

STADT RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"IM KÄUELCHEN"

1. ÄNDERUNG gem. § 13a BauGB

BEREICH "BENSBERGER STRAßE / FLÖCKBERG"

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Auftraggeber:

Montana Wohnungsbau GmbH
Aegidienberger Straße 29c
53604 Bad Honnef

Februar 2012

Bearbeitung:

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
53340 Meckenheim

Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
Fax: 0 22 25 / 94 53 15

info@ginster-meckenheim.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Anlass und Zielsetzung der Planung	1
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	1
2	BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG	2
2.1	Bestehendes Planungsrecht	2
2.2	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans	3
3	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	4
3.1	Eingriffe in das Bodenpotenzial	4
3.2	Eingriffe in das Wasserpotenzial	5
3.3	Eingriffe in das Biotoppotenzial	5
3.4	Eingriffe in das Klimapotenzial	5
3.5	Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und das Wohnumfeld	6
4	VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN	7
5	GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTEHENDEM UND GEÄNDERTEM PLANUNGSRECHT	9
6	ZUSAMMENFASSUNG	10

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass für den vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Im Käuelchen", die von der Stadt Rösrath im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird. Mit der 1. Änderung im Bereich "Bensberger Straße / Flöckberg" wird bei gleich bleibender Grundflächenzahl die Anordnung der Baufenster modifiziert und die verkehrliche Erschließung neu geregelt.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Als Ausgangsbasis für die Beurteilung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist somit der mögliche Zustand der Flächen nach bestehendem Planungsrecht anzunehmen.

Im LFB werden die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beschrieben und bewertet. Vermeidungsmaßnahmen, die bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, werden dargestellt. Die Veränderungen der ermöglichten Eingriffe werden quantifiziert und dem mit der bisherigen Planung verbundenen Eingriff bilanzierend gegenübergestellt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgte in einem separaten Gutachten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 4.711 m² große Plangebiet der 1. Änderung liegt inmitten der Ortslage Rösrath-Forsbach und ist an allen Seiten von Siedlungsflächen umgeben (s. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von der stark befahrenen Bensberger Straße (L 288) begrenzt. Im Norden bildet die Fußwegverbindung Flöckberg – Bensberger Straße und im Westen die Erschließungsstraße Flöckberg die Grenze, an den übrigen Seiten grenzen private Grundstücke an. Auf den beiden nördlichen Grundstücken stehen zwei Wohnhäuser, Garagen und Schuppen, deren Abriss vorgesehen ist. Das südliche Grundstück ist nicht bebaut. Das Plangebiet soll weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Grundflächenzahl 0,4 ausgewiesen werden.

