



Fachbereich 4

stadt
RÖSRATH

Planen, Bauen, Umwelt

Begründung

**Ortsteil Hoffnungsthal
Bebauungsplan Nr. 106 „Leibniz-Park“**

**Begründung und Umweltbericht
Satzung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(Umweltbericht eigenes Dokument)

Stand 20.03.2012

20. März 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 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 dazu vom Büro Prof. Ulrich Coersmeier (Köln) erste 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 Hoffnungsthaler Industriegeschichte tragen der sog. „englische Garten“ mit seinem al-

20. März 2012

ten 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 abgelegenen 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).

Als nächster Schritt steht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an.

20. März 2012

Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert (30. FNP-Änderung).

2 Bestand, Städtebauliche Situation

Im Folgenden konzentrieren sich die Ausführungen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 106 „Leibniz-Park“.

Lage im Stadtraum, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal, an der Bergischen Landstraße, ca. 1 Kilometer nördlich des Rathauses. Es wird begrenzt:

- im Süden durch die südliche Grenze des Betriebsgeländes der OSMAB Holding AG, inkl. Parkplatz an der Zufahrtsstraße und Hammergraben,
- Im Westen durch das östliche Ufer der Sülz,
- Im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der benachbarten Wohn- und Geschäftsgebäude,
- im Osten durch die Bergische Landstraße L 284.

Baustruktur und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Es ist geprägt durch zahlreiche Erschließungsstraßen und Parkplätze, drei große Bürogebäude sowie ausgedehnte Wiesen und Gehölzflächen an den Rändern des Plangebietes. Im Plangebiet lassen sich folgende Teilbereiche erkennen:

a) Grün- und Freiflächen

- Wiesen und Rasenflächen im Norden, Gehölzreihen, Hecken, Zier- und Nutzgärten an der Grenze zum benachbarten Mehrfamilienhaus Bergische Landstraße 15 - 17. Hier wurden in den letzten Jahrzehnten Teile der Grünflächen im Plangebiet in die Gartengestaltung des angrenzenden Wohnhauses einbezogen. Im Zuge der Planrealisierung werden hier Grundstücksberichtigungen erfolgen müssen. Die Wiesen werden von Trampelpfaden durchzogen,
- kleines Auengehölz in der Nordwestecke am Sülz-Uferweg, Altbaumbestand, z.T. dichtes Unterholz (Brombeeren etc.),
- trockenfallender Zierteich (Folienteich) zwischen den Bürogebäuden, Altbaumbestand am Sülz-Uferweg,
- Sülzdeich und Sülz-Uferweg, ca. 1,5 m breiter Geh- und Radweg, wassergebundene Decke (Sand, Split), Bänke, Papierkörbe, lückenhafte Gehölzreihe westlich des Weges, tiefer gelegener Trampelpfad unmittelbar am Sülzufer, nach wasserwirtschaftlichen Kriterien gestaltetes Flussbett,
- Rasenflächen zwischen den Bürogebäuden, Einzelbäume, Ziersträucher, Boden-decker, Fußwege und div. Nebenanlagen,
- aufgegebener Parkplatz unmittelbar am Gebietseingang, ungepflegte Asphaltflächen mit Spontanvegetation in den Spalten und Entwässerungsrinnen, Straßenlaterne, Werbeanlagen, Trafo,

20. März 2012

- Hammergraben mit Altbaumbestand an der Grenze zum o.g. Parkplatz.

b) Gebäude

- Wohnhaus Bergische Landstraße Nr. 9 (freistehendes Einfamilienhaus mit Anbauten und Nebenanlagen, II+D, Satteldach), erschlossen von der höher gelegenen Bergischen Landstraße,
- leerstehendes Bürohaus an der Bergischen Landstraße, Nr. 3, ehem. Verwaltungsgebäude Reusch (II - III, Flachdach), Grundstück gerodet und freigeräumt, Anlieferhof nördlich, schmaler Graben an der Nordwestgrenze, Sammelwerbeanlage „Leibniz-Park“, Stützmauern, Klimageräte,
- überwiegend leerstehende Bürogebäude in der Mitte des Plangebietes (II - III, Zeltdächer), Leibnizpark Nr. 1, 3 und 12, vier miteinander durch verglaste Stege verbundene quadratische Büropavillons, Werbeanlagen, Fahrradständer, Klimageräte, div. Nebenanlagen,
- Verwaltungsgebäude der OSMAB Holding AG (II, Flachdach), architektonisch anspruchsvolles Bürogebäude, gepflegte Außenanlagen (umlaufende Terrasse, Teich, Ziersträucher, Kunst), eingezäuntes Betriebsgelände, östlich vorgelagerter Parkplatz mit 49 Stellplätzen, großzügige Vorfahrt nördlich des Gebäudes.

c) Straßen

- Gebrüder-Reusch-Straße, Anschluss an die Bergische Landstraße, einzige Zufahrt von der höher gelegenen Bergischen Landstraße (ca. 86,50 m üNN) zum tiefer gelegenen Plangebiet (ca. 84 - 85 m üNN), zweispurige Erschließungsstraße mit deutlicher Aufweitung und beidseitigem Gehweg im Einmündungsbereich, Abzweig nach Süden in Richtung ALDI-Markt, dort nur noch ein einseitiger Gehweg auf der Ostseite,
- Straße „Leibnizpark“, Abzweigung von Gebrüder-Reusch-Straße nach Nordwesten, zweispurige Erschließungsstraße, Mischfläche, beidseitig 81 Parkplätze (senkrecht, ehem. Planstraße B des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Hoffnungsthal“), einseitige Entwässerung, Straßenlaternen, Straßenbäume (23 Kugelakazien). Die Straße endet in einem großzügigen kreisrunden Wendeplatz am Sülzdeich.

