



## **Bebauungsplan Nr. 78**

### **„Schloss Venauen“**

### **1. Änderung**

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

## Inhaltsverzeichnis

1	Planaufstellung, Verfahren.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich und Situation .....	4
2.1	Vorhandene Baustruktur.....	4
3	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes.....	6
4	Darstellung in übergeordneten Planwerken .....	6
4.1	Flächennutzungsplan .....	6
5	Planungskonzept .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
5.4	Erschließung .....	9
6	Umweltbelange .....	10
7	Auswirkungen der Planung .....	13
8	Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	15

# 1 Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 aufgrund des § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung „Schloss Venauen“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung „Schloss Venauen“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da die im § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung,
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Schloss Venauen“ liegt als verbindendes Element zwischen den Ortsteilen Rösrath-Mitte und Hoffnungsthal oberhalb des großen Retentionsbeckens im Landschaftspark „Venauen“. Im Norden befinden sich die Flächen der Stadtwerke, im Nordosten der Sportplatz Venauen mit der Sporthalle sowie angrenzend die Rettungswache. Im Osten liegen Flächen eines Umspannwerkes, im Westen verläuft die Hauptstraße (L 284) und im Süden befindet sich eine private Waldfläche.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Schloss Venauen“ beinhaltet die Flächen der ehemaligen Kapelle an der Hauptstraße sowie die Flächen zwischen dem Schloss, dem Umspannwerk und der Schule und hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

