



Fachbereich 4

Planen, Bauen, Umwelt

RÖSRATH^{stadt}

Stadt Rösrath Bebauungsplanes Nr. 98

„Bonitzberg“

Begründung

Stand: Okt 2008

Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung, Verfahren	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Situation	4
3.	Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes	6
4.	Darstellung in übergeordneten Planwerken	7
4.1	Flächennutzungsplan	7
4.2	Landschaftsplan „Südkreis“	7
5.	Planungskonzept	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
5.4	Erschließung	9
5.5	Immissionen, Lärmschutz	10
6.	Umweltbericht	11
6.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	11
6.1.1	Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	11
6.2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	11
6.3.	Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen	13
6.3.1.	Einschlägige Fachgesetze	13
6.3.2.	Vorgaben aus den Fachplänen	14
6.4.	Raumanalyse und Wirkungsprognose	14
6.4.1.	Geographische und Naturräumliche Lage	14
6.4.2.	Umweltmerkmale	15
6.4.2.1.	Umweltgut Flora und Fauna	15
6.4.2.2.	Umweltgut Boden	17
6.4.2.3.	Umweltgut Wasser	19
6.4.2.4.	Umweltgut Klima und Luft	20
6.4.2.5.	Umweltgut Orts- und Siedlungsbild	20
6.4.2.6.	Umweltgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)	21
6.4.2.7.	Umweltgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
6.4.2.8.	Wechselwirkungen	24
6.4.3.	Vorrausichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) ...	24

6.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
6.5.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	25
6.5.2. Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie	25
6.5.3. Ausgleichsmaßnahmen	25
6.6. Plankonforme Alternativen	26
6.7. Zusätzliche Angaben	26
6.7.1. Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
6.8. Zusammenfassung	26
6.9. Verfasser und Urheberrecht	27
7. Denkmalschutz	28
8. Sonstige Hinweise	29
9. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans	29

1. Planaufstellung, Verfahren

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 03.03.2008 aufgrund des § 2 (1) BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bonitzberg“ beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung am 03.03.2008 wurde beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 98 im Parallelverfahren zu ändern.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzV 90 und die DIN 18003 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000, Zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 332) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

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

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB wurden Anregungen vorgebracht von:

Untere Landschaftsbehörde

- + Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ in der Eingriffsbilanzierung des landschaftspflegerischen Begleitplans
- + Untersuchung der Auswirkungen auf die Parkanlage im Umweltbericht
- + Auswirkung des Heranrückens der Bebauung an den bestehenden Waldrand im Umweltbericht
- + Führung der privaten Zufahrt möglichst am südlichen Rand der Parkanlage
- + Eintragung der gesamten Parkanlage in die Denkmalschutzliste

+ Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur in den als WR festgesetzten Flächen

Untere Umweltschutzbehörde

+ Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittel einer dezentralen Versickerung

+ Berücksichtigung der Lärmbelastungen durch die Hauptstraße (L 284)

Diese Anregungen werden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Weiterhin wurde in der frühzeitigen Beteiligung von einem Bürger die Anregung vorgebracht, im nördlichen Teil des Bebauungsplans eine weitere Baumöglichkeit fest zu setzen.

Dieser Anregung wurde im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht gefolgt. (siehe auch Pkt. 3 dieser Begründung)

2. Räumlicher Geltungsbereich und Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bonitzberg“ befindet sich im Ortsteil Hoffnungsthal.

Der Geltungsbereich umfasst zwei unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitvillen mit angrenzenden Parkanlagen sowie eine östlich angrenzenden, bisher unbebauten Bereich. Im Westen wird das Plangebiet begrenzt durch den Verlauf der „Hauptstraße“, im Süden grenzt der Geltungsbereich an die bestehende Bebauung des Ortsteils Hoffnungsthal. Der „Rothenbacher Weg“ bildet die Begrenzung im Norden, im Osten beginnt der Übergang zur Außenbereichsfläche.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,53 ha. Planungsrechtlich befinden sich die Flächen entlang der L 284 bisher innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath gem. § 34 (4) BauBG. Die östlichen Flurstücke im Geltungsbereich sind bisher als Außenbereich gem. § 35 BauBG zu werten.