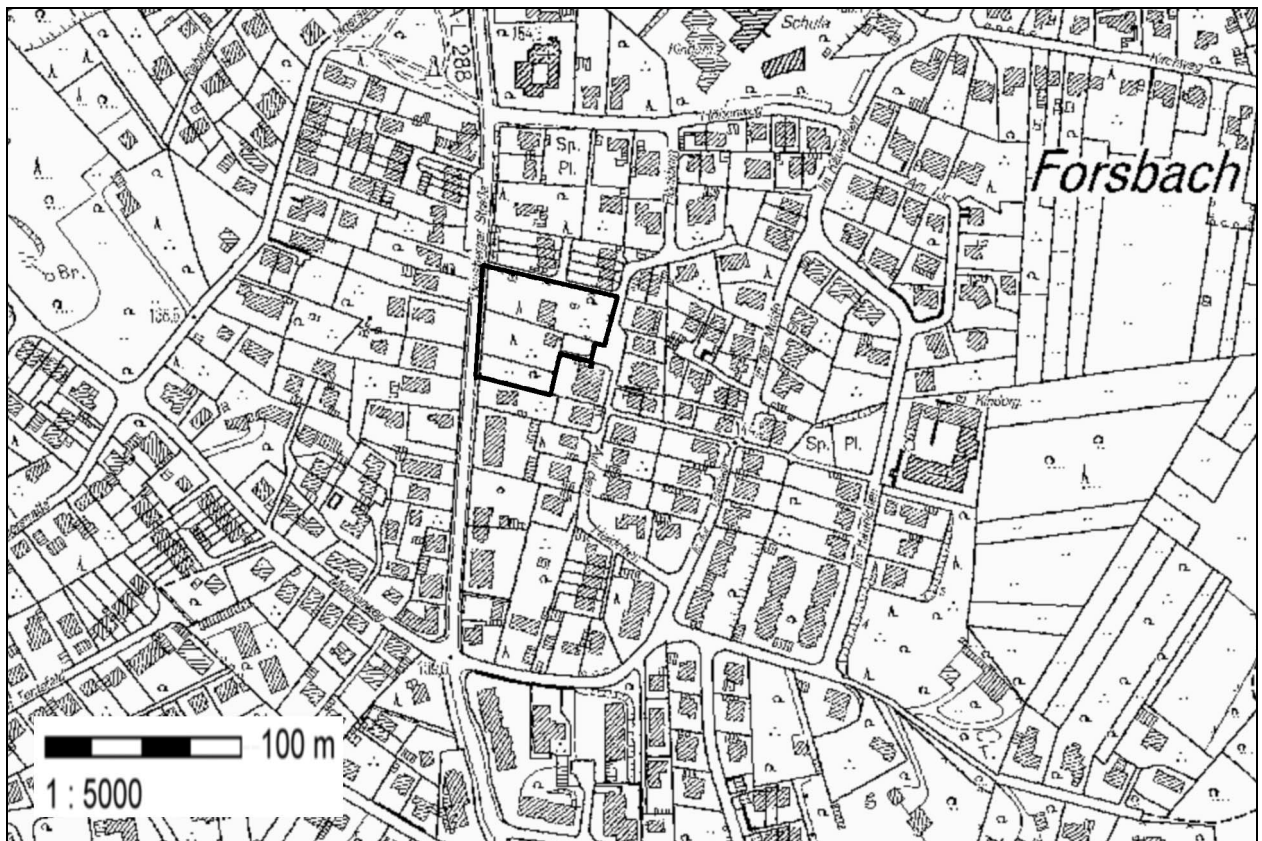


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Ortslage Forsbach

2 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG

Als Grundlage für die Beschreibung der mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Beeinträchtigungen der Naturhaushalts und der Landschaft sind zunächst die natürlichen Grundlagen im Plangebiet zu erfassen und zu bewerten. Als Ausgangsbasis für die Beurteilung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist gemäß § 1a (3) BauGB der mögliche Zustand der Flächen nach bestehendem Planungsrecht anzunehmen.

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Die Flächen liegen im planungsrechtlichen Innenbereich. Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 5 "Im Käuelchen" sind die Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Zur verkehrlichen Erschließung ist im Norden der Ausbau des bestehenden Fußweges zur Erschließungsstraße und im Süden die Verlängerung der Straße "Flöckberg" vorgesehen, die durch eine Querstraße verbunden sind. Die Flächenbilanz der Festsetzungen vor Änderung des Bebauungsplans zeigt Tab. 1.

Tabelle 1: Festsetzungen vor Änderung des Bebauungsplans

Nutzung	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4; Überschreitung bis zu 50 % zulässig gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	3.985
<i>davon überbaubare Fläche</i>	1.594
<i>davon Fläche für bauliche Nebenanlagen</i>	797
<i>davon Hausgärten</i>	1.594
Verkehrsflächen (versiegelt)	726
SUMME	4.711

2.2 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplans

Mit Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans bleibt auf den bisher als Allgemeines Wohngebiet (Grundflächenzahl 0,4) festgesetzten Freiflächen die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich. Zur verkehrlichen Erschließung des neuen Baugebietes wird die Straße "Flöckberg" als Stichstraße verlängert und mit Wendehammer und öffentlichen Parkplätzen versehen, ein Fußweg stellt die Verbindung zur Bensberger Straße her. Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Verbreiterung des nördlichen Fußweges zwischen Flöckberg und Bensberger Straße zur Erschließungsstraße sowie die Querverbindung entfallen. Entlang der Bensberger Straße ist ein 2 m breiter versiegelter Parkstreifen vorgesehen, der Fußweg wird entsprechend verschwenkt und auf ebenfalls 2 m verbreitert.