Die Straße ist Teil eines nahezu spiegelsymmetrischen dreiarmligen Erschließungskonzeptes aus dem Jahre 1989, das seinerzeit im Vorfeld der geplanten Hochbaumaßnahmen zum „Technologiepark“ angelegt wurde. Der mittlere und südliche Arm wurden im Zuge einer Planänderung im Jahre 2000 in das Betriebsgelände der OSMAB Holding AG einbezogen. Der mittlere Arm wird heute als Vorfahrt und Anlieferzone für die OSMAB Holding AG und für die nördlich angrenzenden Büropavillons genutzt. Der südliche Arm erschließt Kunden- und Mitarbeiterparkplätze.

20. März 2012

Die unmittelbare Umgebung

a) ALDI-Markt

Südlich des Plangebietes schließt sich ein ALDI-Markt an (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, abgewandt vom Plangebiet. Einzelne haustechnische Anlagen (Klimatisierung, Lüftung) befinden sich an der nordwestlichen Fassade (zur Sülz bzw. zum Plangebiet gerichtet) und an der Ostfassade (zum Parkplatz). Der Markt ist von 08.00 Uhr bis 20.00 Uhr geöffnet. Das Betriebsgelände ist im Rahmen der Immissionsschutzbetrachtung zu berücksichtigen (Gewerbelärm).

b) Sülz, Waldrand am westlichen Ufer

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Flussbett der Sülz. Westlich des Flussufers schließt sich dichter Laubwald an. Das Gelände steigt steil nach Westen an.

c) Wohngebiet Unterste Sülz

Nördlich des Plangebietes schließen sich die privaten Wohngärten der benachbarten Ein- und Mehrfamilienhäuser an:

- sieben freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser Unterste Sülz Nr. 20 - 30 (I - II, ausgebauter Dachgeschoss, Satteldach),
- Mehrfamilienhäuser 15 - 17, sowie Wohn- und Geschäftshaus Bergische Landstraße 13), insgesamt ca. 15 WE, Verwaltung des Bauunternehmens Lindenberg.

d) Bergische Landstraße, Bushaltestelle, Bauunternehmen Lindenberg

Die Bergische Landstraße L 284 verfügt über zwei Fahrtrichtungsspuren mit beidseitigen Geh- und Radwegen. Im Einmündungsbereich der Gebrüder-Reusch-Straße wurde die Straße zu Anlage einer Linksabbiegespur aufgeweitet. Im Bereich der Einmündung befindet sich die Bushaltestelle „Leibnizpark“ der Linie 422 (Unterste Sülz - Rösrath). Die L 284 ist stark befahren. Das Verkehrsaufkommen beträgt laut Angabe des Landesbetriebs Straßenbau ca. 8.775 KFZ DTV, bei einem Güterverkehrsanteil von 258 KFZ DTV (keine aktuellen Zahlen laut NWSIB-online, verbindliche Verkehrsbelastungszahlen im Zuge des Verfahrens). Das Plangebiet ist am östlichen Rand durch Verkehrslärm vorbelastet.

Östlich 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 (Landschafts-

20. März 2012

schutz). 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, inkl. Flussbett der Sülz). Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Auenlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum mit besonderer Bedeutung zum Schutz der Sülz und für den Biotopverbund. Im südlichen Plangebiet, etwa auf Höhe des OSMAB-Gebäudes, verspringt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Sie verläuft hier entlang der östlichen Grenze des Sülz-Uferweges auf der Deichkrone. Damit liegen geringe Teile des Plangebietes innerhalb des LSG „Sülzau“.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rösraht (Stand 2009) ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- gemischte Baufläche im Osten des Plangebietes (ehem. Verwaltungsgebäude Reusch, Wohnhaus Bergische Landstraße Nr. 9),
- gewerbliche Baufläche für die zentralen Bereiche (ehem. Technologiezentrum),
- Grünflächen als Abschirmung der gewerblichen Bauflächen gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet Unterste Sülz im Norden und entlang der Sülz.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (30. FNP-Änderung).

