

Gebr. Reusch GmbH & Co.KG

Stadt Rösrath



Bebauungsplan Nr. 97
„Reuschgelände“

Teil C – Begründung

14/11/2007

Stadtplanung Architektur Immissionsschutz
Dipl.-Ing. Christian Deichmüller
Pestalozzistr. 5
56179 Vallendar
tel.: 0261-6679335 fax: 0261-6679332

Inhalt

Teil C - Begründung

	<u>Seite</u>
1 Planaufstellung	2
2 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
3 Geltungsbereich	3
4 Planungsanlass /Planungsziele	4
5 Verfahrensverlauf	5
6 Stand der räumlichen Planung	6
6.1 Gebietsentwicklungsplan	6
6.2 Flächennutzungsplan	6
6.3 Bebauungsplan	6
7 Städtebauliche Situation / Natur und Landschaft	6
7.1 Städtebauliche Situation	6
7.2 Natur und Landschaft	7
- Öffentlicher Personennahverkehr	
8 Festsetzungen des Babauungsplanes	7
9 Verkehrliche Erschließung	8
10 Ver- und Entsorgung	9
11 Umweltbelange	10
11.1 Landespflege	10
11.2 Immissionsschutz	10
11.3 Altlasten	11
11.4 Grundwasserverhältnisse	13
11.5 Hochwasserschutz	13
11.6 Bodendenkmalpflege	13
11.7 Denkmalschutz	13
12 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	14
13 Kosten und Finanzierung	14

Anlagen zur Begründung

Landespflegerischer Fachbeitrag

Bodengutachten

Begründung

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 20.08.2007 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 97 „Reuschgelände“ getroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 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 01.März.2000, geändert durch Gesetz vom 09.Mai 2000 (GV.NRW.S.439 / SVG.NRW.2129) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW.2006.S.35) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen, LWG - Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV.NRW.2006.S.926) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV.NRW.S.274) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

Die Planunterlage wurde unter Verwendung der vom Katasteramt des Rheinisch-Bergischen Kreises in digitaler Form zur Verfügung gestellten Liegenschaftskarte im Maßstab 1:500 erstellt.

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen

Teil A – Planzeichnung

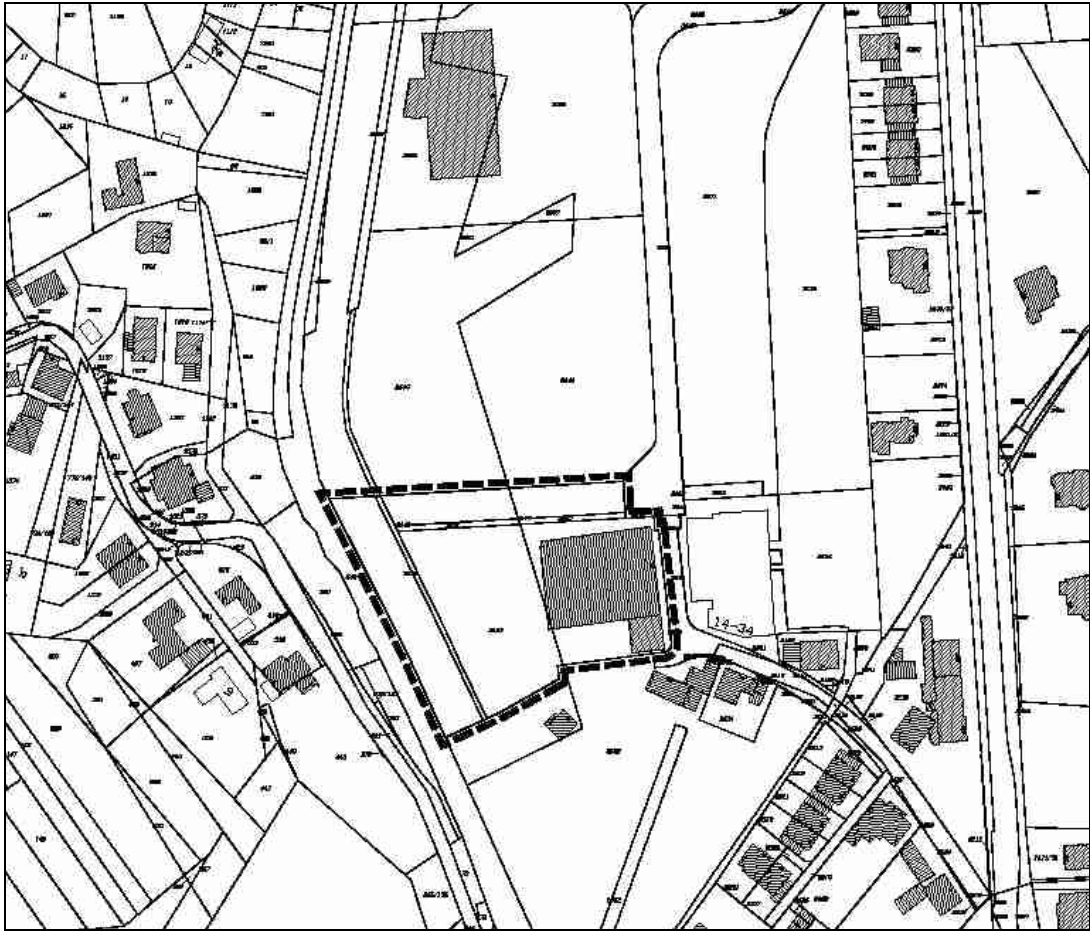
Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C – Begründung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 „Reuschgelände“ umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und befindet sich in der Ortslage Rösrath-Hoffnungsthal. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Sülz, im Osten an die Straßen Am Hammer und Reusch-Straße.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in der Übersichtskarte gekennzeichnet.