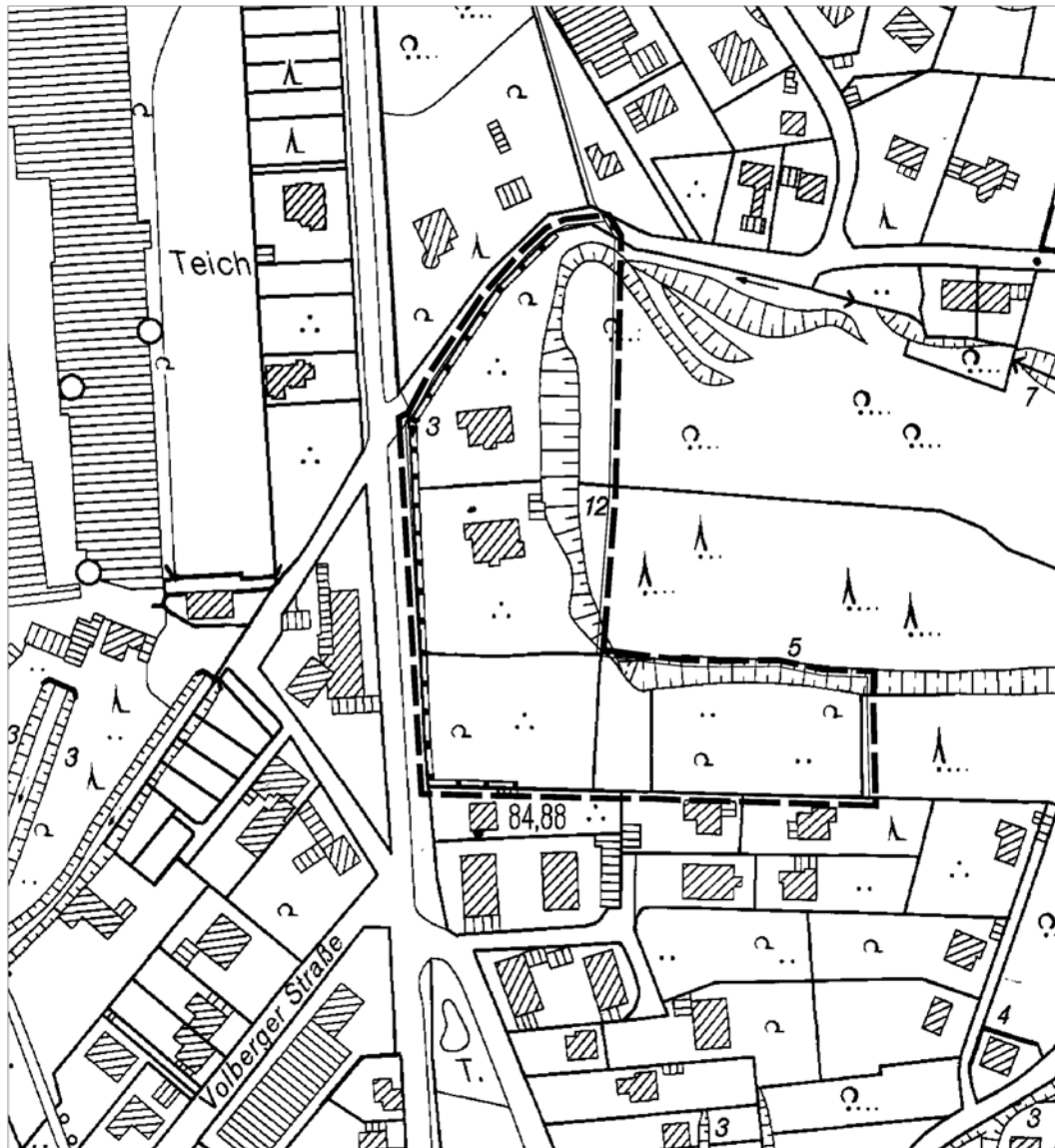
Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bonitzberg“ sind in der Übersichtskarte gekennzeichnet.



stadt
RÖSRATH

Bebauungsplan Nr. 98 Bonitzberg

Darstellungen ohne Maßstab



©DGK5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis, 2006

3. Planungsanlass und -ziel des Bebauungsplanes

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Bonitzberg“ ist ein mögliches Bauvorhaben innerhalb der privaten Garten- bzw. Parkanlagen der denkmalgeschützten Gründerzeitvillen an der Hauptstraße in Hoffnungsthal. Die Grundstücke befinden sich innerhalb der Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB.