Bebauungspläne im Plangebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Hoffnungsthal“ aus dem Jahre 1989, der nach anfänglichen Umsetzungsschwierigkeiten im südlichen Teilbereich geändert (Ansiedlung Bauwens 2000, heute OSMAB Holding AG) und im Jahre 2004 anlässlich der Umnutzung des Reuschgeländes erneut überplant wurde (BP 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“). Bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Ausgangssituation sind also gleichzeitig drei Planwerke zugrunde zu legen. Um hier eine sachgerechte Beurteilung zu erleichtern, soll zunächst eine Zusammenschau der Planungsaktivitäten einen ersten Überblick verschaffen:

a) Technologiezentrum, 1989

Im Jahre 1989 sollten auf einer Restfläche nördlich des Reuschgeländes nicht störende Betriebe aus dem tertiären Bereich, insbesondere der Computertechnik angesiedelt werden (Technologiepark). Auf der Grundlage eines detaillierten städtebaulichen und architektonischen Konzeptes sollten „ein- bis zweigeschossige quadratische Pavillons entstehen, die in ihrer Dimension Wohnhauscharakter haben und in großzügige private und öffentliche Grünflächen eingefügt sind“ (aus der Begründung zum BP 30). Ein besonderes Gewerbegebiet in Form einer dörflichen landschaftsbezogenen Struktur war geplant, mit großzügig gestalteten Außenanlagen (Teich, zentraler Platz) und einem gemeinschaftlich zu nutzenden Zentralgebäude (Rechenzentrum, Restaurant, Wellness, Bücherei etc.). Zur Sicherung der baugestalterischen Ziele wurde zusätzlich eine Gestaltungssatzung erlassen.

20. März 2012

Das Konzept konnte nur in Teilen umgesetzt werden. Die Planstraßen A, B und C mit ihrer markanten Baumbepflanzung (heute: Straße „Leibniz-Park“) sowie eine Baugruppe aus insgesamt vier miteinander verbundenen Büropavillons im Sinne der ursprünglichen Planung wurden realisiert. Die wesentlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbegebiet Hoffnungsthal“ innerhalb des Geltungsbereiches des BP 106 im Einzelnen:

- MI, II, GRZ 0,4, GFZ 0,8 im östlichen Bereich an der Bergischen Landstraße, bestandsorientierte überbaubare Grundstücksflächen am Haus Nr. 9 (zurückgesetzte straßenseitige Bauflucht) und am Verwaltungsgebäude Reusch,
- Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) nördlich Haus Nr. 9,
- GE, I - II (zwingend), GRZ 0,8, GFZ 1,6, im Bereich der Büropavillons, darunter auch eine Gemeinschaftsanlage (GA GE), die zentrale Einrichtungen für den Technologiepark aufnehmen sollte,
- öffentliche Grünflächen im Norden (Wiese an der Grenze zum Wohngebiet) und im Westen zwischen dem Sülz-Uferweg und der Sülz,
- private Grünflächen am Sülz-Uferweg (Teich) und am Hammergraben,
- Erschließungsstraßen (Planstraße).

b) Ansiedlung Bauwens, 2000

Im Jahre 2000 beabsichtigte die Firma Bauwens, einen repräsentativen Hauptsitz für die Sparte Gewerbebau im Plangebiet zu errichten. Weil die sehr detaillierten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 dieser Ansiedlung entgegenstanden, wurde der Bebauungsplan im Jahre 2000 vereinfacht geändert und die für das Plangebiet geltende selbständige Gestaltungssatzung aufgehoben. Die wesentlichen Festsetzungen der vereinfachten Änderung innerhalb des Geltungsbereiches des BP 106 im Einzelnen:

- GE, II (zwingend), GRZ 0,8, GFZ 1,6, großzügige überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere baukörperliche Differenzierung (größerer Spielraum bei der Anordnung der Gebäude und bei der Organisation des ruhenden Verkehrs),
- die Straßenflächen werden im Wesentlichen beibehalten.

c) Revitalisierung des Reuschgeländes, 2004

Mit dem Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ wurden im Jahre 2004 erste planungsrechtliche Schritte zur Revitalisierung der umfangreichen Gewerbebrache eingeleitet. Große Teile der 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. Um auf Höhe des ehem. Verwaltungsgebäudes Reusch eine leistungsfähige Einmündung in die Bergische Landstraße herzustellen, musste die vorhandene Erschließungsstraße aufgeweitet und ein Mitarbeiterparkplatz der Firma Reusch verkleinert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 innerhalb des Geltungsbereiches des BP 106 im Einzelnen:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (die heutige Einmündung der Gebrüder-Reusch-Straße in die Bergische Landstraße),
- private Grünfläche zwischen der neuen Straße und dem OSMAB-Parkplatz.

Für diejenigen Bereiche des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes, die nicht für die Straßenbaumaßnahmen benötigt wurden, gelten heute noch die Festsetzungen des

20. März 2012

Bebauungsplanes Nr. 30 (GE, Gemeinschaftsstellplätze, private Grünfläche am Hammergraben, Wasserfläche Hammergraben).

d) Fazit, planungsrechtliche Ausgangslage

Für den nördlichen Teil des Plangebietes (bis zum Verwaltungsgebäude der OSMAB Holding AG) und im Bereich des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes der Firma Reusch an der Bergischen Landstraße gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 in seiner ursprünglichen Form (GE, öffentliche Grünfläche). Im Süden sind die Inhalte der vereinfachten Änderung maßgebend (GE). Die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorhandene Anbindung der Gebrüder-Reusch-Straße an die Bergische Landstraße sind im Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ zu suchen (öffentliche Straßenverkehrsfläche).

Angrenzende Bebauungspläne

Unmittelbar südlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Am Hammer“ aus dem Jahre 2004 an, der ein Gewerbegebiet für Handwerk, Handel und Dienstleistung festsetzt (s.o., Revitalisierung Reusch Gelände). Die Festsetzungen im Einzelnen:

- GE, GRZ 0,8, GFZ 2,4, Firsthöhe 93 - 98 m üNN (= 9 - 13 m über Gelände),
- Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe,
- Ausschluss besonders störender Nutzungen gem. Abstandserlass I - VII, teilweise nur Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig).