Ausschnitt aus der automatisierten Liegenschaftskarte - ALK ohne Maßstab

4. Planungsziele / Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Reuschgelände“ liegt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ und überplant den südlichen Teil dieser Satzung. Diese sah die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Büroflächen auf dem Gelände der ehemaligen Firma „Reusch“ vor. Auf den großen freigeräumten Flächen hat sich seither nur eine Filiale des Discounters „ALDI“ angesiedelt. Alle anderen Flächen sind bislang ungenutzt.

Die historischen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude neben der Reusch-Villa wurden als Mischgebiet festgesetzt mit der Zielsetzung, sowohl Büros und Dienstleistungen als auch Wohnnutzungen zu etablieren. Dies wurde dem anspruchsvollen Ambiente der renovierten Reusch-Villa entsprechend umgesetzt.

Die gegenüber liegende, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Halle sollte als Veranstaltungshalle („Eventhalle“) genutzt werden und wurde im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Nutzung ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht abzusehen und bezogen auf die Lärmschutzproblematik im Hinblick auf die Nachbarschaft auch zukünftig schwierig umsetzbar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 soll die unter Denkmalschutz stehende Halle sowie die Flächen westlich der Halle – zur Sülz hin – einer Nutzung zugeführt werden. Im Nutzungskonzept wird die Halle umgebaut, wobei hierbei vorgesehen ist, einerseits Büros und Dienstleistungen, andererseits Wohnnutzungen in Form von sogenannten Lofts anzubieten. Westlich der Halle zur Sülz hin orientiert sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Erschließungsstraßen Reusch-Straße und Am Hammer.

5. Verfahrensverlauf

Für den Bebauungsplan Nr. 97 „Reuschgelände“ wurden Scopingtermine mit relevanten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung wurden die im folgenden aufgeführten Anregungen vorgetragen:

Rheinisch-Bergischer Kreis

Untere Landschaftsbehörde

- Gegen die modifizierten Planungsziele in diesem Bereich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, da die Situation gegenüber der bisherigen Planung verbessert wird
- Eine Gestaltungsplanung wird angeregt, entsprechende Vorschläge sollten in das Planwerk aufgenommen werden

Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- Keine grundsätzlichen Bedenken

RWE Transportnetz Strom

- Im Plangebiet verläuft eine 10-KV-Leitung „Breslauerring“. Die Abstände von Mittelspannungs-Freileitungen mit Nennspannungen über 1 kV sind in DIN EN 50423-1 geregelt. Bei Näherung an Wohngebäude und sonstige Bauwerke gilt grundsätzlich ein waagerechter Abstand von 3 m

Bezirksregierung Köln, Abteilung 53

- Auf den östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebietsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Hammer“ nur Nutzungsarten zugelassen, die auch generell in Mischgebieten zulässig wären (Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen 1-7, Abstandserlass NRW). Vor diesem Hintergrund ist kein Immissionskonflikt mit der entstehenden Mischgebietsfläche zu erwarten. Ein schalltechnisches Gutachten ist insofern entbehrlich.

Die Anregungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

6. Stand der räumlichen Planung**6.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 97 innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs der Stadt Rösrath.

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als „gewerbliche Baufläche“, in Randflächen als „Mischgebietsfläche“ ausgewiesen. Insofern erfolgt die Entwicklung hier FNP-konform.

6.3 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 76 der Stadt Rösrath „Am Hammer“.

7. Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft**7.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des B-Plans 97 befindet sich in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld, das im wesentlichen durch den westlichen Verlauf der Sülz und angrenzenden Gewerbeflächen sowie gemischt genutzten Bereichen geprägt wird. Wesentliche Teile der noch zu entwickelnden Flächen liegen noch brach.

7.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet selbst ist im Wesentlichen geprägt durch die unter Denkmalschutz stehende ehemalige Fabrikhalle der Fa. Reusch, die vorhandenen Freiflächen sind

fast vollständig versiegelt. Im Plangebiet bestehen keine natürlichen oder naturnahen Bodentypen. Auf Grund der potentiellen Kontaminierung der Böden sollte kein Kontakt zum Grundwasser z.B. durch Versickerung ermöglicht werden.

Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet fließt die Sülz in westliche Richtung. Bei der Sülz handelt es sich um kein besonders schützwürdiges Biotop i.S.v. § 62 LGNW.

8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Entwicklungszielen wurden die Bebauungsflächen gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet – MI festgesetzt. Die Geschossigkeit wurde auf maximal drei Vollgeschosse und die Höhenentwicklung durch eine Festsetzung der Firsthöhen begrenzt, da sich die Gebäude der unter Denkmalschutz stehende Halle unterordnen sollen.

Die Grund- und Geschossflächenzahl wurde mit GRZ 0,6 bzw. GFZ 1,2 entsprechend dem zulässigen Höchstwert der BauNVO festgelegt. Die gem. §6 (3) Nr. 6-8 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) werden hier grundsätzlich nicht zugelassen, um dem hier angestrebte Gebietscharakter erreichen und sichern zu können. Auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit gem § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die beiden zur Sülz hin liegenden Bauflächen wird eine Baufeldtiefe von 14,50 m sowie eine Baufeldbreite von 21,00 m festgesetzt, für untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 0,50m zulässig. Die Festsetzung der Größe der Baufelder spiegeln auch unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte in ihrer Flächenausdehnung im wesentlichen die Größe des bisher im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 76 festgesetzten Baufeldes wieder.

Darüber hinaus berücksichtigen diese Festsetzungen die vorhandene Attraktivität des Sülzwanderweges, welche durch eine zu nahe liegende und massive Bebauung nicht beeinträchtigt werden darf. Um auch die beiden Baukörper nicht zu massiv und als moderne Pendanten zur denkmalgeschützten Halle zu entwickeln, erfolgt für das III. Geschoss eine eigenständige Baugrenzenfestsetzung. Diese Baugrenze springt zur Sülz hin um 2 m, an den anderen Seiten um 1 m zurück.

Das verbleibende Baufeld umgrenzt die unter Denkmalschutz stehende Kubatur des Fabrikgebäudes.

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt.

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die beiden zur Sülz hin liegenden Bauflächen wird eine Dachneigung zwischen 5 und 15° festgesetzt. Somit ist ein Flachdach oder leicht geneigtes Dach zu erwarten, was das städtebauliche Ziel, hier neben dem Denkmal Baukörper in einer modernen Formensprache zu entwickeln, stützt.

9. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bergischen Landstraße (L284) ausgehend über die bereits vorhandene Straßen „Am Hammer“ und „Reusch-Straße“. Veränderungen an diesen Erschließungsstraßen werden nicht erforderlich.

Im Plangebiet entlang der Sülz verläuft ein Geh- und Radweg, der auch durch das Plangebiet an die Erschließungsstraßen Reusch-Straße / Am Hammer angebunden ist.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine private Straße von der Wendeanlage der Reusch-Straße aus. Der hier derzeit vorhandene öffentliche Fußweg zwischen Reuschstraße und dem Fuß- und Radweg auf dem Sülz-Damm fällt in die private Erschließungsfläche und wird öffentlich gewidmet, die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze werden entlang der privaten Verkehrsflächen ausgewiesen, öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Eine Parkierung wird nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Der Stellplatzschlüssel für die hier neu entstehenden Wohnungen wird auf 1,5 festgelegt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet gut angebunden. Eine Buslinie an der Bergischen Landstraße bindet die Richtung Hoffnungsthal und Rösrath Mitte an.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die private Erschließungsfläche wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt, um die unterschiedlichen Erfordernisse berücksichtigen zu können:

- Geh- und Radwegeverbindung zugunsten der Allgemeinheit
- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger

Die Trasse der 10KV-Leitung in der Öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger belegt.