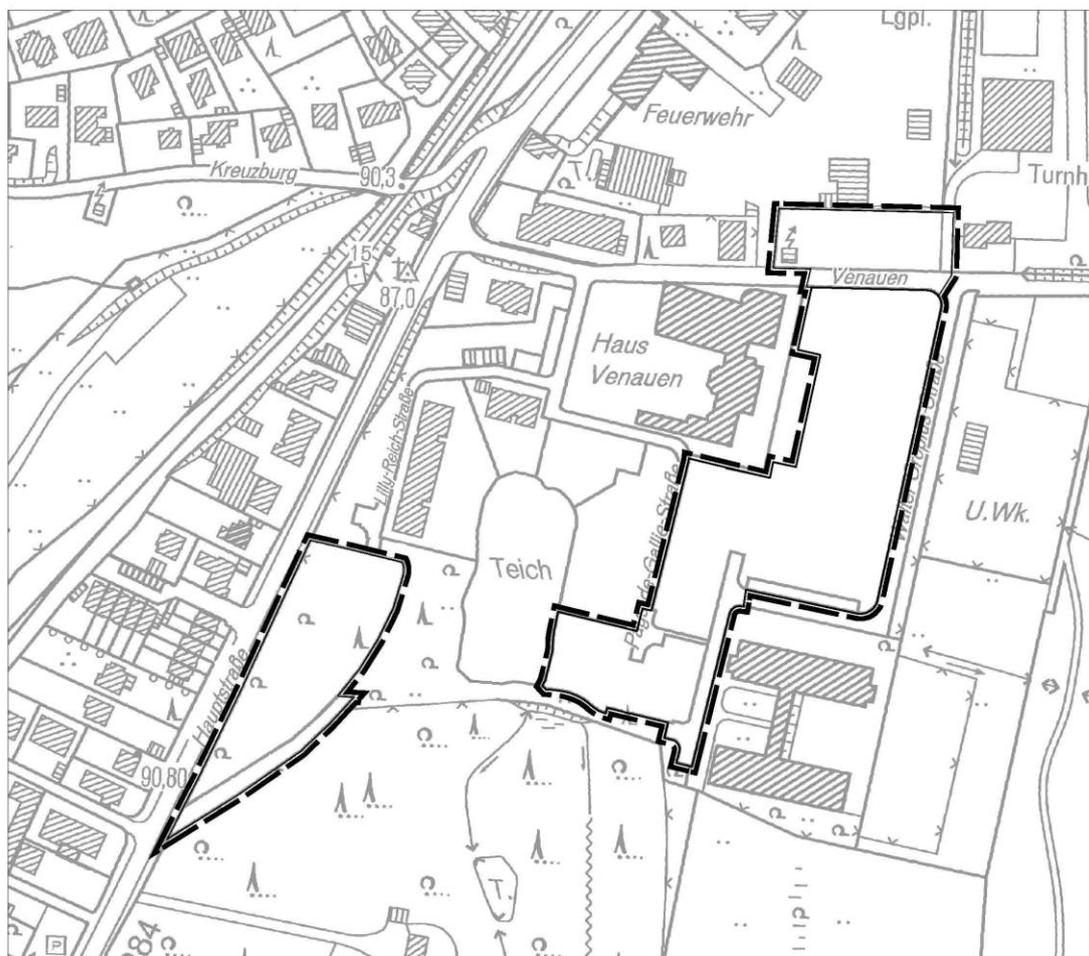
### 2.1 Vorhandene Baustruktur

Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 78 wurden seit der Rechtskraft (04.2007) die Bereiche um die Teichanlage mit insgesamt vier Mehrfamilienhäusern bebaut. Das denkmalgeschützte Schloss wurde komplett saniert und als Wohnstandort umgebaut. Die Martin-Luther-King-Schule besteht weiterhin im südöstlichen Teilbereich. Die ehemaligen Aufbauten der belgischen Streitkräfte sind allesamt abgeräumt. Die Änderungsbereiche zeigen sich als ausgeräumte Areale, im Bereich der Hauptstraße mit seitlichem Baumbestand.



stadt  
**RÖSRATH**

**Bebauungsplan Nr. 78 "Schloss Venauen"**  
**1. Änderung gem. § 13a BauGB**  
Darstellung im Maßstab 1 : 2.500 (i.O)



©DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2017

### **3 Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes**

Als der Bebauungsplan Nr. 78 im Jahr 2004 aufgestellt wurde, sollte aus der ehemaligen belgischen Schule im Rahmen der Konversion ein Nebeneinander aus Wohnen und nicht störende Dienstleistungen entstehen. Seit 2007 die ersten Wohnungen am Teich gebaut wurden und das Schloss Venauen saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt wurde, wurden intensive Bemühungen unternommen, um die übrigen Flächen als Bürostandort zu etablieren.

Bis zur Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 konnte kein neuer Dienstleister am Standort angesiedelt werden, so dass der Eigentümer nunmehr die Nutzung der Flächen zu Wohnbauzwecken anstrebt.

Im Hinblick auf den großen Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt in der Nachbarschaft zum Ballungszentrum Köln soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 neuer Wohnraum geschaffen werden.

## **4 Darstellung in übergeordneten Planwerken**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Schloss Venauen“ einen kleinteiligen Nutzungsteppich mit fünf verschiedenen Nutzungen dar: Zum Teil werden Wohnbauflächen und teilweise gemischte Bauflächen dargestellt. Darüber hinaus werden im südlichen Bereich die Flächen der Martin-Luther-King-Schule als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Im mittleren Bereich des Bebauungsplans wird der Teich als Wasserfläche und die angrenzenden Flächen als Grünflächen dargestellt. Im Änderungsverfahren sollen neben dem bereits bestehenden allgemeinen Wohngebiet zwei weitere kleinteilige Flächen zu allgemeinen Wohngebieten umgewandelt werden. Das

Mischgebiet um das Schloss herum und für die Flächen der Stadtwerke soll weiterhin bestehen bleiben.

Da der FNP keine parzellenscharfen Abgrenzungen zulässt und bisher sowohl Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt wurden, gilt der Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im südlichen und westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans soll allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ausnahmen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet soll die bisher eingeleitete Entwicklung zu Wohnungsbau im Bereich um das Schloss Venauen weiter gefestigt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind bisher nicht im Geltungsbereich zu finden und würden nicht in das städtebauliche Bild passen. Für die Berufsausübung genutzte Räume für freiberuflich Tätige sind gem. § 13 BauNVO zulässig.