Ca. 80 m südöstlich des Plangebietes, jenseits der Bergischen Landstraße, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“ aus dem Jahre 2011, der zur Sicherung der ortsbildprägenden Parkanlagen (Garten der denkmalgeschützten Villa Longrée im italienischen Stil) private Grünflächen und eng begrenzte Wohnungsbauflächen festsetzt (WR, III, GRZ 0,4, GFZ 1,2).

4 Bestehende Umweltsituation

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

Südlich des Verwaltungsgebäudes der OSMAB Holding AG (im Bereich der vereinfachten Änderung aus dem Jahre 2000) erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 auch auf Teilflächen der registrierten Altlast Nr. 8 „Reuschgelände“ (u.a. erhöhte Schwermetallkonzentrationen). Weiter nördlich ist dagegen weitgehend unveränderter Auenboden anzutreffen. Ein Bodengutachten aus dem Jahre 1988 ermittelte folgenden Bodenaufbau: 0,3 - 0,4 m Mutterboden, 2 - 4 m Auelehmhorizont (gering wasserdurchlässig), 3 - 5 m Bachschotter (gut wasserdurchlässig).

Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Wohngebiet „Unterste Sülz“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 eine öffentliche Grünfläche als Puffer zwischen der Wohnbebauung und der ursprünglich geplanten Gewerbebebauung fest. Diese Fläche wird aufgrund der veränderten Planungsvorstellungen zukünftig nicht mehr benötigt und soll als Wohnbauland entwickelt werden.

Ausführliche Angaben zur Umweltsituation können dem Umweltbericht entnommen werden.

20. März 2012

5 Planung

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Einfamilienhäuser im Norden

Der Städtebauliche Entwurf sieht im Anschluss an das Wohngebiet „Unterste Sülz“ eine aufgelockerte, stark durchgrünte Einfamilienhausbebauung vor (WA, ca. 18 Einfamilienhäuser). Das vorhandene Erschließungssystem soll dabei nach Möglichkeit beibehalten werden. Die Erschließung zeigt eine Ringstraßen-Lösung, die auf Wendepunkte verzichtet und eine neue Wohnstraße parallel zur Sülz herstellt. Dadurch gelingt es, die besonders attraktiven Grundstücke unmittelbar an der Sülz ohne Einschränkung dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Einzelne Grundstücke werden mittels Stichstraßen über private Wohnwege bzw. öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Eine Wegeverbindung für den motorisierten Individualverkehr aus dem Plangebiet nach Norden ist nicht vorgesehen, um Schleichverkehre aus dem bestehenden Wohngebiet in Richtung ALDI-Markt zu vermeiden. Für Fußgänger und Fahrradfahrer steht der gut ausgebaute und verkehrssichere Sülz-Uferweg sowie ein neu zu schaffender Fuß- und Radweg im Norden zur Verfügung, so dass eine hinreichende Vernetzung des Wegesystems gegeben sein wird.

Die vorhandenen Bürogebäude nördlich des Verwaltungsgebäudes der OSMAB Holding AG werden abgebrochen (Büropavillons des ehem. Technologieparks, BP 30). Die Gebäude stehen überwiegend leer. Angesichts der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Gebäude, die darüberhinaus einen hohen Anteil nicht vermietbarer Nebenflächen aufweisen und energetisch ertüchtigt werden müssen, erscheint eine wirtschaftliche Nutzung wenig aussichtsreich.

Wohn- und Geschäftshaus am Gebietseingang

Die Nutzungsvorstellungen für das gegenwärtig leerstehende ehemalige Verwaltungsgebäude Reusch befinden sich noch im Anfangsstadium. Der Entwurf soll hier einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum im Rahmen einer gemischten Nutzung geben.

Wohnhaus Bergische Landstraße Nr. 9

Im Gegensatz zum Stand der Frühzeitigen Beteiligung wird nun im Nordosten des Plangebietes die Ansiedlung eines Gewerbetreibenden weiter verfolgt, welcher den Gebäudebestand nicht benötigt.

Kleines Auengehölz in der Nordwestecke am Sülz-Uferweg

Der städtebauliche Entwurf sieht den Erhalt des Altbaumbestandes nicht mehr vor. Aus ökologischer Sicht wurde ermittelt, dass die Bäume als nicht erhaltenswert eingestuft werden. Die Flächen werden den Einfamilienhäusern zugeschlagen.

OSMAB Holding AG

Das Verwaltungsgebäude der OSMAB Holding AG an der Hauptzufahrt des Leibniz Parks setzt durch seine außergewöhnliche Architekturqualität Maßstäbe für die weite-

20. März 2012

re Entwicklung des Geländes. Westlich und östlich des Gebäudes weist der Entwurf verträgliche Erweiterungspotentiale für das Verwaltungsgebäude nach. Die ebenerdigen Parkplätze östlich des Gebäudes bleiben größtenteils erhalten.

