



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Begründung

**Ortsteil Hoffnungsthal
Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“**

**Begründung
Satzung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 31.08.2012

31. August 2012

TEIL A - BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Reuschgelände und Leibnizpark - ein differenziertes Entwicklungskonzept für eine innerörtliche Brachfläche

Trotz langjähriger Bemühungen, den ehemaligen Gewerbestandort „Reuschgelände“ und die nördlich angrenzende Entwicklungsfläche „Leibnizpark“ zu einem hochwertigen Dienstleistungsschwerpunkt zu entwickeln, liegen immer noch große Flächen brach, Bürogebäude stehen leer oder finden nur schwer längerfristige gewerbliche Mieter.

Angesichts dieser unbefriedigenden Situation haben sich die Grundstückseigentümer dazu entschlossen, das ursprüngliche Nutzungskonzept - wie es seinerzeit in den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 30 „GE-Hoffnungsthal“ und Nr. 76 „Gewerbegebiet am Hammer“ zum Ausdruck kam - kritisch zu hinterfragen. Im Interesse einer kontinuierlichen Stadtentwicklung geht es dabei nicht darum, die Grundzüge der Planung zu verwerfen. Lediglich der Umfang der geplanten Gewerbeflächen und die Monofunktionalität eines reinen Bürostandorts werden mittlerweile als Entwicklungshemmnis wahrgenommen. Die grundsätzliche Eignung dieses innerörtlichen Geländes zur Ansiedlung anspruchsvoller stadtteilbezogener Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen steht außer Frage.

Aus den Erfahrungen jahrelanger Ansiedlungs- und Vermarktungsbestrebungen und in Kenntnis aktueller Marktanalysen lässt sich als Ergebnis festhalten, dass sich ein reiner Bürostandort an diesem Standort dauerhaft nicht mehr etablieren lässt. Der Büroleerstand wird im Gegenteil weiter fortschreiten. Ohne eine Korrektur der städtebaulichen Zielvorstellungen ist zu befürchten, dass sich im Ortskern von Hoffnungsthal auf Dauer eine unansehnliche Gewerbebrache verfestigt, die sich schädlich auf die angrenzenden Quartiere auswirken kann.

Ein Betrachtungsraum - zwei Bebauungspläne

Im Folgenden soll der im Umbruch begriffene Bereich zwischen der Villa Reusch „Auf dem Hammer“ im Süden und der Wohnbebauung Unterste Sülz im Norden als „weiteres Untersuchungsgebiet“ angesprochen werden (ein Betrachtungsraum, ca. 6,5 ha), für das ein übergreifendes städtebauliches Gesamtkonzept entwickelt wurde. In enger Abstimmung mit der Stadt Rösrath und den beiden Grundstückseigentümern wurden städtebauliche Entwürfe angefertigt. Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt durch die Stadtplanung Zimmermann GmbH in zwei getrennten Bebauungsplänen:

- im Süden: BP 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ (MI, ca. 1,8 ha)
- im Norden: BP 106 „Leibniz-Park“ (MI, WA, ca. 3,5 ha).

Umnutzungsaktivitäten im Süden (BP 105)

Eine erfreuliche Entwicklung ist im Süden des weiteren Untersuchungsgebietes zu beobachten. Hier hat sich in überwiegend denkmalgeschützter Industrie- und Villenarchitektur ein kleinteilig durchmischtes Nutzungsgefüge aus Arztpraxen, Bürodienstleistung und ergänzenden Wohnungen entwickelt. Als landschaftliche Zeitzeugen

31. August 2012

Hoffnungsthaler Industriegeschichte tragen der sog. „englische Garten“ mit seinem alten Baumbestand, die herrschaftliche Villa Reusch und natürlich das zukünftig aufwendig sanierte Speicherbecken des ehemaligen Hammerwerks zum besonderen Flair des Quartiers bei.

Die Planung knüpft im Süden an diesen Entwicklungskern an. Zukünftig soll versucht werden, im Anschluss an die Bebauung „Am Hammer“ neue Dienstleistungsunternehmen und nicht störendes Gewerbe in ein kleinteilig durchmischtes Nutzungsgefüge einzubinden, das auch soziale Einrichtungen, Kultur- und Freizeitangebote und innerörtliches, zentrumsnahes Wohnen beinhaltet. Ein Stück „Urbanität“ auf dem Lande. Wohnen und Arbeiten eng verzahnt an einem landschaftlich reizvollen Ort, eingebunden in eine lebendige Gemeinde. Der ursprüngliche Planungsgedanke wird neu interpretiert und an zeitgemäße Bedürfnisse der Arbeitswelt angepasst.

Ergänzende Wohnnutzung im Norden (BP 106)

Im Norden des weiteren Untersuchungsgebietes stellen die großmaßstäblichen Betriebsstandorte (ALDI, OSMAB, zum Teil leerstehendes Bürogebäude) sowie die zahlreichen Verkehrsflächen und Parkplätze erkennbare Barrieren dar, die von einer kleinteiligen Mischnutzung regelmäßig nicht überwunden werden können. Hier reißt der städtebauliche Zusammenhang ab. Daneben ist es vor dem Hintergrund einer allgemein zurückgehenden Flächennachfrage wenig wahrscheinlich, auf Dauer genügend Bürodienstleister für diese Flächen zu finden. Es wird deshalb die Strategie verfolgt, das Angebot zu verknappen, die Nachfrage nach Büroraum auf das südliche Plangebiet zu konzentrieren und weniger geeignete Standorte einer anderen verträglichen Nutzung zuzuführen. Die Planung sieht hier als Abrundung des vorhandenen Wohngebietes Unterste Sülz großzügigen Einfamilienhausbau vor.