Im nordöstlichen Teilbereich sollen Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Die gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 (5) BauNVO im Geltungsbereich nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO im Geltungsbereich nicht zulässig. Durch die Festsetzung von Mischgebieten wird der angestrebten teilweise gewerbliche Nutzung durch die Stadtwerke Rösrath sowie einer teilweise für Wohnzwecke genutzten Fläche an der Straße „Venauen“ Rechnung getragen. Tankstellen, Gartenbaubetrieb und Vergnügungsstätten würden das städtebauliche Bild der Siedlung stören und sollen ausgeschlossen bleiben.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet angesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 sowie im MI 2 wird keine Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt um die vorgesehene Siedlungsstruktur zu sichern. Im MI 1 wird eine offen Bauweise zur Sicherung der beabsichtigten Halle festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 richtet sich nach den bestehenden Bauhöhen (Traufhöhe) des benachbarten, eingetragenen Baudenkmals „Schloss Venauen“. Städtebauliches Ziel ist es, die neue Bebauung deutlich in der Höhenentwicklung unter dem Höhenniveau des Denkmals zu beschränken, so dass Schloss Venauen auch nach einer Neubebauung des Umfeldes weiterhin der optisch dominierende Mittelpunkt bleibt. Für WA 1 und WA 2 werden jeweils 90,0m über NN, für WA 3 und WA 4 werden jeweils 92,50m über NN festgesetzt.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlage ist die Oberkante Dachkonstruktion. Untergeordnete technische Aufbauten (z.B. Schornstein, Aufzugsanlagen) dürfen die festgesetzte Höhe ausnahmsweise um das erforderliche Maß überschreiten.

Das Wohngebiet 5 befindet sich optisch nicht mehr im direkten Bezug zum Baudenkmal „Schloss Venauen“, so dass hier keine Höhenfestsetzungen getroffen werden. Um eine städtebauliche Eingliederung des neuen Baukörpers in den bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße zu gewährleisten werden max. zwei Vollgeschosse im WA 5 festgesetzt.

### 5.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und WA 3 sind die Flächen für Stellplätze und Garagen durch entsprechende Planzeichen festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erzeugen und die durch die überbaubaren Flächen vorgegebene Siedlungsstruktur mit Doppelhäusern und Garagen/ Stellplätzen zu gewährleisten.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 4 und WA 5 sind Stellplätze und Garagen auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser MI1 und WA1 werden keine Vorgaben hinsichtlich der Anordnung der Stellplatzanlagen getätigt um die Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 werden darüber hinaus überbaubare Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, die über die überbaubaren Flächen für die Hochbauanlagen hinausragen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig um eine entsprechende Erschließung zu ermöglichen.

Innerhalb der nicht überbaubaren privaten Flächen im WA 1, WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von Gartenhäusern, Geräteschuppen und Lauben nicht zulässig. Damit sollen die Privaten Grünflächen der Mehrfamilienhäuser freigehalten werden und ein optisch einheitliches Gestaltungsbild und somit ein Identifikationspunkt im Siedlungsbereich „Schloss Venauen“ erzeugen.

### 5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Hauptstraße (L 284) gegeben. Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließungsstraße „Walter-Gropius-Straße“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV erfolgt über die Bushaltestellen an der Hauptstraße direkt neben dem Geltungsbereich. Die Regionalbahn-Haltestelle mit Verbindungen nach Köln und Marienheide befindet sich weniger als 500m in fußläufiger Entfernung.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind vorhanden. Da im Änderungsbereich bereits zuvor Wohnen und nicht störende Dienstleistungen vorgesehen waren, ist die Kapazität ausreichend. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen und ohne besondere Festsetzungen für Versorgungsanlagen zulässig. Damit soll eine ggf. mögliche dezentrale Versorgung des Plangebietes ermöglicht werden. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sind im Änderungsbereich zulässig um regenerative Energiequellen nutzbar zu machen.

Die mit Leitungsrechten belegte Fläche im nordöstlichen Plangebiet dient der Sicherung der vorhandenen Kanaltrasse zugunsten der Leitungsträger. Die mit Gehrechten belegte Fläche dient zur Unterhaltung durch den Eigentümer der Teichanlage. Beide Rechte sind aus dem BP 78 unverändert übernommen worden.

## 6 Umweltbelange

Die Wohnbauflächen im Geltungsbereich umfassen ausschließlich Grundstücke, die bereits durch den Bebauungsplan Nr. 78 mit einem Baurecht belegt waren. Im Vergleich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung und bisheriger Baumöglichkeit wird die überbaubare Fläche deutlich verkleinert, so dass keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft über dem bisher zulässigen Maß vorgenommen werden. Ein Ausgleich ist nach § 1a (3) BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zum Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung „Schloss Venauen“ wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erstellt. Demnach werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans keine Kompensationsmaßnahmen ausgelöst.

Die Artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten zu erwarten sind.

Die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sowie die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 3 und WA 5 werden aus dem bisherigen Planverfahren übernommen. In den WA 1, 2 und 4 waren auch im bisherigen Planverfahren keine Festsetzungen für den Erhalt von Bäumen oder die Bepflanzung getroffen worden.