Ehemaliger Mitarbeiterparkplatz Reusch an der Gebietszufahrt, Büro-Villa im Park

Das dreieckige Gelände zwischen der Gebrüder-Reusch-Str./Leibnizpark und dem Hammergraben liegt gegenwärtig brach. Das verwaarloste Erscheinungsbild dieser exponierten Fläche am Gebietseingang wirkt sich negativ auf den Gesamtstandort aus (Asphaltflächen, Spontanvegetation, Werbeanlagen etc.). Der Entwurf schlägt in Anlehnung an die denkmalgeschützten Gründerzeitvillen östlich der Bergischen Landstraße ein kompaktes Solitärgebäude vor.

Verkehr und stadttechnische Erschließung

Unmittelbar am Gebietseingang an der Bergischen Landstraße befindet sich die Haltestelle „Leibnizpark“ der Buslinie 422 (RVK Köln GmbH, Unterste Sülz - Rösrath Bahnhof) die das Plangebiet mit der Ortsmitte Hoffnungsthal und dem Bahnhof Rösrath verbindet. Der Bahnhof Hoffnungsthal befindet sich rund 1,3 Kilometer südlich des Plangebietes (ca. 15 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 und Fahrradfahrer erreichen den Ortskern von Hoffnungsthal 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 kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Auelehmschichten, des geringen Grundwasserflurabstandes und der vorhandenen Altlasten (siehe Bodengutachten) nicht möglich. Die Versorgung mit Trinkwasser und Energie ist gesichert.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß der planerischen Zielsetzung werden als Art der baulichen Nutzung für den nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes mehrere allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung wird die Zielsetzung des Grundstückseigentümers verfolgt. Des Weiteren werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen und in der Regel einen höheren Flächenverbrauch

20. März 2012

aufweisen. Im Stadtgebiet stehen ausreichend Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung.

Mischgebiet

Gemäß der planerischen Zielsetzung werden als Art der baulichen Nutzung für den südlichen und östlichen Teil des Plangebietes mehrere Mischgebiete (MI) festgesetzt. Das südliche Mischgebiet dient als Bestandssicherung des bestehenden Verwaltungsgebäudes der OSMAB. Entlang der Bergischen Landstraße werden weitere Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grund der planerischen Zielsetzung, entlang der Bergischen Landstraße und im Gebietseingang eine gemischte Nutzung zu ermöglichen.

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

Alle Festsetzungen, die auf die baukörperliche Ausformung der geplanten Gebäude und ihre Stellung auf dem Grundstück Einfluss nehmen (Stellung, Grundfläche, Höhe, etc.), dienen vordringlich dazu, das geplante Baugebiet harmonisch in den umgebenden Siedlungsraum einzubinden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden jeweils zwei Vollgeschosse, eine GRZ von 0,4 in den allgemeinen Wohngebieten, eine GRZ von 0,6 in den Mischgebieten sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Dabei orientieren sich die festgesetzten Höhen und Vollgeschosse der geplanten Gebäude an dem Bestand im Plangebiet und der Umgebung und verhindern schädliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die allgemeinen Wohngebiete sind mit einer Höhe von 92,2 m ü NHN festgesetzt. Das Erschließungsniveau liegt bei ca. 84,0 – 84,2 m ü NHN. Somit können ca. 8,0 – 8,2 m hohe Wohngebäude entstehen. In den Mischgebieten werden Höhen von 94,0 bzw. 95,0 festgesetzt. Die geringfügig höheren NHN-Höhen ergeben sich aus den Bestand (Verwaltungsgebäude OSMAB) bzw. aus dem zur Bergischen Landstraße ansteigenden Geländenniveau (ca. 86,7 m ü NHN).

20. März 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. Um ein hochwertiges und durchgrüntes Wohngebiet in direkter Lage zur Sülz zu erhalten wird jedoch festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der GRZ von 0,4 durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,5 (die BauNVO sähe eine Überschreitung bis zu 0,6 vor) zulässig ist. 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 ist notwendig, um diese evtl. notwendigen Bauteile planungsrechtlich zu ermöglichen.

5.2.3 Bauweise

Als Bauweise sind im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ausschließlich Einzelhäuser im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Mit der Festsetzung wird die planerische Zielsetzung des Grundstückseigentümers verfolgt. Generell soll das Wohngebiet durch Einzelhäuser geprägt werden. Im Übergang zum Mischgebiet sind jedoch auch Doppelhäuser in der Vermarktung vorstellbar.

5.2.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen setzt den städtebaulichen Entwurf um. Im Bereich der Einfahrt wird die bestehende Straße planungsrechtlich gesichert. Für die Ringschließung sind zwischen der Stadt Rösrath und dem Grundstückseigentümer der angrenzenden Flächen geringfügige Flächentausche notwendig, da sich die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Breite 6,0 m) auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht an den bestehenden Grundstücken orientieren kann. Dabei wurde bei der Festsetzung der Verkehrsfläche der Ringstraße folgendes Prinzip verfolgt: Bei dem östlichen und nördlichen Bereich der Ringstraße wurde der bestehende innenliegende Fahrbahnrand (Regenwassereinflüsse sind auf dieser Seite) aufgenommen. Diese Kante wurde für das notwendige Hoch- bzw. Rundbord und eine angrenzende notwendige Platte um 31 cm nach Innen versetzt. Von dieser neuen Straßenbegrenzung wurde nach außen eine 6,0 m breite Verkehrsfläche aufgebaut. Der südliche Bereich der Ringstraße orientiert sich an den vorhandenen Grundstücken (6,0 m Breite), der westliche Bereich wurde neu geplant.