Verfahren, Scoping, Fachgutachten

Die beiden Grundstückseigentümer, die OSMAB Holding AG und die Leibniz-Park-GmbH sind mit der Bitte an die Stadt Rösrath herangetreten, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte bauliche Nutzung des Geländes im Wege einer Planänderung zu schaffen.

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung das Städtebauliche Gesamtkonzept zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Rat der Stadt Rösrath hat daraufhin in seiner Sitzung am 06.06.2011 die Aufstellung der beiden Bebauungspläne beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Diese fand statt vom 20.06.2011 bis zum 21.07.2011.

Die Stadt Rösrath hat in einem ersten Abstimmungsgespräch am 14.04.2011 gemeinsam mit Vertretern des Rheinisch-Bergischen-Kreises und der Stadtwerke Rösrath Umfang und Detaillierungsgrad der notwendigen Umweltprüfung festgelegt. Im Zuge des Planverfahrens wurden somit folgende Fachbeiträge erarbeitet:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutz,
- Bodengutachten (Altlasten, natürliche Bodenfunktion, Grundwasser),
- schalltechnisches Gutachten (Verkehrslärm, Gewerbelärm).

31. August 2012

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 02.07.2012 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.07.2012 bei einschließlich 27.08.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

2 Bestand, Städtebauliche Situation

Im Folgenden konzentrieren sich die Ausführungen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“.

Lage im Stadtraum, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal, an der Bergischen Landstraße, ca. 700 Meter nördlich des Rathauses. Es wird begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97 „Reuschgelände“, bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenze des Fl.St.Nr. 3661 (umgebaute Industriearchitektur Am Hammer Nr. 14 - 34),
- im Westen durch die westliche Grenze des Sülz-Uferweges (einschließlich),
- im Norden durch die südliche Grenze des ALDI-Marktes (Gebrüder-Reusch-Straße 2) bzw. durch die Gebrüder-Reusch-Straße,
- im Osten durch die westliche Grenze des Speicherbeckens (Fl.St.Nr. 3635).

Baustruktur und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, liegt brach und ist bis auf den Altbaumbestand am Becken nahezu vegetationsfrei. Es ist geprägt durch die großflächige versiegelte Flächen (Beton, Asphalt) sowie Kies- und Schotterflächen. Im Plangebiet lassen sich folgende Teilbereiche erkennen:

a) Brache West, ca. 9.500 m²

- eingezäuntes Baustellengelände (Bauzaun), Zufahrt von der Gebrüder-Reusch-Straße, Brache, kleinere Halden mit Abbruch- und Recyclingmaterial, Kies- und Schotterflächen,
- Wiesenflächen am Rande des Geländes, Spontanvegetation, einzelne Sträucher.

Aus der Kartenunterlage zum Bebauungsplan Nr. 76 aus dem Jahre 2004 lässt sich entnehmen, dass der südliche Teil der heutigen Brachfläche dicht mit Gebäuden bebaut war (Hallen, Produktionsanlagen, z.B. Schmiede, Schlosserei, Lacklager, Magazin, Gasthermen-Produktion). Im Norden herrschen augenscheinlich befestigte Freiflächen vor (Verkehrs- und Lagerflächen).

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, etwa in Höhe des Fußweges zum benachbarten ALDI-Markt, befindet sich ein Freileitungsmast (10 KV). Die Freileitung verläuft von hier aus über die Sülz hinweg in Richtung Nordwesten (Forsbach).

31. August 2012

b) Brache Ost, ca. 5.200 m²

- nahezu vollständig versiegelte Fläche, Betonplatten (Bodenplatten der abgebrochenen Fabrikanlagen), verputzte Ziegelmauer an der Ostgrenze, ca. 1,3 - 1,7 m hoch (Außenmauer der ehemaligen Fabrikanlage),
- ca. 6 - 7 m breiter, höher gelegener Pflanzstreifen am Speicherbecken, sechs erhaltene Bäume,
- Wiesenfläche an der Grenze zur Gebrüder-Reusch-Straße (evtl. im Zuge der Straßenbaumaßnahme entstanden)

Laut Darstellung in der o. g. Karte war dieser Teilbereich zwischen dem Speicherbecken und der Gebrüder-Reusch-Straße vollständig mit einer Halle überbaut (Galvanik, Hydraulikpressen, Kamin).

c) Gebrüder-Reusch-Straße

- zweispurige Erschließungsstraße, ca. 6 m Fahrbahnbreite, einseitiger Gehweg auf der Ostseite (ca. 2 m), Straßenlaternen, einseitige Entwässerung auf der Westseite, keine markierten Parkplätze, Kanal, Gas- und Trinkwasserleitungen,
- Wendeplatz am südlichen Ende der Gebrüder-Reusch-Straße (Durchmesser ca. 20 m), keine Durchfahrtmöglichkeit für KFZ zur südlich angrenzenden Straße „Am Hammer“ (Absperrpfosten).

Die unmittelbare Umgebung

a) umgebaute Industriearchitektur „Am Hammer“

Südlich des Plangebietes schließen sich mehrere sanierte und umgenutzte Fabrikgebäude des ehemaligen „Reuschgeländes“ an. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

In dem westlichen Ensemble (Am Hammer 25, 35, 37, ehem. Schmiede- und Schweißarbeiten, Tauchbecken) befinden sich 12 Wohnungen, eine Arztpraxis (HNO) sowie eine Praxis für Physiotherapie und Wellness. Auffällig ist der markante „Turm“ an der nordwestlichen Gebäudeecke, der augenscheinlich früher als Trafo / Energieübergabestation genutzt wurde.