Rodungen von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) sowie eine Baufeldräumung im MI 1 und 2 und WA 1 bis 4 sind von 15.09. bis 28.02. im WA 5 vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass planungsrelevante Arten sowie sonstige Vogelarten durch die Maßnahmen nicht getötet oder beim Fortpflanzungsgeschehen gestört werden.

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen strukturreichen Gehölzflächen mit z.T. markantem Altgehölzbestand entlang der Hauptstraße werden aufgrund ihrer Bedeutung, insbesondere aber auch für artenschutzrechtliche Belange, sowie ihrer quartiersbildprägenden Bedeutung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der wertgebenden Strukturen dieser Biotopkomplexe zur Sicherung artenschutzrechtlicher Belange sowie insbesondere auch als Trittsteinbiotope innerhalb des städtisch geprägten Umfeldes.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche dient der städtebaulichen Gliederung innerhalb des Siedlungsgefüges. Durch die Pflanzfläche wird eindeutig festgelegt, dass die Gebäudezeile insgesamt von Osten erschlossen wird und sich Einfahrten und Eingänge nicht nach Westen hinwenden.

### Anzupflanzende Einzelbäume

Die Planungskonzeption sieht die Anpflanzung von 10 standortheimischen Laubbäumen innerhalb der verbleibenden Freiflächen der neuen MI und WA Flächen vor. Außerdem ist je 6 Stellplätze ein Laubbaum in einer mindestens 10qm großen Baumscheibe anzupflanzen. Die Festsetzung dient an erster Stelle der Entwicklung des Quartiersbildes. Ziel ist eine möglichst weitgehende grüngestalterische Einbindung der in der gut einsehbaren Plangebietsfläche neu entstehenden Wohngebäude.

### Bindung für den Erhalt von Bäumen

Der markante (Alt-)Baumbestand im Geltungsbereich hat prägende Bedeutung für den Raum. Vor dem Hintergrund der guten Einsehbarkeit des Planungsraumes von der angrenzenden Hauptstraße aus, kommt dem Baumbestand daneben eine wesentliche raumgliedernde Bedeutung zu.

### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die neu geplanten Wohnflächen sollen einen attraktiven und gesunden Wohn- und Lebensraum für ihre Bewohner sowie auch Besucher darstellen. Für Kinder sollen sie ein sicheres und vielfältiges Spielumfeld bereitstellen. Schließlich sollen sich die neu entwickelten Flächen harmonisch an die bereits realisierte Bebauung anschließen. Aus diesem Grund wird eine vielfältige, bevorzugt unter Verwendung standortheimischer Pflanzarten, entwickelte Begrünung der unbebauten Flächen angestrebt. Die Versiegelung soll auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Soweit möglich ist der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen gegenüber einer Vollversiegelung von Flächen der Vorzug zu geben. Nebenanlagen wie Stellplätze von Müllbehältern oder Fahrradplätze sollen möglichst durch Gehölze eingegrünt werden.

### Dachbegrünung

Da Dachflächen zu einem erheblichen Teil der Erwärmung des Stadtklimas beitragen und sie zudem den beschleunigten Abfluss von Niederschlagswasser und damit die Hochwasserentstehung begünstigen, wird für die Dachflächen der Wohnhäuser sowie für Garagen und Carports eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Begrünung von Dachflächen

wirkt diesen negativen Umwelteinflüssen entgegen und stellt somit eine Eingriffsminimierung dar.

Die Verwendung der Dachflächen für die Solarenergienutzung dient ebenso der nachhaltigen Sicherung naturhaushaltlicher Belange und wird deshalb alternativ zugelassen.