Langfristiges städtebauliches Ziel ist es, die um die beiden Villen bestehenden Garten- und Parkanlagen an der Hauptstraße zu bewahren und die „Verlegung“ von Bauvorhaben in den östlichen Teil des Grundstückes, um das „grüne Eingangstor“ in den Ortskern Hoffnungsthal zu erhalten. In diesem Zusammenhang steht auch die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 „Auf dem Rosenberg“, der die langfristige Sicherung der Gründerzeitvilla mit Parkanlagen in der nördlichen Verlängerung der L 284 zur Zielsetzung hat.

Zu diesem Zweck muss jedoch in diesem östlichen Grundstücksteil im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens sowie einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans Baurecht geschaffen werden.

Erste Gespräche mit der unteren Landschaftsbehörde beim Kreis haben gezeigt, dass der Wert der Parkanlagen so hoch eingeschätzt wird, dass ein Ausweichen in den östlichen Teil als die vergleichsweise bessere Variante angesehen wird. Dieses steht jedoch unter dem Vorbehalt, dass eine ökologische Eingriffsbewertung einen positiven Effekt bei der Verschiebung von möglichen Baufenstern konstatiert.

Einer zusätzlichen Bebaubarkeit östlich der Gartengrundstücke kann aus Sicht des Kreises jedoch nur dann zugestimmt werden, wenn die Garten- und Parkanlagen der Villen an der Hauptstraße eindeutig als private Grünflächen festgesetzt werden und damit eine zukünftige Bebauung ausgeschlossen wird.

Eine zusätzliche Bebaubarkeit nördlich der bestehenden Gründerzeitvillen soll aus städtebaulicher Sicht nicht stattfinden, um einen durchgehenden Denkmalschutzbereich zu gewährleisten und weil die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild unverhältnismäßig sein würden. So würden umfangreiche Eingriffe in bestehende Waldstrukturen durchgeführt werden müssen, die sich nicht nur auf ein mögliches Baufenster beschränken. Durch die starke Hanglage müssten wegen der Verkehrssicherungspflicht und der Gefahrenabwehr weite Teile der waldartigen Hangbepflanzung gerodet werden, was

nicht nur der Natur sondern auch dem Landschaftsbild am Ortseingang Schaden zufügen würde.

4. Darstellung in übergeordneten Planwerken

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bonitzberg“ entlang der Hauptstraße (L 284) Wohnbauflächen dar. Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung von Wohnbauflächen und privaten Grünflächen vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 98 angepasst. Der Bebauungsplan wird somit aus den übergeordneten Zielvorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.2 Landschaftsplan „Südkreis“

Mit der Rechtskraft des Landschaftsplans „Südkreis“ wird die bislang geltende Landschaftsschutzgebietverordnung der Bez. Reg. Köln von 2005 abgelöst. Sowohl in der bisherigen Verordnung als auch im zukünftigen Landschaftsplan „Südkreis“ ist der östliche Teil des Bebauungsplans innerhalb des Landschaftsschutzes festgesetzt. Zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens wurde eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz durch die zuständige Landschaftsbehörde und den Landschaftsbeirat positiv geprüft. FFH – Schutzgebiete sowie die 300m – Abstandszone des FFH-Gebietes „Königsforst“ sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

5. Planungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Damit soll der bestehende

Wohncharakter unterstrichen und gefestigt werden. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind im WR gem. § 13 BauNVO Räume in den Gebäuden zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden gem. § 17 BauNVO als Obergrenzen mit 0,4 bzw. 1,2 festgesetzt.

Für die neu zu errichtenden Gebäude im WR1 gilt: Die Obergrenzen laut BauNVO sollen zusammen mit der bewussten Nicht-Festsetzung von Höhenbegrenzungen dazu führen, dass an diesem Standort auch die Realisierung von ungewöhnlichen Architektenhäusern möglich ist. Die Gebäude dürfen dabei über max. 2 Vollgeschosse verfügen.