Unmittelbar an der Grenze zum Plangebiet liegen die privaten Stellplätze des Grundstückes (Betonpflaster, abgegrenzt durch einen schmalen Grünstreifen, fünf neugepflanzte Bäume). Die Stellplätze werden von dem Wendeplatz am südlichen Ende der Gebrüder-Reusch-Straße über eine gepflasterte Mischfläche erschlossen. Hier verbindet auch ein privater Geh- und Radweg den Sülz-Uferweg mit der Gebrüder-Reusch-Straße, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 „Reuschgelände“ ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt ist. Der Bereich westlich des Ensembles bis zum Sülz-Uferweg liegt gegenwärtig brach (Wiesen, Kies- und Schotterflächen). Für diesen Bereich liegt ein Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus auf Grundlage einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 97 vor.

Östlich der Straße „Am Hammer“ schließt sich das Gebäudeensemble „Am Hammer“ 22 - 34 an (ehem. Kupferschmiede, Kraftwerk, Heizung). In den eingeschossigen ehemaligen Produktions- und Lagergebäuden befinden sich heute vier Wohnungen (erschlossen von einer gemeinsamen Terrasse am Speicherbecken), sowie ver-

31. August 2012

schiedene Dienstleistungsunternehmen (z.B. Verwaltung einer Textilmanufaktur, Hörgeräteakustiker etc.). Das Ensemble steht ebenfalls unter Denkmalschutz.

Schließlich beherbergt die denkmalgeschützte neoklassizistische Villa „Auf dem Hammer“ (Am Hammer 12) am südlichen Ende des Speicherbeckens eine Wohnung und eine Werbeagentur.

b) Sülz-Uferweg, Sülz und Waldrand am westlichen Ufer, Bücheler Weg

Im Westen schließt das Plangebiet den Sülz-Uferweg auf der Deichkrone mit ein. Es handelt sich dabei um einen ca. 1,5 m breiten, überregionalen Gehweg mit wassergebundener Decke (Sand, Split). Eine lockere Gehölzreihe begleitet den Weg. Am Rande des Weges befinden sich Bänke und Papierkörbe. In der westlich angrenzenden Wiese, unmittelbar an der Sülz, zeugt ein zusätzlicher Trampelpfad von regen Fußgängerverkehr. Das Flussbett der Sülz ist in dem betrachteten Abschnitt nach wasserwirtschaftlichen Kriterien optimiert.

Der Sülz-Deich stellt eine wichtige öffentliche Hochwasserschutzanlage dar. Die einschlägigen Deichschutzvorschriften sind zu beachten (z.B. Anbauverbot, Rücksichtnahme bei Bepflanzung etc.).

Etwa in Verlängerung der Flurstücke mit den Nr. 3688 und 3689 – Privatweg mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit (von der Gebrüder-Reusch-Straße kommen) befindet sich eine private Wasser- Entnahmestelle (Saugkorb, Aufstauung, Hinweisschild). Hier wird augenscheinlich Wasser der Sülz entnommen, und dem weiter östlich gelegenen Speicherbecken zugeführt.

Westlich des Flussufers schließt sich dichter Laubwald an. Das Gelände steigt steil nach Westen an. Etwa 40 m westlich des Plangebietes - jenseits der Sülz - liegt der Bücheler Weg, von dem aus die Ortslage Büchel erreicht werden kann. Hier besteht auch eine Fahrverbindung in den Stadtteil Forsbach, ca. 1 km westlich gelegen.

c) ALDI-Markt und OSMAB- Gelände

Nördlich des Plangebietes, im Anschluss an die Brachfläche westlich der Gebrüder-Reusch-Straße, liegt ein ALDI-Markt (Gebrüder-Reusch-Straße 2). Das ca. 1.500 m² große eingeschossige Gebäude mit versetztem Pultdach befindet sich im westlichen Teil des Betriebsgeländes, direkt am Sülz-Uferweg. Der Kundenparkplatz östlich des Gebäudes mit ca. 115 Stellplätzen kann direkt von der Gebrüder-Reusch-Straße angefahren werden. Die Anlieferung befindet sich an der Südwestecke des Gebäudes, dem Plangebiet zugewandt.

Einzelne haustechnische Anlagen (Klimatisierung, Lüftung) befinden sich an der nordwestlichen Fassade (nach Westen zur Sülz bzw. nach Norden vom Plangebiet abgewandt) und an der Ostfassade (zum Parkplatz). Der Markt ist von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr geöffnet. Das Betriebsgelände ist im Rahmen der Immissionsschutzbeurteilung zu berücksichtigen (Gewerbelärm).

Nördlich der Brachfläche Ost, jenseits der Gebrüder-Reusch-Straße befindet sich das Verwaltungsgebäude der OSMAB Holding AG (II, Flachdach). Es handelt sich dabei um ein architektonisch anspruchsvolles Bürogebäude mit aufwendig gestalteten und gepflegten Außenanlagen (umlaufende Terrasse, Teich, Ziersträucher, Kunst). Östlich des eingezäunten Betriebsgeländes, d.h. unmittelbar nördlich des Plangebietes,

31. August 2012

wurde ein Parkplatz mit 49 Stellplätzen angelegt (privates Betriebsgelände, gewerbliche Stellplätze).

d) Speicherbecken und Wohngebäude jenseits des Beckens

Unmittelbar östlich des Plangebietes schließt sich das ca. 6.700 m² große Speicherbecken des ehemaligen Hammerwerkes an. An das östliche Ufer des Beckens grenzen die Gärten der Wohngebäude an der Hauptstraße:

- Nr. 303 b - e, 305 - 311, hochwertige Neubauten, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser (II, Staffelgeschosse mit markanten Zeltdächern),
- Nr. 301 (Villa, II) und 397, (ehem. Fahrerhaus Reusch, I) mit weitläufigen parkartigen Gärten.