Die Festsetzungen im Einzelnen sind in Tab. 2 zusammengestellt.

Tabelle 2: Festsetzungen nach Änderung des Bebauungsplans

Nutzung	Fläche [m ²]
Allgemeines Wohngebiet (WA), GRZ 0,4; Überschreitung bis zu 50 % zulässig gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO	3.943
<i>davon überbaubare Fläche</i>	1.577
<i>davon Fläche für bauliche Nebenanlagen</i>	789
<i>davon Hausgärten</i>	1.577
Verkehrsflächen (versiegelt)	768
SUMME	4.711

3 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Eingriffe in das Bodenpotenzial

Mit der Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt beeinträchtigt. Natürlich gewachsener Boden wird abgetragen und durch Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen versiegelt. Je nach Art der Versiegelung wird das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre finden nicht mehr statt, die Bodenentwicklung wird unterbrochen. Der Boden geht auch in seiner Funktion der Retention von Niederschlagswasser und als Standort für Biotope verloren.

Nach Änderung des Bebauungsplans ist eine Neuversiegelung von bis zu 2.366 m² offenen Bodens durch Gebäude und bauliche Nebenanlagen möglich. Für Verkehrsflächen ist eine weitere Befestigung von 768 m² offenen Bodens möglich, so dass insgesamt bis zu 3.134 m² neu versiegelt werden können. Die verbleibenden Flächen sind wie bisher als Hausgärten vorgesehen. Gemessen an der vor der Planänderung zulässigen Situation findet nur eine geringfügig höhere Neuversiegelung statt (s. Kap. 5).

Während der Durchführung der Baumaßnahmen werden Bodenflächen als Arbeitsräume, für die Lagerung von Baumaterial und für Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen. Auf diesen Flächen wird der Boden vorübergehend durch Befahren und kurzzeitiges Lagern von Boden- und Arbeitsmaterial beeinträchtigt. Durch das Befahren der Böden besteht die Gefahr, dass, insbesondere bei Nässe, die Bodenstruktur verändert wird und/oder Bodenverdichtungen im tieferen Profilbereich entstehen. Die natürlichen Austauschvorgänge zwischen Oberboden und Atmosphäre können so vorübergehend eingeschränkt werden. Durch Tiefenlockerung nach Abschluss der Bauarbeiten können Bodenverdichtungen i. d. R. weitgehend zurückgeführt werden.

Ein erhöhtes Risiko der Beeinträchtigung des Bodens durch Eintrag verunreinigender Substanzen während der Bauzeit ist bei Anwendung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zum Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen (s. auch Vermeidungsmaßnahme V 3 in Kap. 4) nicht gegeben.

3.2 Eingriffe in das Wasserpotenzial

Die Überbauung und Versiegelung bisher offener Bodenflächen verringert die Flächen, die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser und für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehen. Insgesamt ist für Gebäude, bauliche Nebenanlagen und Verkehrsflächen eine Neuversiegelung von bis zu 3.134 m² möglich. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit den Stadtwerken in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Im Vergleich zur bisher möglichen Versiegelung ergibt sich keine wesentliche Änderung des Eingriffes.

Weiterhin besteht im Zuge der Bauarbeiten aufgrund der reduzierten Deckschicht für das Grundwasser bei Unfällen das Risiko einer Verschmutzung durch wassergefährdende Stoffe (z. B. Schmier- und Treibstoffe, Bauchemikalien).