Im Bereich der bestehenden Gründerzeitvillen WR2 gelten die Bestimmungen zum Denkmalschutz, da beide Gebäude mit der Parkanlage in die Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath eingetragen sind. Bei einem Untergang des Denkmalschutzes (z.B. Entlassung aus der Denkmalschutzliste, Abgang des Gebäudes, o.ä.) können die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt werden. Dabei ist eine Bebauung in Anlehnung an die bisherige Nutzung mit max. 3 Vollgeschossen zulässig. Die zulässige max. Firsthöhe wird auf NN 103 m festgesetzt und entspricht den Höhen der bestehenden Gründerzeitvillen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die neu zu errichtenden Gebäude im WR1 gilt: Die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit der Einzelhausbebauung sowie max. 2 Wohneinheiten je Gebäude tragen dazu bei, dass die Umsetzung eines durchaus gewollten eigenen Stils oder der Realisierung von ungewöhnlichen Architektenhäusern Rechnung getragen werden soll. Hier wurde bewusst auf die Festsetzung von Dachform und Dachneigung sowie auf gestalterische Festsetzungen verzichtet. Die Baufenster mit Baugrenzen sind dabei absichtlich großzügig ausgestaltet. Es ist jedoch unzulässig zwei Gebäude in einem Baufenster zu errichten. Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO die nicht dem Wohnen dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WR1 zulässig, in den privaten Grünflächen (Parkanlagen) jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.

Im Bereich der bestehenden Gründerzeitvillen WR2 gelten die Bestimmungen zum Denkmalschutz, da beide Gebäude mit der Parkanlage in die Denkmalschutzliste der Stadt

Rösrath eingetragen sind. Bei einem Untergang des Denkmalschutzes (z.B. Entlassung aus der Denkmalschutzliste, Abgang des Gebäudes, o.ä.) können die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt werden. Die festgesetzte offene Bauweise in Verbindung mit der Einzelhausbebauung ohne die Festsetzung der max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude tragen dazu bei, dass dann an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser als sogenannte Stadtvillen oder eine großzügige Einzelhausbebauung entstehen können. Die Dachform wird in Bezug auf die bestehende, denkmalgeschützte Bebauung als Walmdach festgesetzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO die nicht dem Wohnen dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WR2 in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig, in den privaten Grünflächen (Parkanlagen) jedoch ausdrücklich ausgeschlossen.

5.4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über „Hauptstraße“ (L 284) gegeben. Im Bereich der vorgesehenen Ein- und Ausfahrt befindet sich auf der L 284 ein bepflanzter Mittelstreifen. Dieser soll (in Übereinstimmung mit den Planungen des Investors) erhalten bleiben. Ein Ausfahren aus der Grundstücksausfahrt ist dann nur noch nach rechts möglich. Das Einfahren in die Grundstückseinfahrt ist somit auch nur von Süden aus möglich.

Die innere Erschließung im Geltungsbereich wird über private Fahr- oder Fußwege gesichert. Diese private Zufahrt wird unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Baumsubstanz möglichst südlich der Parkanlage angelegt und ist im Rahmen des Umweltberichtes sowie des landschaftspflegerischen Begleitplanes in der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die kanaltechnische Ver- und Entsorgung sowie sonstige technische Medien wie Strom und Telekommunikation sind in der Hauptstraße vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes mit ÖPNV ist gegeben und es stehen Haltestellen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

5.5 Immissionen, Lärmschutz

Für eine konfliktfreie Entwicklung der Flächen, sind die Emissionen der Verkehrsflächen (L 284) zu berücksichtigen. Auf Grundlage der Kenntnisse des DTV der Hauptstraße mit rund 12.000 Kfz und einem Güterverkehrsanteil von 7,5 % (Landesbetrieb Straßenbau NRW (2003): Verkehrszählplan mit Personen-, Güter- und Schwerverkehrsanteilen.

Bundesverkehrszählwerte 2000 im Stadtgebiet Rösrath. Gummersbach, o. S.) wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und dargestellt. Diese Darstellung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt. Es zeigt sich, dass die für die Beurteilung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ in Teilbereichen (in den dargestellten Schallpegelbereichen IV und III) überschritten werden. Die Orientierungswerte für reines Wohngebiet liegen bei Tagwerten von 50 dB (A) und Nachtwerten von 40/35 dB(A). Hiernach ist für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bonitzberg“ gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB in den gekennzeichneten Bereichen gem. DIN 4109 Tabelle 8 der Lärmpegelbereich III bzw. IV festgesetzt, da in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwände) nicht in Betracht kommen. In diesem Lärmpegelbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den zutreffenden Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 (5) erfüllen. Ergänzend weist die DIN 4109 auf die Erfordernisse eines ausreichenden Luftwechsels aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Luftfeuchte und ggf. der Zuführung von Verbrennungsluft hin. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Vorschriften z.B. die Feuerungsverordnung sind zu beachten. Zur Gewährleistung der erforderlichen Innenraumpegel und zur Sicherung des erforderlichen Luftaustausches bei geschlossenen Fenstern wird ein Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Derartige Lüftungsgeräte sollten ein Fördervolumen von 20 cbm je Stunde und Person aufweisen, die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen sollte mindestens der Schalldämmung der Fenster entsprechen.