Bootsanleger und Gartenhäuschen, Uferbefestigungen, Hecken und alter Baumbestand prägen das Landschaftsbild (Springbrunnen, schwimmendes Vogelhaus etc.).

e) Bauunternehmen Lindenberg

Etwa 200 m nordöstlich des Plangebietes, jenseits der Bergischen Landstraße befindet sich das Betriebsgelände des Bauunternehmens Lindenberg. Das Betriebsgelände ist im Rahmen der Immissionsschutzbetrachtung zu berücksichtigen (Gewerbelärm).

3 Übergeordnete Planung, vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan, Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2009) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Westlich der Sülz schließen sich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche bzw. Waldbereiche an (Landschaftsschutz). Die Sülz ist als Wasserfläche dargestellt, die L 284 als Straße für den vorwiegend überregionalen Verkehr vermerkt.

Landschaftsplan

Westlich des Plangebietes schließt sich das Landschaftsschutzgebiet „Sülzau“ an (L 2.2-3). Der ca. 1,5 m breite Sülz-Uferweg am westlichen Rand des Plangebietes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Auenlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum mit besonderer Bedeutung zum Schutz der Sülz und für den Biotopverbund.

Flächennutzungsplan

Mit Datum vom 16.06.2012 wurde die 30. FNP-Änderung der Stadt Rösrath rechtskräftig, welche u. a. die Bereiche dieses Bebauungsplanes Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ enthält. Der nun wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Darstellung einer Grünfläche entlang der Sülz ist unverändert erhalten geblieben. Demnach ist der Bebauungsplan auf dem Flächennutzungsplan entwickelt.

31. August 2012

Bebauungspläne im Plangebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ aus dem Jahre 2004. Mit dem Bebauungsplan wurden erste planungsrechtliche Schritte zur Revitalisierung der umfangreichen Gewerbebranche eingeleitet. Große Teile der leerstehenden Fabrikhallen wurden abgebrochen, einzelne denkmalgeschützte Gebäude im südlichen Teil konnten erhalten und neu genutzt werden. Das Gelände wurde durch eine neue Erschließungsstraße an die Bergische Landstraße angebunden (Gebrüder-Reusch-Straße).

Ziel der Umnutzung war die Ansiedlung von überwiegend nicht störendem Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung und Büroflächen. Einzelne denkmalgeschützte Altbauten im Süden des Plangebietes sollten für Wohn- und Büroziecke genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 innerhalb des Geltungsbereiches des BP 106 im Einzelnen:

- Gewerbegebiet GE2 westlich der Gebrüder-Reusch-Straße, Ausschluss besonders störender Nutzungen (Abstandsklasse I - VII, Betriebe, die mit geruchsintensiven Stoffen umgehen oder bei denen belastete Abwässer anfallen), Einschränkungen zum Einzelhandel, GRZ 0,8, GFZ 2,4, FH = 95,1 m üNN (entspricht ca. 10 m Gebäudehöhe über der Geländehöhe von ca. 85 m üNN), nahezu vollständig überbaubar, bis auf einen breiten 3 m Streifen an der Gebrüder-Reusch-Straße,
- Gewerbegebiet GE4 östlich der Gebrüder-Reusch-Straße, nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, GRZ 0,8, GFZ 2,4, FH = 98,1 m üNN (entspricht ca. 13 m Gebäudehöhe über der Geländehöhe von 85 m üNN),
- private Grünfläche entlang des Beckenrandes (hochgelegene baumbestandene Fläche unmittelbar am Ufer),
- 5 m breite private Grünfläche östlich des Sülz-Uferweges,
- Straßenverkehrsfläche Gebrüder-Reusch-Straße,
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ Sülz-Uferweg.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 ist als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt sich der Bebauungsplan Nr. 97 „Reuschgelände“ aus dem Jahre 2007 an. Der Geltungsbereich überlagert und ersetzt Teile des Bebauungsplanes Nr. 76 (siehe oben).

Mit diesem Bebauungsplan wurde bereits vor fünf Jahren die schrittweise Umwandlung rein gewerblich geprägter Flächen in Mischflächen eingeleitet. Eine ursprünglich hier geplante Veranstaltungshalle wurde nicht zuletzt wegen der damit verbundenen Lärmschutzproblematik aufgegeben. Zukünftig sollten Büros, Dienstleistung und Wohnen (Lofts) etabliert werden. In den umgenutzten denkmalgeschützten Fabrikgebäuden „Am Hammer“ 25, 35, 37 (HNO-Praxis, Wohnen etc.) konnte diese veränderte Nutzungsvorstellung bereits erfolgreich vollzogen werden. Der Bebauungsplan sieht ergänzend zum Altbaubestand zwei weitere überbaubare Grundstücksflächen zur Sülz hin vor. Die Festsetzungen des BP 97 im Einzelnen:

31. August 2012

- MI, GRZ 0,6, GFZ 1,2, II - III, FH = 93,60 - 95,60 m üNN (entspricht einer Gebäudehöhe von 9,6 - 11,6 m über ca. 84 m üNN,
- Stellplätze an der nördlichen Grenze (unmittelbar an der Grenze zum BP 105),
- private Verkehrsfläche (bestehende Erschließung der Stellplätze, Geh- und Radweg von der Gebrüder-Reusch-Straße zum Sülz-Uferweg).

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 ist als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Etwa 80 m nördlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbegebiet Hoffnungsthal“ aus dem Jahre 1989 an, der in seinem südlichen Teilbereich im Jahre 2000 im anlässlich der Ansiedlung Bauwens vereinfacht geändert wurde. Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet fest (II, GRZ 0,8, GFZ 1,6).

Ca. 100 m östlich des Plangebietes, jenseits der Bergischen Landstraße, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Auf dem Bonitzberg“ aus dem Jahre 2009 der zur Sicherung der ortsbildprägenden Parkanlagen (Garten der denkmalgeschützten Gründerzeitvillen Hauptstraße 310 und 312) private Grünflächen und eng begrenzte Wohnungsbauflächen vorsieht (WR, III, GRZ 0,4, GFZ 1,2).