Generell wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche ange-dacht. In der nachgeordneten Ausführungsplanung werden innerhalb dieser Flächen öffentliche Stellplätze, Leuchten etc. geplant.

Zur Sülz sowie entlang der Sülz (bestehender Weg) und zum nördlich angrenzenden Wohngebiet werden Fuß- und Radwege (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt. Diese sollen die Erreichbarkeit der Sülz und der besseren Fußwegvernetzung dienen. Dabei ist zu beachten, dass bei dem nördlichen Stich der öffentlichen Verkehrsfläche, die in einen Fuß- und Radweg übergeht keine Durchgängigkeit für den motorisierten Individualverkehr geschaffen wird.

20. März 2012

5.2.5 Mindestgrundstücksgröße

Durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße mit 500 m² im WA 1 und 400 m² im WA 2 wird die planerische Zielsetzung des Entwurfs sichergestellt. Es soll einer zu starken städtebaulichen Verdichtung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entgegen gewirkt werden und eine unkontrollierbare Verdichtung, die durch nachträgliche Minimierung der Grundstücksgrößen z. B. durch Teilung der Baugrundstücke möglich wäre, vermieden werden. Eine zu kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und die damit verbundene mögliche Zunahme der Anzahl der Gebäude und Wohnungen und somit des Verkehrs soll durch diese Festsetzung verhindert werden.

5.2.6 Stellplätze und Garagen

Im Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes der geplanten Straßenrandbebauung sind Carports und Garagen nur in einem Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten. Die Festsetzung dient darüber hinaus auch der Verkehrssicherheit, weil eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse in den jeweiligen Grundstückszufahrten dadurch vermieden wird. Des Weiteren wird somit ermöglicht, dass die späteren Eigentümer der Wohngebäude einen weiteren PKW vor der Garage abstellen können, so dass der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum gemindert wird.

5.2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Norden des Plangebietes wird notwendig, um die hinten liegenden Grundstücke zu erschließen und die Versorgung sicher zu stellen.

Zwischen dem Verwaltungsgebäude der OSMAB und dem östlichen Parkplatz verläuft eine Gasmitteldruckleitung DN 100 der Rheinischen NETZGesellschaft mbH. Daneben liegen in diesem Bereich weitere Leitungen (z.B. Telekom) sowie Abwasserkanäle. Diese sind jeweils über Grunddienstbarkeiten gesichert. Eine darüber hinausgehende Sicherung der Leitung (z.B. durch die Festsetzung einer Leitungsrechtes) ist nicht erforderlich.

5.2.8 Öffentliche Grünfläche

Die bestehende öffentliche Grünfläche entlang der Sülz wird planungsrechtlich gesichert. Der bestehende Fußweg bleibt erhalten und wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Änderungen in diesem Bereich sind nicht angedacht. Östlich dieses Weges 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.

20. März 2012

5.2.9 Wasserflächen

Der Hammergraben wird als Wasserfläche im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG) sowie nach den Vorgaben der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen wird ein Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von 5,0 m eingehalten.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zum Hochwasserschutzdamm der Sülz ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten ist.

5.2.10 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. Eine Konkretisierung der Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt in den nachgeordneten Baugenehmigungs- bzw. Ausbauplanungen.

5.2.11 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die zu erwartende Geräuschsituation im Plangebiet prognostiziert. Die Festsetzungen bezüglich der Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. der Lärmpegelbereiche erfolgten auf Grund dieser Berechnung. Mit diesen Festsetzungen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt. Die Unterschreitungsregel (Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden) ist notwendig, da auf Grund der freien Schallausbreitung eine Abschirmung nicht berechnet ist und so zum Teil deutlich erhöhte Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, als dies bei Bauausführung der Fall sein wird. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 6.3 zu entnehmen.

5.2.12 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung weist ein Defizit von -99.382 Biotopwertpunkten nach LUDWIG auf. Im Plangebiet sind keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Eine dem Biotopwert-Defizit von -99.382 Biotopwertpunkten nach LUDWIG entsprechende Kompensation wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises erfolgen. Dabei wird darauf geachtet, dass möglichst bodenbezogene Maßnahmen oder Maßnahmen mit einer multifunktionalen Ausgleichswirkung Berücksichtigung finden. Auf die weiteren Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen.

5.2.13 Hinweise

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

20. März 2012

6 Städtebauliche Auswirkungen

6.1 Umweltbelange

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 Oktober 2011 eine Detailuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 106 „Leibniz-Park“. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden kurz dargestellt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an insgesamt 17 Ansatzpunkten Rammkernsondierungen abgesetzt worden (teilweise wurden zwei Proben je Sondierung untersucht). Bei der Bewertung dieser Rammkernsondierungen wurde der Wirkungspfad Boden – Mensch (direkter Kontakt) zugrunde gelegt und die Vergleichswerte „Kinderspielflächen“ und „Wohngebiete“ als sensibelste Nutzung aufgenommen.