## 7 Auswirkungen der Planung

Nachteilige städtebauliche Auswirkungen werden durch die Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 nicht hervorgerufen. Die getroffenen Regelungen im MI und WA sichern eine verträgliche Entwicklung im Kontext mit der vorhandenen städtebaulichen Situation in einem bereits erschlossenen Bereich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 78 – „Schloss Venauen“ wurden die schalltechnischen Auswirkungen vorhandener Emittenten (Hauptstraße, Sportanlage und Bauhof) auf das Plangebiet untersucht und mit Bericht vom Oktober 2006 in Form von Rasterlärmkarten dargestellt, erforderliche Festsetzungen insbesondere von Lärmpegelbereichen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Bereich der Betriebszufahrt zum Bauhof wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm festgestellt. Bezogen auf die Überschreitungen im Nachtzeitraum wurde angemerkt, dass das angesetzte „Worst-Case“ –Szenario „Winterdienst“ nach Aussage der Betriebsleitung die letzten Winter maximal 20 Mal je Saison zum Tragen kam, so dass hier im Nachtzeitraum auch auf Bereiche mit geplanten Nutzungen i.d.R. keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auswirkungen des Sportanlagenbetriebs auf das Plangebiet wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen nunmehr konkreter Entwicklungen und Vorhaben, die teilweise auch eine Änderung des Bebauungsplans notwendig machen, wurden die schalltechnischen Ergebnisse auf diese veränderte Situation hin überprüft. Dies sind insbesondere:

- Geänderte Baufenster im Bereich der Hauptstraße im südwestlichen Plangebiet sowie im nordwestlichen Bereich am Schloss / Bauhof
- Zwischenzeitlich vorhandene Rettungswache im nordöstlichen Bereich
- Vorgesehene Umstrukturierung des Bauhofs

Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

#### Straßenverkehrslärm – Bereich Hauptstraße

Auf der Grundlage aktueller Verkehrszahlen (Prognosebelastung 2025) wurde für die geplante Wohnbebauung fassadenbezogen die Immissionsbelastung ermittelt, darauf gründend wurden die erforderlichen Lärmpegelbereiche dargestellt. Erforderlich werden die Lärmpegelbereiche III, IV und V. Für die Ostfassaden, für die auf Grundlage des rechnerischen Ergebnisses keine Festsetzung erforderlich wäre, wird empfohlen, auch den Lärmpegelbereich III festzusetzen. Das Ergebnis mit Darstellung der erforderlichen Lärmpegelbereiche ist als Anlage der Untersuchung beigelegt.

#### Gewerbelärm – Bereich Bauhof / Rettungswache

Für die konkret geplante Bebauung wurde unter Berücksichtigung der unveränderten Annahmen zum Bauhof aus der Untersuchung 2006 sowie der im Nordosten neu hinzugekommenen Rettungswache die Situation untersucht. Im Ergebnis ist analog der Untersuchung aus 2006 festzuhalten, dass im Nahbereich der Bauhof-Zufahrt die Richtwerte der TA-Lärm im Tageszeitraum deutlich eingehalten werden, im Nachtzeitraum werden sie um bis zu 2,3 dB(A) überschritten.

Die Rettungswache trägt hier nicht relevant zur Überschreitung bei.

Obwohl bei der ermittelten nächtlichen Richtwertüberschreitung von maximal 20 Tagen / Jahr auszugehen ist und ansonsten keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten sind, wurde untersucht, welche aktive Maßnahmen – auch unter Einbeziehung konkreter Vorhaben der Stadtwerke - zu einer Vermeidung / Reduzierung dieser wenigen Überschreitungen führen können. Untersucht wurde in diesem Zusammenhang

- eine 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der vorgesehenen Stellplatzanlage sowie
- die Abschirmung einer vorgesehenen Lager-/ Werkstatthalle der Stadtwerke mit einer angenommenen Höhe von 6m

mit dem Ergebnis, dass durch die Lärmschutzwand keine spürbare Minderung erreicht werden kann, da der Lärmeintrag insbesondere aus dem Bereich der Zufahrt rührt und auch

die Bauhofflächen nicht wirksam abgeschirmt werden können. Durch einen Hallenneubau in der dargestellten Dimension kann die Richtwertüberschreitung jedoch auf unter 1 dB(A) reduziert werden. Da gem. Ziff. 3.2.1 der TA Lärm Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) im Rahmen von Betriebsgenehmigungen möglich sind, gilt dies indirekt auch bei heranrückender Wohnbebauung. Da darüber hinaus die Richtwertüberschreitungen lediglich in den Wintermonaten und nur an wenigen Tagen im Jahr zu erwarten sind, kann an dieser Stelle unter Berücksichtigung des geplanten Hallenneubaus der Stadtwerke von einer Verträglichkeit zwischen Gewerbe und geplanter Wohnbebauung ausgegangen werden.

## **8 Sonstige Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Das ehemals mit Altlasten beeinträchtigte Planungsgebiet wurde nach heutigem Wissensstand vollständig saniert. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Umweltschutz unverzüglich anzuzeigen. Bei der Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf das jeweilige Nutzungsszenario eingehalten werden.