10. Ver- und Entsorgung

Die Abwässer des Plangebiets können über das bestehende private Kanalsystem in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Das private Abwasserkanalnetz ist an den Mischwasserkanal im Einmündungsbereich Vollberger Straße in die L 284 angeschlossen. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Bodenbelastung nicht versickert werden. Daher soll in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Stadtwerken der Stadt Rösrath ein Regenwasser-Entwässerungskonzept erarbeitet werden, bei dem die Einleitung des Niederschlagswassers in die Sülz geprüft wird. Die Entwurfsplanung des Entwässerungskonzepts sieht ein Trennsystem vor, wobei die topographischen Gegebenheiten genutzt werden sollen, indem der auf dem Gelände vorhandene ehemalige Turbinengraben als Rückhaltevorrichtung vorgesehen werden kann.

Bei stark frequentierten Flächen, wie Parkplatzflächen, soll unabhängig von dem abzustimmenden Regenwasser-Entwässerungskonzept ein Schlammfang- bzw. Ölabscheider eingebaut werden.

11. Umweltbelange

11.1 Landespflege

Mit der Unteren Landschaftspflegebehörde wurde im Vorfeld der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein Abstimmungstermin durchgeführt.

Für das Plangebiet, welches in seinen wesentlichen Grenzen der gewerblichen Fläche GE 1 aus dem Bebauungsplan Nr. 76 „Am Hammer“ entspricht, werden die darin getroffenen Festsetzungen (Pflanzung von Solitärbäumen) übernommen, so dass sich hieraus keine nachteiligen Veränderungen ergeben. Hinsichtlich der Versiegelung wird eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation erreicht werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die erforderlichen Inhalte sind in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Büro Nardus) dargestellt, die Unterlage ist als Anlage der Begründung beigefügt.

11.2 Immissionsschutz

Lärm

Um eine konfliktfreie Entwicklung des gesamten Reuschgeländes zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Hammer“ ein schalltechnisches Planungsgutachten erstellt.

Hierin wurde untersucht, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die im Zusammenhang mit der Nutzung entstehenden Geräuschemissionen die einschlägigen Richtwerte im Hinblick auf den Schallimmissionsschutz einhalten. Hierbei wurden die im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung entstehenden Freiflächenverkehre auf den Erschließungsstraßen und den Parkplätzen in Bezug auf die geplanten Nutzungen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 resultierend aus dem Straßenverkehr der Bergischen Landstraße ermittelt und vorgegeben.

Im Ergebnis dieses Planungsgutachtens ist dargestellt, dass im Plangebiet des BP Nr. 97 „Reuschgelände“ die aus den gewerblichen Flächen resultierenden Immissionen mit < 55 dB(A) unter den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm mit 60 dB(A) für Mischgebiete liegen.

Da darüber hinaus auch im Bebauungsplan Nr. 76 „Am Hammer“ nur Nutzungsarten zugelassen, die auch generell in Mischgebieten zulässig wären (Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen 1-7, Abstandserlass NRW), kann davon ausgegangen werden, dass kein Immissionskonflikt besteht bzw. generiert wird. Vor

diesem Hintergrund ist ein erneutes schalltechnisches Planungsgutachten zur Betrachtung dieser veränderten Situation nicht erforderlich.

11.3 Altlasten

Der Planbereich des B-Plan 97 liegt im zentralen Bereich der im Altlastenkataster registrierten Altlastenfläche Rösrath Nr. 8 „Reusch-Gelände“. Eine durchgeführte Altlastenuntersuchung hat erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt, insbesondere Bodenbelastungen durch Zink, Cadmium, Blei, Quecksilber.

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes soll zur Vermeidung eines Sanierungserfordernisses die Flächen versiegelt bleiben oder nach dem Abbruch wieder versiegelt werden. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen in die Altablagerungen eingegriffen werden, sind diese dann abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bei Eingriffen in das Grundwasser im Rahmen der Baumaßnahmen muss im Zuge des wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren vorab die Befrachtung des Grundwassers mit erzbezirkstypischen Schwermetallen geprüft werden. Sollten Grenzwertüberschreitungen feststellbar sein, müssen die geförderten Wässer vor Wiedereinleitung abgereinigt werden.

Niederschlagswasserinfiltrationen über Mulden/Rigolen/Sickerschächte müssen im belasteten Bereiche unterbleiben.

Die GEOS H & P Umwelt-Service GmbH hat im Plangebiet für den rückwärtigen Teil der „Eventhalle“ Feststoffuntersuchungen durchgeführt. Neben der Abteufung von 3 Rammkernsondierungen sind an Mischproben auch die Schadstoffgehalte in der Anschüttung in diesem Bereich und auch von dem gewachsenen Boden durchgeführt worden mit im wesentlichen folgendem Ergebnis:

Für die Weiternutzung mit einem gewerblichindustriellen Schwerpunkt sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen ist folgendes zu berücksichtigen:

1. Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Die Ablagerung auf einer Deponie für gewachsene Böden kommt aufgrund des hohen mineralischen Fremdstoffanteils nicht in Frage.