Der Bebauungsplan Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ aus dem Jahre 2011, ebenfalls etwa 100 m östlich des Plangebietes, verfolgt die gleiche Zielsetzung (Erhalt der Parkanlage, ergänzende Wohnbebauung, WR, III, GRZ 0,4, GFZ 1,2).

Fazit, planungsrechtliche Ausgangslage

Ausschlaggebend für die planungsrechtliche Bewertung der Ausgangslage sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ aus dem Jahre 2004. Für den nördlich angrenzenden ALDI-Markt ist zu beachten, dass dieser Bereich von den aktuellen Änderungen nicht betroffen ist. Hier gelten also die Festsetzungen des BP 76 weiter (GE3, GRZ 0,8, GFZ 2,4, FH = 93 d.h. ca. 9 m über 84 m üNN, Einzelhandelsbetriebe zulässig bis zu einer Verkaufsfläche von 750 m², Ausschluss besonders störender Nutzungen).

4 Bestehende Umweltsituation

Im Zuge der Planung werden alle Umweltbelange im Rahmen eines Umweltberichts erfasst und nach Maßgabe der Fachbehörden durch Gutachten unterlegt.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Altlastenfläche Rösraht Nr. 8 „Reuschgelände“. Altlastenuntersuchungen aus den Jahre 1989 bis 2002 haben erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (u.a. Schwermetalle wie Zink, Cadmium, Blei, Quecksilber). Ein Bodengutachten aus dem Jahre 1999 ermittelte folgenden Bodenaufbau:

- ca. 2 m mächtiger Auffüllungshorizont (Betonplatte, asphaltierte Fahrstraßen, Sandbett, Asche-, Schlacke- und Ziegelbruchauffüllungen),
- darunter Auenlehm (fluviale Ablagerungen, schluffig, tonig, gering wasserdurchlässig).

Die Grundwasserverhältnisse stellen sich aufgrund der Auffüllungen uneinheitlich dar (2 m - 3,5 m unterhalb der Geländeoberkante).

31. August 2012

Ausführliche Angaben zur Umweltsituation können dem Umweltbericht entnommen werden.

5 Planung

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Der zur frühzeitigen Beteiligung im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bebauungsvorschlag war das Ergebnis einer interdisziplinären Entwurfswerkstatt unter Beteiligung der Planungsverwaltung Rösraht. Der Entwurf hatte sich in einem Auswahlprozess unter mehreren Alternativen als Vorzugslösung herauskristallisiert. Er war als beispielhafte Nutzungs- und Baukörperstudie zu verstehen.

Im weiteren Planungsverlauf hat sich ergeben, dass sich der Entwurf der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickeln musste, um die Planung zu optimieren. In enger Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rösraht entstand der nun vorliegende Entwurf. Dieser sichert planungsrechtlich städtebauliche Qualitäten (z. B. ausreichender Abstand zur Sülz, Gebäudestellung, etc.) lässt aber auch noch gewisse Gestaltungsspielräume zu.

Verkehr und stadttechnische Erschließung

Unmittelbar am Gebietseingang an der Bergischen Landstraße befindet sich die Haltestelle „Leibnizpark“ der Buslinie 422 (RVK Köln GmbH, Unterste Sülz - Rösraht Bahnhof) die das Plangebiet mit der Ortsmitte Hoffnungsthal und dem Bahnhof Rösraht verbindet. Der Bahnhof Hoffnungsthal befindet sich rund einen Kilometer südlich des Plangebietes (ca. 12 Minuten Fußweg). Auch von hier besteht Anschluss mit der Regionalbahn RB25 nach Köln und Overath. Die Versorgung des Plangebietes mit Mitteln des Öffentlichen Personennahverkehrs ist akzeptabel, aber grundsätzlich verbesserungsfähig. Fußgänger erreichen den Ortskern von Hoffnungsthal über die Straße Am Hammer bzw. auf dem landschaftlich reizvoll gelegenen Sülz-Uferweg.

Die L 284 und die vorhandene Einmündung der Gebrüder-Reusch-Straße / Leibniz-Park sind ausreichend leistungsfähig, um den planbedingten Verkehr problemlos aufzunehmen. Eine weitere Ertüchtigung des Straßenraums ist nicht vorgesehen. Das Plangebiet wird auch zukünftig nur von Norden her anfahrbar sein. Die vorhandene Durchfahrtsbeschränkung (Absperrpfosten) am südlichen Rand des Wendeplatzes bleibt bestehen, da weder der Straßenraum „Am Hammer“ noch die Einmündung in die Hauptstraße zusätzlichen Verkehr bewältigen können. Zur Erschließung der an der Sülz gelegenen Grundstücke ist eine neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage vorgesehen.

Das Plangebiet kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der vorhandenen Altlasten nicht möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser und Energie ist gesichert.

Mischgebietsbebauung

Das westliche Mischgebiet (MI 1) wird durch die Erschließungsstraße gegliedert. Zum Teil werden hier größere überbaubare Grundstücksflächen angeboten, um die zukünftigen Nutzungen nicht durch eine vorgegebene Form einzuschränken. Eine städ-

31. August 2012

tebaulich wünschenswerte Grundstruktur ist durch die getroffenen Festsetzungen jedoch sicher gestellt.

Beim östlichen Mischgebiet (MI 2) werden recht spezifische Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Dabei wird ein Bereich von ca. 5,0 m entlang des Teiches von einer Bebauung freigehalten.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Gemäß der planerischen Zielsetzung werden als Art der baulichen Nutzung zwei Mischgebiete (MI 1 und MI 2) festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauGB sind in den Mischgebieten unzulässig. Der Ausschluss erfolgt, da die Nutzungen dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen und im Stadtgebiet ausreichend Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung stehen.