3.3 Eingriffe in das Biotoppotenzial

Dauerhaft wird das Biotoppotenzial mit der Umsetzung des Bebauungsplans in erster Linie durch Versiegelung bzw. Befestigung von Flächen und damit den Verlust von Biotopstandorten beeinträchtigt. Die zukünftig überbauten und befestigten Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Im Vergleich mit der bestehenden planungsrechtlichen Situation ändert sich die Inanspruchnahme von Biotopen nur unerheblich (s. Kap. 5).

Während der Baumaßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzlich Biotopflächen für Arbeitsräume, Baustelleneinrichtungen sowie für die Lagerung von Baumaterial und Erdmassen in Anspruch genommen. Weiterhin sind durch den Einsatz von Maschinen und Geräten Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Diese Beeinträchtigungen betreffen bereits stark vorbelastete Lebensräume im Siedlungsbereich.

3.4 Eingriffe in das Klimapotenzial

Die Verringerung des Grünvolumens führt zu einer Minderung kleinräumiger Ausgleichswirkungen. Weiterhin ist mit der Zunahme versiegelter Flächen und der Verringerung begrünter Flächen eine Verminderung von Staubbindungseffekten verbunden.

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan wird nur eine geringfügig höhere Flächenversiegelung möglich.

3.5 Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und das Wohnumfeld

Gemessen am bestehenden Baurecht ergibt sich mit der geplanten Änderung keine Verdichtung der Bebauung. Durch Verschiebung der Baufenster und die geänderte verkehrliche Erschließung entsteht vielmehr ein insbesondere zur stark befahrenen Bensberger Straße besser abgeschlossenes Wohngebiet, das sich gut in die umgebende Siedlungsstruktur einpasst.

Die visuellen Auswirkungen der Bautätigkeiten (Boden- und Erdarbeiten, Flächen für die Lagerung von Boden-, Erd- und Baumaterialien, Baumaschinen) werden auf das Plangebiet selbst und die direkt angrenzenden Grundstücke beschränkt bleiben.

Die Andienung der Baustellen sollte möglichst über die Bensberger Straße erfolgen, um die Wohngebiete vom Baustellenverkehr so weit wie möglich zu entlasten (s. Maßnahme V 4 in Kap. 4).

4 VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN

Gemäß § 1a (3) BauGB ist auch die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in die Abwägung einzustellen. Die im Änderungsbereich zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Folgenden beschrieben:

Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen während der Umsetzung des Bebauungsplans

V 1 Begrenzung von Arbeitsräumen und Lagerflächen auf das unbedingt erforderliche Maß

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffen in das Boden- und Biotoppotenzial sowie in das Ortsbild sind die während der Baumaßnahmen erforderlichen Arbeitsräume und die Lagerflächen für Baumaterialien, Baumaschinen etc. auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Bodenaushub, der nicht zum Wiedereinbau vorgesehen ist, ist sofort abzufahren (vgl. Maßnahme V 2).

V 2 Sachgerechter Umgang mit durch Aushub gewonnenen Erdmassen

Beim Aushub anfallende Erdmassen sind soweit möglich vor Ort wieder einzubauen. Die Massen sind sachgerecht getrennt nach Ober- und Unterboden zwischenzulagern.

Nicht benötigte oder ungeeignete Bodenmassen sind sofort abzufahren und ordnungsgemäß zu verwerten oder zu deponieren. Aushub, der für bautechnische Zwecke geeignet ist, ist einer Weiterverwendung zuzuführen. Bis zur Aufnahme des Baubetriebes muss die Genehmigung zur ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung vorliegen.

V 3 Ordnungsgemäßer Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen

Im Baustellenbetrieb sind die einschlägigen Vorgaben im Umgang mit boden- und wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Die Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfälle, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.

V 4 Andienung der Baustelle über die Bensberger Straße

Die Andienung der Baustellen soll möglichst über die Bensberger Straße erfolgen, um die Wohngebiete vom Baustellenverkehr so weit wie möglich zu entlasten.