Für Blei wurden in 19 der 21 Proben Überschreitungen für Kinderspielflächen ermittelt. In 13 der 21 Proben liegen die Gehalte noch über dem Prüfwert für Wohngebiete. Für Arsen findet sich in einer Probe eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen. Für Cadmium liegen in zwei Proben die Gehalte über den Prüfwerten für Hausgärten und Kleingärten. Bei den weiteren untersuchten Schadstoffparametern treten keine Überschreitungen der herangezogenen Prüfwerte der BBodSchV vor.

Im Rahmen der Errichtung von Wohngebäuden und einer Wohnnutzung mit Gartenanteilen ist aus gutachterlicher Sicht folgendes zu berücksichtigen:

- Die anfallenden Aushubmassen sind entsprechend ihrer Schadstofffracht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Hierzu ist die Durchführung von Deklarationsanalysen erforderlich.
- Die Ablagerung auf einer Deponie für gewachsene Böden ist in Abhängigkeit des mineralischen Fremdstoffanteils zu prüfen.
- Auf die Errichtung von Kellern sollte zunächst 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 respektive den Hochwasserschutz des Gebäudes gelegt wird.
- (Nur) Im Bereich der Flächen, in denen ein Kontakt mit dem untersuchten Boden-/ Feststoffmaterial durch die Nutzer potentiell möglich ist, sind die nachfolgenden benannten Bedingungen umzusetzen. In der Regel sind dies die Gartenflächen und die nicht versiegelten Vorgartenbereiche.
 - o Unter Bezug auf die künftige Geländeoberkante ist das vorhandene Gelände auf -0,5 m unter dieser Höhe auszukoffern.
 - o Die vorgenannte Vorbereitung zur Nutzung bedingt, dass schadstoffhaltiges Material vom Gelände entfernt wird bzw. werden muss.

20. März 2012

- Dabei ist den Vorgaben des Abfallwirtschaftsgesetzes jeweils in seiner gültigen Fassung Rechnung zu tragen
- Bei der Entsorgung von zum Abtransport anfallenden Materialien ist der Andienungs- und Benutzerzwang der örtlichen Gebietskörperschaften zu berücksichtigen.
- Bei einer Verwertung der zu entfernenden belasteten Bodenmaterialien bzw. Feststoffmaterialien ist die Verwertung durch die annehmende Anlage vor Beginn der Maßnahme zu sichern.
- Nach der Entfernung der Böden und / oder Feststoffe auf 0,5 m unter der späteren Geländehöhe ist auf dieses neue Planum ein Geogitter einzulegen.
- Dieses technisch hergestellte Kunststoffmaterial stellt eine optisch erkennbare Barriere bei späteren Tief- und Gartenbauarbeiten dar.
- Auf dieses Geotextil / Geogitter muss eine aus nachweislich sauberem Material aufgebaute zweiteilige mineralische Auflage aufgebracht werden. Zunächst ca. 0,25 m mächtig Rohboden, dann ca. 0,25 m mächtig humoser Oberboden.
- Die Eignung der Materialien aus dem vorgenannten Punkt ist durch explizit chemische Nachweise, die vor dem Einbau im Bebauungsplangebiet noch im Bereich der jeweiligen Herkunftsstelle von dem anzuliefernden Material angefertigt werden müssen, nachzuweisen.
- Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind dem zuständigen Fachamt und dem Bodengutachter zur Freigabe vor dem Einbau vorzulegen und von diesem prüfen zu lassen, d.h. ohne schriftliche Freigabe durch den Gutachter und die Fachbehörde erfolgt kein Einbau.

Im Rahmen der Anlage von öffentlichen Kinderspielflächen ist folgendes zu berücksichtigen: Für Kinderspielflächen gelten sinngemäß auch die vorstehenden Maßgaben für die Gartennutzung. Es ist zu beachten:

- Die Anfüllung bzw. die neu einzubauenden Feststoffe haben dabei den jeweiligen Formen der Spielplatznutzung unter Spielgeräten mit besonders aufzubringenden Materialien, wie z.B. Fallschutz, Sand, etc. Rechnung zu tragen.
- Auch bei Flächen, die als öffentliche Kinderspielfläche genutzt werden ist schadstoffhaltiges Material, soweit es vorhanden ist, durch geeignetes Austauschmaterial zu ersetzen.
- Dabei ist den Vorgaben des Abfallwirtschaftsgesetzes jeweils in seiner gültigen Fassung Rechnung zu tragen.
- Bei der Entsorgung von zum Abtransport anfallenden Materialien ist der Andienungs- und Benutzerzwang der örtlichen Gebietskörperschaften zu berücksichtigen.
- Bei einer Verwertung der zu entfernenden belasteten Bodenmaterialien bzw. Feststoffmaterialien ist die Verwertung durch die annehmende Anlage vor Beginn der Maßnahme zu sichern.

Es ist aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass zumindest in der nördlichen Teilfläche des Bebauungsplangebietes natürliche bzw. quasi natürliche Böden anstehen. Um diese vorhandenen Böden zu schützen, sollten die nachfolgend genannten Maßnahmen Berücksichtigung finden:

- Vermeidung des Überfahrens von Böden mit schwerem Baugerät.
- Dies gilt auch für gekappte und bereits gestörte Bodenprofile.
- Verbot der Auflagerung von nicht benötigten Bodenmaterialien.