Zum Schutz des Zentrums von Rösrath Hoffnungsthal werden in den Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen, wenn das Kernsortiment ganz oder teilweise den zentrenrelevanten und / oder den zentrenrelevanten (Rand-) Sortimenten der „Rösrather Liste“ entspricht. Mit dieser Festsetzung soll einem Trading Down Effekt in Hoffnungsthal vorgebeugt werden. Des Weiteren erfolgt in den Mischgebieten ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante (Rand-) Sortimente über 800 m². Mit dieser Festsetzung werden großflächige Einzelhandelsbetriebe in dem Gebiet unzulässig. Dieser Betriebstyp entspricht nicht dem geplanten Gebietscharakter. Die Festsetzung dient u. a. dem Schutz der Umgebung vor den üblicherweise mit den von großflächigen Einzelhandelsbetrieben einhergehenden Belastungen durch Verkehr, Immissionen etc.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,6 in beiden Mischgebieten sowie maximale Gebäudehöhen von 94,0 m und 95,0 m im Mischgebiet MI 1 bzw. 96,7 m mit zum Teil eine eingeschossigen Anbaumöglichkeit bis zu einer Höhe von 90,0 m üNN im Mischgebiet MI 2 festgesetzt. Des Weiteren wird im Mischgebiet 1 eine maximale Geschossigkeit (II bzw. III Vollgeschosse) festgesetzt.

Dabei orientieren sich die festgesetzten Höhen und Vollgeschosse an dem bisherigen Planungsrecht sowie der Umgebung und dienen somit der Verhinderung von schädlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Höhenfestsetzungen können im Mischgebiet MI 1 Gebäudekörper mit einer Höhe von ca. 9,5 m -10,0 m entstehen. Im Mischgebiet MI 2 können in Bezug auf die Höhe der verputzten Ziegelmauer mit dem anschließenden zum Teil begrünten Damm Gebäude mit einer Höhe von ca. 10,5 m entstehen. In Bezug auf das Straßenniveau werden Gebäude von ca. 12,0 m Höhe ermöglicht.

31. August 2012

Die GRZ orientiert sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO, um eine ausreichende Baudichte und damit einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gerade auch im Wohnungsbau sicherzustellen. Die angemessene Ausnutzung des Grundstückes trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit jeder Baumaßnahme bei und ist damit Voraussetzung für die erfolgreiche Vermarktung. Ökologische oder gestalterische Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.

Die Überschreitungsregel zu den Dachaufbauten für untergeordnete Bauteile wie Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen und Oberlichter sowie zu den Brüstungen bzw. Absturzsicherungen ist notwendig, um diese evtl. notwendigen Bauteile planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.2.3 Bauweise

Als Bauweise ist für eine überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 festgesetzt, dass dort ausschließlich Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig sind. Die Festsetzung spiegelt den zwischen Eigentümer und Stadt abgestimmten Entwurf wider. Durch die Festsetzung soll ein fließender Übergang in die angrenzenden Gebiete sichergestellt werden.

5.2.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehende öffentliche Straße wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Es erfolgt im Bebauungsplanverfahren lediglich eine Sicherung dieser Flächen.

Daneben erfolgt die Festsetzung einer notwendigen öffentlichen Erschließungsstraße für die Grundstücke entlang der Sülz. Am Ende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 16,5 m festgesetzt, um u. a. der Müllfahrzeuge ein Wenden zu ermöglichen.

Entlang der Sülz (bestehender Weg) wird ein Fußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt. Dieser sichert den bestehenden Weg auf dem Sülzdamm und dient der Erreichbarkeit der Sülz und der besseren Fußwegevernetzung.

5.2.5 Einzelbäume

Sechs bestehende Einzelbäume wurden im Planverfahren als zu erhalten erkannt. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und müssen dauerhaft erhalten bleiben.

5.2.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Auf Grund des Grundwasserflurabstandes und möglicher Altlasten ist eine Versickerung von Niederschlagswässern von befestigten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Diese Festsetzung dient somit dem Schutz des Grundwassers. Sollte gutachterlich nachgewiesen werden, dass durch eine Versickerung des Niederschlagswassers keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen, kann von dieser Festsetzung abgesehen werden. Eine Konkretisierung der Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt in den nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Ausbauplanungen.

31. August 2012

5.2.7 Öffentliche Grünfläche

Östlich des festgesetzten Fußweges wird ein zwei Meter breiter öffentlicher Grünstreifen sowie direkt angrenzend ein drei Meter breiter privater Grünstreifen festgesetzt. Die Festsetzung geht auf eine Forderung des Rheinisch-Bergischen Kreises zurück. Er forderte zum Schutz vor baulichen Nutzungen eine 5,0 m breite Grünfläche zwischen der landseitigen Begrenzung des auf der Böschungsoberkante der Sülz verlaufenden Weges und der Grenze der baulichen Nutzung. Mit der Unterteilung in öffentliche und private Grünfläche wird sichergestellt, dass die zukünftigen Bewohner bzw. Eigentümer der Baugebiete nicht direkt an dem bestehenden Weg eine Einfriedung erstellen. Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung der Grünflächen werden nicht getroffen.

5.2.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung weist ein Defizit von –34.799 Biotopwertpunkten nach LUDWIG auf. Im Plangebiet sind keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden Kompensationsmaßnahmen mit dem Biotopwert-Defizit von -34.799 Biotopwertpunkten nach LUDWIG aufgezeigt, welche bei Planverwirklichung umzusetzen sind. Auf die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird daher verwiesen.

5.2.9 Hinweise

Die Hinweise gehen auf die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungsverfahren sowie auf die Erkenntnisse der Gutachten zurück.