Die Köln-Bonn Flughafen GmbH weist darauf hin, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans deutlich außerhalb des Lärmschutzzone C des LEP liegt. Der Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt bei neu zu errichtender Wohnbebauung zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung sind keine Baudenkmale bekannt. Allerdings besteht in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich der 1. Änderung das eingetragene Baudenkmal „Schloss Venauen“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 78 beziehen sich in der maximalen Höhe der neuen Gebäude auf das Schloss Venauen. Städtebauliches Ziel ist es, die neue Bebauung deutlich in der Höhenentwicklung unter dem Höhenniveau des Denkmals zu beschränken, so dass Schloss Venauen auch nach einer Neubebauung des Umfeldes weiterhin der optisch dominierende Mittelpunkt bleibt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) hingewiesen.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologische Untergrundklasse 1 / R zuzuordnen.

Im Plangebiet steht Grundwasser eines zusammenhängenden Grundwasserleiters hoch an. Es wurden Grundwasserflurabstände zwischen 1,05m und 1,8m unter Geländeoberkante festgestellt, die aufgrund der Sülz-Auenlage wahrscheinlich noch unterschritten werden können. Hinsichtlich des Schutzes und der Ausführung von erdberührten Bauteilen ist zu berücksichtigen, dass eine Dränung zur Regulierung des Grundwasserstandes nicht zulässig ist. Insofern sollten unterirdische Gebäudehüllen in wasserdichter Ausführung gebaut werden. Dauerhafte Maßnahmen zur Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig. Durch den geringen Flurabstand im Plangebiet muss Grundwasser bei Baugrunderschließungen sehr wahrscheinlich temporär abgesenkt werden. Die Absenkung und die Ableitung – wie auch das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (z.B. Recyclingmaterial) – stellen Gewässerbenutzungen gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar. Die Zulässigkeit einer beabsichtigten Gewässerbenutzung muss vorab zwingend in einem wasserrechtlichen Verfahren vom Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises nach entsprechender Antragsstellung geprüft werden. Einer Gewässerbenutzung kann nur dann zugestimmt werden, wenn schädliche Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, auf andere Gewässer oder Beeinträchtigungen Dritter ausgeschlossen werden können. Zu beachten ist hierbei, dass in der Vergangenheit u.a. erhöhte Schwermetallgehalte im Grundwasser festgestellt worden sind. Für den Fall beabsichtigter Wasserhaltungsmaßnahmen bedeutet dies, dass einer Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer nur dann zugestimmt werden kann, wenn die Grundwasserqualität dies auch nachweislich zulässt. Ggf. muss das Grundwasser vor Einleitung beispielsweise über einen Ionentauscher vorbehandelt werden.

Rösrath, 09.2017

Anhang:

**Pflanzenauswahlliste bodenständig heimischer Laubgehölze****Pflanzenauswahlliste Nr. 1 - Bodenständig heimische Laubgehölze****Bäume 1. Ordnung**

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia cordata</i>	Sommer-Linde

**Pflanzenauswahlliste Nr. 2 - Bodenständig heimische Laubgehölze****Bäume 2. Ordnung**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

**Pflanzenauswahlliste Nr. 3 - Bodenständig heimische Laubgehölze****Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes uva-crispa</i>	wilde Stachelbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

**Pflanzenauswahlliste Nr. 4 – Heckenpflanzen**

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgäre</i>	Liguster

**Pflanzenauswahlliste Nr. 5**

<i>Acer spec.</i>	Ahorn Arten
-------------------	-------------

z.B.

*Acer platanoides* 'Cleveland'*Acer platanoides* 'Columare'*Acer campestre* 'Elsrijk'

Fraxinus spec.	Eschen Arten
z.B.	
<i>Fraxinus excelsior</i> `diversifolia`	
<i>Fraxinus omus</i>	
<i>Fraxinus oxycarpa</i> `Raywood`	
Gleditsia spec.	Lederhülsenbaum
z.B.	
<i>Gleditsia triacanthos</i> `Skyline`	
<i>Gleditsia triacanthos</i> `Sunburst`	
Quercus spec.	Eichen Arten
z.B.	
<i>Quercus palustris</i>	
Sophora japonica	Schnurbaum/ Honigbau
Ausgenommen Kugelformen	