20. März 2012

- Vermeidung der Durchmischung oder Vermischung von angetroffenem Bodenmaterial (Oberbodenmaterial) mit Fremdauflagerungen und / oder Materialien anderer (tieferer) Bodenhorizonte.

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

Des Weiteren wird in die Hinweise der folgende Ergänzungswunsch des Rheinisch-Bergischen Kreises aufgenommen: „Nach diesen Erkenntnissen ist für die Ausführung von Baumaßnahmen, die in den Boden eingreifen und bei denen Bodenaushub anfällt, ein Konzept zum Vorgehensweise des Bodenaustauschs erarbeitet worden. Damit kann der Erwerber mit Hilfe des Gutachters die notwendigen Schritte bei dem Umweltamt des Rheinisch Bergischen Kreises klären lassen. Die zu Grunde liegenden Bedingungen sind mit der Fachbehörde bereits abgestimmt worden.“

Die Baustelleneinrichtung und der Bauablauf für künftige Bauvorhaben im Plangebiet sind so zu planen und auszuführen, dass eine Verlagerung von kontaminierten Materialien vom Baugrundstück auf andere Grundstücke vermieden wird. Insbesondere muss die Bauausführung nach dem Regelwerk „kontaminierte Bereiche“ der Berufsgenossenschaftlichen Regeln für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit erfolgen.

Für nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Flächen ist nachzuweisen, dass mindestens in den obersten 50 cm des Bodens die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten unterschritten werden. Ist zur Einhaltung dieser Anforderung ein Bodenaustausch erforderlich, muss der eingebrachte Boden die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.“

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse der Bodenuntersuchung werden die betroffenen Grundstücksflächen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

6.3 Lärm

Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen in Ruheräumen werden im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher gestellt.

Eine Bauausführung nach den Festsetzungen erzielt in der Regel den erforderlichen Lärmschutz. Allerdings ist zu beachten, dass die den Berechnungen des Gutachtens zugrunde liegende freie Schallausbreitung beispielsweise nicht die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt. Auch durch die Entwicklung des Plangebietes können weniger strenge Anforderungen ausreichend sein, wenn durch Abschirmungen zusätzliche Pegelminderungen auftreten. Im Rahmen einer konkreten Planung sollte dies von einem Sachverständigen überprüft werden. .

Die im Gutachten dargestellten flächenhaften Lärmkarten sind prinzipiell immer nur Annäherungen an die tatsächlichen Verhältnisse. Es empfiehlt sich während der Baugenehmigung die Situation genauer, d.h. fassaden- und stockwerksweise an den einzelnen Gebäuden zu ermitteln.

Die im Gutachten (Lärmkarte) abzulesenden Anforderungen gelten jeweils für die Ostfassaden, jedoch nur dann, wenn keine vorgelagerten Gebäude für zusätzlichen Schallschutz sorgen. An den Westseiten zukünftiger Gebäude und ggf. an den Nord-

20. März 2012

und Südseiten sind in der Regel geringere Anforderungen ausreichend. Aus diesem Grund wurden an Teilen der Westfassaden bereits auf die Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet. Eine detaillierte Prüfung setzt jedoch die Kenntnis der konkreten Bauausführung voraus, welche zum derzeitigen Stand nicht vorliegt.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass die Gesetzgebung zur Energieeinsparung (EnEG) bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster fordert. Die Anforderungen nach DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II werden in der Regel bei sachgerechter Bauausführung bereits durch die nach EnEG erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt, so dass auf eine diesbezügliche Festsetzung verzichtet werden kann.

Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es die Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 dB(A) angestrebt werden, so dürften bei Außenpegeln um 50 dB(A) und darüber keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung um 10 dB(A) bewirken. Liegen die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen III oder darüber, so sind in Schlafräumen daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Eine wesentliche Gewerbelärmbelastung ergibt sich im Plangebiet nur in der Umgebung des ALDI-Marktes zur Tageszeit. Wie das Gutachten zeigt, ist die Gewerbelärmsituation weitestgehend unkritisch. Richtwertüberschreitungen sind in keinem Fall zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch die Festsetzungen recht gute Wohnbedingungen einstellen werden und keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

6.4 Artenschutz

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

Fledermäuse:

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

- Vor dem Abriss von Gebäuden sollte eine fachmännische Kontrolle auf Quartiere sowie vor Fällung von Bäumen sollte eine Prüfung auf Quartiereignung und auf die tatsächliche Nutzung als Quartier erfolgen.
- Abriss der Gebäude sollte außerhalb der Wochenstubezeit erfolgen.
- Rodung und Fällungsarbeiten sind außerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Schonzeiten (§ 64 LG NW: Keine Rodungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen.

20. März 2012

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 Veränderung 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.
- Entfernung bzw. Abdeckung des Folienteiches bis Ende Januar um ein Ablachen von Amphibien zu verhindern.

Auf die weiteren Ausführungen zum Artenschutz im Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen.

7 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Bruttobaugebiet, Größe des Plangebiets	34.746 m ²
<i>davon:</i>	
- Mischgebiete	12.738 m ²
- Wohngebiete	13.856 m ²
- Grünfläche	3.775 m ²
- Verkehrsflächen	4.052 m ²
- Wasserfläche	325 m ²

8 Kosten

Der Stadt Rösraht entstehen durch die Planerstellung keine Kosten.