6 Städtebaulichen Auswirkungen

6.1 Umweltbelange

Im Umweltbericht sowie im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit Artenschutz werden die betroffenen Umweltbelange dargestellt. Auf die Ausführungen wird verwiesen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter dargestellt:

6.2 Boden

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden Bodenuntersuchungen erforderlich. Einer Ersteinschätzung im Juni 2011 für die Bebauungsplanverfahren Nr. 105 und Nr. 106 folgte im Mai 2012 eine Detailuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden kurz dargestellt.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung erbrachte im Wesentlichen die Erkenntnis, dass nahezu das gesamte Gelände aus Aufschüttungen in einer Mächtigkeit von in der Regel > 1,5 m bis < 2,3 m aufgebaut ist und demnach keine Böden an der Geländeoberkante (GOK) anstehen, die nicht als anthropogen verändert gelten können. Es ist davon auszugehen, dass die Schwermetalle der Klärschlammverordnung und Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber sowie Zink zum Teil deutlich über den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 für die direkte Aufnahme von Schadstoffen auf Kinderspielflächen, in Wohngebieten, Park- und Freizeitanlagen und auch Industrie-Gewerbegrundstücken liegen. Im Rah-

31. August 2012

men der Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen ist daher folgendes zu berücksichtigen:

- 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.
- Die Entsorgung/ Verwertung kann sich an den Preisen und Konditionen der im Nachbarareal eingelagerten Materialien orientieren.
- Auf die Errichtung von Kellern sollte 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.
- (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.
 - o Unter Bezug auf die künftige Geländeoberkante (GOK) ist das vorhandene Gelände auf – 0,5 m auszukoffern (Entsorgung/ Verwertung des Aushubmaterials wie oben beschrieben).
 - o An dieser Basis ist ein Geogitter einzulegen. Dieses technisch hergestellte Kunststoffmaterial stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tiefbauarbeiten dar.
 - o 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.
 - o Die Eignung der Materialien aus dem vorgenannten Punkt ist durch explizite chemische Nachweise, die vor dem Einbau im Bereich der jeweiligen Herkunftsstelle von dem anzuliefernden Material angefertigt werden müssen, nachzuweisen. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind dem zuständigen Fachamt alternativ 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 erfolgt kein Einbau.

Die Erkenntnisse bedingen darüber hinaus für die Bebauung, in der / mit der ein Kontakt von Bewohnern mit dem Boden möglich ist, folgende Maßnahmen:

Allgemeine Grünflächen

- Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Aufrechterhaltung der heutigen GOK auch nach der Errichtung der im Bebauungsplan fixierten Gebäude gar kein Bodenmaterial im Bebauungsplan an der Oberfläche ansteht.
- Das hat zur Folge, dass auch im Bereich von allgemeinen Grünflächen, die keiner mietertreuen Nutzung zugeordnet werden können, die Anlieferung von Bodenmaterial in geeigneter Textur und Schadstofffreiheit gemäß BBodSchV erfolgen muss.

Mietertreue Gartenbereiche, Wohngartenbereiche (soweit vorhanden)

- Entnahme der belasteten Bodenmaterialien oder Feststoffmaterialien bis in 0,5 m unter geplanter GOK
- Einbringung eines Geotextils/Geogitters als Trennlage zwischen potentiell / möglicherweise belastetem vorhandenem Boden und aufgebrachtem, neu anzuliefernden schadstofffreien Oberbodenmaterial

31. August 2012

- Die Einbringung erfolgt in zwei Chargen. Zunächst erfolgt in 0,25 m die Einbringung von ebenfalls nachgewiesenermaßen (sauberem) Rohbodenmaterial. Darauf wird in 0,25 m Stärke humoser Oberbodenlagen eingearbeitet bzw. aufgebracht.
- Im oben stehenden Absatz zur „Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen“ werden die Maßnahmen zur Herrichtung von Wohngärten dezidiert beschrieben.

Versiegelte Bereiche

- Für die anderen Bereiche ist eine möglichst großzügige bis vollständige Versiegelung vorzusehen.
- Durch die Versiegelung wird verhindert, dass Niederschlagswasser ggf. zusätzlich die im Boden vorhandenen bzw. möglicherweise vorhandenen Belastungen auswäscht und verlagert.

Allgemeine Pflanzbereiche (z.B. Solitärbäume)

- Des Weiteren ist bei jeder Pflanzung in dem Bebauungsplan Nr.: 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ auf die (Wahrung bzw.) Erstellung eines natürlichen bzw. quasi-natürlichen Pflanzgrundes zu achten.

Kinderspielplätze

- Für Kinderspielflächen gilt sinngemäß die gleiche Aussage wie für die Gartennutzung.
- Die Materialien und Anfüllungen bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben den jeweiligen Formen der Spielplatznutzung unter Spielgeräten mit besonders aufzubringenden Materialien, wie z.B. Fallschutz, Sand etc., Rechnung zu tragen.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen werden als Hinweise in das Bebauungsplanverfahren übernommen.

6.3 Lärm

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Beurteilung der Geräuschsituation im Bebauungsplan Nr. 105 „Gebrüder-Reusch-Straße“ der Stadt Rösrath von der ACCON Köln GmbH durchgeführt.

6.3.1 Verkehrslärm

In den festgesetzten Mischgebieten werden die Orientierungswerte tags weitgehend unterschritten. Nur in unmittelbarer Nähe zur Gebrüder-Reusch-Straße im nördlichen Plangebiet wird der Orientierungswert erreicht. Die Situation ist nachts vergleichbar. Dabei ist zu beachten, dass das Verkehrsaufkommen konservativ angesetzt wurde, so dass je nach späterer Nutzung das Verkehrsaufkommen deutlich niedriger sein kann.