2. Die Entsorgung/ Verwertung kann sich an den Preisen und Konditionen der im Nachbarareal eingelagerten Materialien orientieren.
3. Auf die Errichtung von Kellern sollte aus gutachterlicher Sicht verzichtet werden, es sei denn man erfasst die am konkreten Plangebäude geltenden Bedingungen in einem getrennt zu erstellenden Baugrundgutachten, in dem der Schwerpunkt auf die Sicherung des Gebäudes gegen eintretendes Wasser resp. den Hochwasserschutz des Gebäudes gelegt wird.
4. (Nur) Im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial potentiell möglich ist, sind die nachfolgend benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Gartenflächen und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.
 - Unter Bezug auf die künftige GOK ist das vorhandene Gelände auf - 0,50 m auszukoffern (Entsorgung/ Verwertung des Aushubmaterials wie oben beschrieben).
 - An dieser Basis ist ein Geogitter einzulegen. Dieses technisch hergestellte Kunststoffmaterial stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tiefbauarbeiten dar.
 - Auf dieses Geotextil wird eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute zweiteilige Mineralische Auflage aufgebracht. Zunächst ca. 0,25 m mächtig Rohboden, dann ca. 0,25 m mächtig humosen Oberboden.
 - Die Eignung der Materialien aus dem vorgenannten Punkt ist durch explizite chemische Nachweise, die vordem Einbau im Bereich der jeweiligen Herkunftsstelle von dem anzuliefernden Material angefertigt werden müssen, nachzuweisen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind dem zuständigen Fachamt alt. dem Bodengutachter zur Freigabe vor dem Einbau vorzulegen und von diesen prüfen zu lassen, d.h. ohne schriftliche Freigabe durch den Gutachter und die Fachbehörde kein Einbau.

Anhand der durchgeführten Arbeiten Vorort und der Analytik ist unter Berücksichtigung der vorgegebenen Maßnahmen eine Gefährdung auf dem Gefährdungspfad Boden Mensch nicht ableitbar.

Eine Abstimmung über die Entsorgung/ Verwertung ist zwischen Fachbehörde, Auftraggeber und Gutachter erforderlich. Im Fall von Umbau-, Erweiterungs- oder Modernisierungsarbeiten sind ebenfalls generell die abfallrechtlichen Vorgaben bei der

Entsorgung/Verwertung von anfallenden Bodenmaterialien und Feststoffmaterialien zu beachten. Das Bodengutachten ist als Anlage der Begründung beigefügt.

11.4 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse (hydromorphe Böden) wurde für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Hammer“ durch die Firma Infotec GmbH eine Untersuchung und Bewertung des Gefährdungspotentials der Altablagerungen auf dem Betriebsgelände der Firma Reusch erstellt. In diesem Gutachten wurden insbesondere Aussagen zum anthropogenen und geogenen Aufbau des Untergrundes sowie zum Grundwasserstand und dem Abfluss gemacht. Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Bebauungsplan selbst keine Maßgaben zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahmen sowie spezieller Kellerausbauten getroffen werden müssen. Eine entsprechende Prüfung und Regelung erfolgt im Rahmen der durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren.

11.5 Hochwasserschutz

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses wird gemäß §111a Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG-NRW) darauf hingewiesen, dass in einer Schutzzone von beidseitig 4m (hier zum Geh-Radweg entlang der Sülz) es u.a. verboten ist, die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen und Einfriedungen zu errichten, zu erweitern oder zu verändern und Sträucher und Bäume zu pflanzen.

11.6 Bodendenkmalpflege

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

11.7 Denkmalschutz

Die in die Denkmalliste eingetragenen Denkmäler sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

12. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

	m ²	%	m ²	%
Gesamtgebiet = Brutto-Bauland			7.811	100
davon:				
- öffentl. Verkehrsfläche			158	2,02
- öffentl. Fußweg	158	2,02		
- priv. Verkehrsfläche			1.518	19,44
- Erschließungsstraße	517	6,62		
- Zuwegungs- und Parkplatzflächen	1.001	12,82		
- öffentl. Grünfläche	1.331	17,04	1.331	17,04
- private Grünfläche	317	4,06	317	4,06
Flächen insgesamt	4.487	57,44	4.487	57,44
Verbleibendes Netto-Bauland	3.324	42,56	3.324	42,56

13. Kosten und Finanzierung

Die Bau- und Planungskosten werden vom Investor der Gebr. Reusch GmbH & Co. KG übernommen.