wie folgt dar:

Gesamtfläche / Bebauungsplan-Geltungsbereich ^{*)} (Bruttobaulandfläche) <u>davon:</u>		10.503,40 qm	100,0 %
1. Öffentliche Verkehrsflächen <u>davon:</u> - Planstraße A (einschließlich Wendehammer) - Fußweg - Halteplatz ÖPNV	1.173,30 qm 40,10 qm 16,00 qm	1.229,40 qm	11,7 %
2. Nettobaulandfläche		9.274,00 qm	88,30%

^{*)} ohne Anteil / Teilfläche Lüghauser Straße

6. Kosten

Der Vorhabenträger hat ein Interesse an der zügigen Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Erschließung des geplanten Wohngebietes. Er hat sich gegenüber der Stadt Rösrath zur Übernahme der Kosten für die städtebauliche Planung sowie für die vorbereitenden Gutachten bzw. ergänzenden Ingenieurleistungen verpflichtet und wird auf seine Kosten die erforderlichen Maßnahmen zur Erschließung des Planungsgebietes durchführen. In diese Leistungen eingeschlossen sind die geplante Verlegung der Bushaltestelle innerhalb der Lüghauser Straße (vgl. Abschnitt 4.2.1) sowie die Durchführung der naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

Die entsprechenden Modalitäten regeln zwischen der Stadt Rösrath und der H+B Wohnbau GmbH geschlossene städtebauliche Verträge auf der Grundlage der §§ 11, 124 BauGB.

7. Verzeichnis der Anlagen

Nachfolgend aufgeführte Anlagen sind Bestandteile der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Rösrath „Vor dem Klosterhof“:

Anlage A: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Rösrath „Vor dem Klosterhof“

Aufgestellt April - August 2001

Verfasser: Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann VDI
Siegburger Straße 243 A
53639 Königswinter

Anlage B: Erschließungsplanung Oberlütghausen - Entwurf

Lageplan M. 1:250
Höhenplan M 1: 250/50
Profile M 1:100

Verfasser: Ingenieurbüro Osterhammel GmbH
Dr.-Schild-Straße 5
51588 Nümbrecht

Anlage C: Geohydrologische Untersuchung in Rösrath-Oberlütghausen

Aufgestellt 23.05.2001

Verfasser: Umwelt & Baugrund Consult GbR
Alte Ziegelei 7
51491 Overath

Rösrath, den

.....

Der Bürgermeister