Auf Grund dieser Erkenntnisse sind in den Mischgebieten keine erhöhten Anforderungen an die Bauausführung der Gebäude zu stellen. Ein passiver Lärmschutz, der über die Anforderungen der Gesetzgebung zur Energieeinsparverordnung hinausgeht ist nicht erforderlich.

31. August 2012

6.3.2 Gewerbelärm

Im Gutachten wird in Bezug auf die Gewerbelärsituation nachgewiesen, dass sich eine wesentliche Gewerbelärmbelastung nur in der Umgebung des ALDI-Marktes zur Tageszeit erfolgt. Alle Berechnungen erfolgten zur sicheren Seite. Das Gutachten weist nach, dass die Gewerbelärsituation weitgehend unkritisch ist. Richtwertüberschreitungen sind in keinem Fall zu erwarten.

Südlich des Einstellplatzes für die Einkaufswagen des Aldimarktes sind allerdings Immissionspegel in der Größenordnung der Mischgebiet-Tagesrichtwerte von 60 dB(A) zu erwarten. Richtwerte werden dabei nicht überschritten. Eine Abschirmwand an der Grundstücksgrenze des Kundenparkplatzes mit einer Höhe von 2,0 bis 2,5 m Höhe wird als sinnvoll erachtet. Aufgrund der Einhaltung der Richtwerte ist diese jedoch nicht erforderlich.

6.3.3 Lärmpegelbereiche

Für Großteile des Plangebietes werden in der Lärmuntersuchung die Lärmpegelbereiche I und II ermittelt. Nur für Teile der beiden ersten überbaubaren Grundstücksflächen im Gebietseingang (Nordosten des Plangebietes) werden bei konservativen Ansätzen der Lärmpegelbereich III ermittelt. Bereits die Gesetzgebung zur Energieeinsparung (EnEG) erfordert unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelseitiger Fenster. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt für den Lärmpegelbereich III) werden in der Regel, bei sachgerechter Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die nach dem EnEG erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt. Die zu erwartenden Lärmbelastungen sind insgesamt so niedrig, dass keine über die Anforderungen der Gesetzgebung der Energieeinsparung hinausgehenden Anforderungen an die Bauausführung der Gebäude zu stellen sind.

Aus diesem Grund kann auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit entsprechenden Maßnahmen verzichtet werden.

6.4 Artenschutz

Die Artenschutzbelange wurden im Rahmen der Landschaftsplanung berücksichtigt. Auf die Ausführungen hierzu im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen. Im Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Fledermäuse:

Die Nutzung von Höhlen oder Spalten an Bäumen als Quartiere ist für verschiedene Fledermausarten nicht vollständig auszuschließen. Insbesondere Sommerquartiere sind für viele Arten nicht ausgeschlossen. Besonders die bei der Begehung im Juli und November 2011 nachgewiesenen Arten (Zwerg-, Rauhaut- und Wasserfledermaus) können im Plangebiet auch Quartiere finden. Zudem sind in der Gemeinde Rösrath Winterquartiere von Rauhautfledermaus aktuell aufgetreten. Daher sind für die Vermeidung populationsrelevanter Beeinträchtigungen (Verlust von Quartieren) die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- *Vor der Fällung von Bäumen sollte eine Prüfung auf Quartiereignung und auf die tatsächliche Nutzung als Quartier erfolgen (bereits erfolgt durch Fr. Höller, vgl. Gutachten im Anhang),*

31. August 2012

- *Rodung und Fällungsarbeiten sind zwischen dem 15. November und 28. Februar durchzuführen (vgl. Gutachten Fr. Höller im Anhang),*
- *Vor Fällung der Pappel Ausbringung von 5 Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an den Linden am Hammerteich durch eine fachkundige Person als Ersatz für den Verlust möglicher Höhlungen (potenzielle Sommerquartiere) im Kronenbereich der Pappel (bereits erfolgt),*
- *Um die Leitstruktur (Flugstraße) entlang der Linden am Hammerteich weiter zu gewährleisten, sind diese zu erhalten.*

Bei den Vögeln, Amphibien und der Haselmaus sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, da entweder keine geeigneten Lebensräume von der Planung betroffen sind oder keine gravierenden Veränderungen erfolgen werden. Zur Vermeidung von Störungen während der Bauphase sind jedoch die folgenden Restriktionen erforderlich:

- *Rodung und Fällungsarbeiten sind außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schonzeiten (§ 64 LG NW: Keine Rodungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Fällung der Bäume bereits erfolgte. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden die fünf Fledermauskästen unterschiedlicher Bauart an den zu erhaltenden Linden angebracht. Diese sind zu erhalten.

Sollten weitere Baufeldräumungen bzw. Entfernungen des noch vorhandenen Bewuchses notwendig werden sind diese außerhalb der oben genannten vorgeschriebenen Schonzeiten durchzuführen. Alternativ, soweit eine Baufeldräumung bzw. eine Entfernung des Bewuchses in der Schonzeit zwingend erforderlich wird, ist die betroffene Fläche maximal eine Woche vor Maßnahmenbeginn gründlich auf direkte oder indirekte Hinweise von Amphibien und Reptilien zu überprüfen. Werden entsprechende Hinweise (z. B. Eier, Kotspuren und lebende sowie tote Tiere) festgestellt, so ist das Vorhaben bis auf Weiteres abubrechen und alle Arbeiten sind einzustellen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens ist Kontakt mit dem Veterinäramt aufzunehmen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

7 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Bruttobaugebiet, Größe des Plangebiets 17.772 m²

davon:

- Mischgebiet MI 1	8.490 m ²
- Mischgebiet MI 2	6.366 m ²
- private Grünfläche	298 m ²
- öffentliche Grünfläche	199 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	2.207 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	212 m ²

8 Kosten

Der Stadt Rösrath entstehen durch die Planerstellung keine Kosten.