Maßnahmen zur Vermeidung anlagebedingter Beeinträchtigungen

V 5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundene Neuversiegelung von Flächen stellt die wesentliche Beeinträchtigung im Plangebiet dar. Entsprechend der Aufforderung in § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Bebauungsplan erfolgt dies durch eine optimierte der verkehrliche Erschließung und die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4.

V 6 Einfügen der geplanten Bebauung in das Ortsbild

Mit den gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan (Zweigeschossigkeit, Dachneigung, GRZ 0,4) wird die mögliche Bebauung in Höhe und Dimension in das umgebende Siedlungsgebiet eingepasst.

V7 Begrünung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Die nicht für Gebäude und Nebenanlagen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sofern Gehölze angepflanzt werden, sollen heimische Gehölze oder Obstbäume gemäß der "Gehölztabelle bodenständig heimischen Laubgehölze" der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises, Standort Täler, verwendet werden.¹ Pflanzqualitäten und -verbände sollen ebenfalls den dort aufgeführten Angaben entsprechen.

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

¹ s. <http://www.rbk-direkt.de/module/Behoerdenlotse/Formularhandler.aspx?id=1439>

5 GEGENÜBERSTELLUNG VON BESTEHENDEM UND GEÄNDERTEM PLANUNGSRECHT

Zur Bilanzierung der Flächeninanspruchnahme werden in Tab. 3 die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich vor und nach der 1. Änderung des Bebauungsplans einander gegenübergestellt.

Tabelle 3: Flächenbilanz der Nutzungen – Bestand und Änderung

Festgesetzte Nutzung	Fläche Bestand [m ²]	Fläche Änderung [m ²]	Bilanz [m ²]
versiegelte Flächen	3.117	3.134	+17
Verkehrsfläche	726	768	+42
Überbaubare Fläche	1.594	1.577	-17
zul. Nebenanlagen	797	789	-8
Hausgärten	1.594	1.577	-17
Summe	4.711	4.711	0

Die Bilanz zeigt, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Im Käuelchen" geringfügig mehr Fläche (17 m²) versiegelt werden kann. Ursache für die erhöhte Versiegelung trotz Optimierung der inneren Erschließung sind der von der Straßenbauverwaltung geforderte Parkstreifen und der verbreiterte Gehweg an der Bensberger Straße im Umfang von zusammen ca. 150 m².

Die mögliche Mehrversiegelung von 17 m² im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht bedeutet keinen erheblich erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft. Der Kompensationsbedarf wird hierdurch nicht erhöht.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Im Käuelchen" gemäß § 13a BauGB wird ein vollständig von Siedlungsflächen umgebener Bereich in der Dorflage Rösrath-Forsbach überplant. Mit Rechtskraft der geplanten Änderung bleibt die Errichtung von Einfamilienhäusern (Allgemeines Wohngebiet WA, Grundflächenzahl 0,4) möglich, die innere Erschließung wird optimiert.

Gemäß § 1a (3) BauGB wird als Ausgangsbasis für die Beurteilung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft der mögliche Zustand der Flächen nach bestehendem Planungsrecht herangezogen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgte in einem separaten Gutachten.

Die Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf baubedingte Beeinträchtigungen bei der Umsetzung des Bebauungsplans sowie auf anlagebedingte Beeinträchtigungen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Im Käuelchen" kann trotz Optimierung der inneren Erschließung im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht geringfügig mehr Fläche im Umfang von 17 m² versiegelt werden.

Die mögliche Mehrversiegelung bedeutet keinen erheblich erhöhten Eingriff in Natur und Landschaft. Der Kompensationsbedarf wird hierdurch nicht erhöht.

Meckenheim, im Februar 2012

Ginster
Landschaft + Umwelt

Marktplatz 10a
 53340 Meckenheim
 Tel.: 0 22 25 / 94 53 14
 Fax: 0 22 25 / 94 53 15
 info@ginster-meckenheim.de

A. Blaufuß-Weih

(Dipl.-Ing. Dr. Andreas Blaufuß-Weih)