Die DIN 4109 lässt Ausnahmen nur zu, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass dieser Schutz, z.B. aufgrund von Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude, nicht erforderlich ist.

6. Umweltbericht

6.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

6.1.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 ‚Bonitzberg‘ in Rösrath, Ortsteil Hoffnungsthal einen Umweltbericht zu erarbeiten. Die Belange des Umweltschutzes werden mit dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

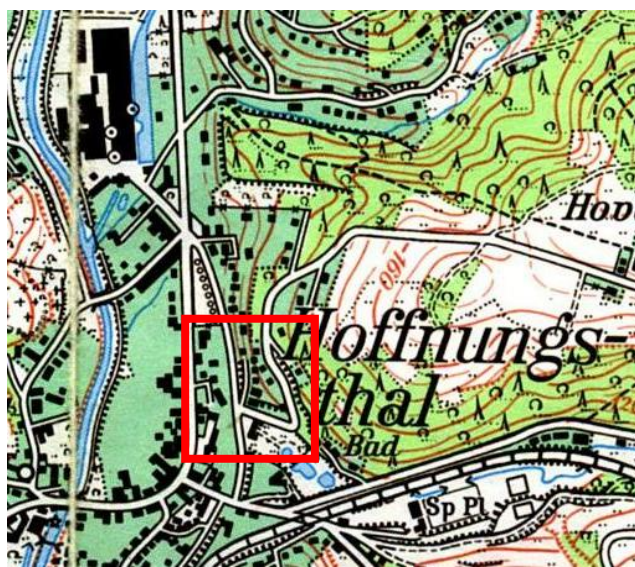
Der vorliegende Umweltbericht ist auf Basis einer Umweltprüfung gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des Baugesetzbuches erstellt worden. Der vorliegende Umweltbericht ermittelt die potentiellen mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf die zu prüfenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung entsprechen der Ebene des Bebauungsplanes. Bezogen auf die Faktoren Lärm, Klima sowie Landschafts-/ Stadtbild werden die angrenzenden Nutzungen mit in die Beurteilung einbezogen. Die Ergebnisse resultieren neben der Auswertung vorhandener Fachplanungen aus einer Ortsbegehung einschließlich Biotoptypenkartierung.

6.2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 ‚Bonitzberg‘ befindet sich in der Ortslage Hoffnungsthal und umfasst zwei unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitvillen an der ‚Hauptstraße L284‘ von Hoffnungsthal mit ihren umliegenden Parkanlagen sowie eine östlich angrenzende Freifläche. Die Villengrundstücke werden im Westen durch die Hauptstraße begrenzt, im Norden bildet der ‚Rothenbacher Weg‘, im Süden die vorhandene Bebauung die Grenzen des B-Plangebietes (Gemarkung Bleifeld, Flur 2, Flurstücke 3394, 2535, 1271/91). Planungsrechtlich befinden sich diese Flächen (Villen mit Parkanlagen) gem. § 34 (4) BauGB innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath. Nach Osten geht das B-Plangebiet in die angrenzenden Offenlandbereiche über, die gem. § 35 BauGB im Außenbereich und nach § 21 LG NRW im Landschaftsschutzgebiet liegen (Gemarkung Bleifeld, Flur 2, Flurstücke 1272/94, 2088, 2536).

Das Plangebiet wird derzeit maßgebend durch die im englischen Stil gestalteten Parkanlagen, mit einem alten Baumbestand aus einheimischen und fremdländischen Arten geprägt. Der Übergang vom Park zu den östlich angrenzenden Grünlandflächen ist fließend. Das Grünland wird als Fettweide genutzt und ist teilweise mit Obst- und Laubgehölzen



bestanden. Zudem ist im nordöstlichen Plangebiet eine junge Streuobstwiese angelegt. Die randlichen Strukturen werden aus standorttypischen Gebüsch und Nadelholzforste geprägt.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Ausschnitt aus der TK 5009, Overath , unmaßstäblich)

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 ‚Bonitzberg‘ ist ein durch die Innenbereichssatzung bestehendes Baurecht für Wohnbebauung innerhalb der privaten Parkanlagen der denkmalgeschützten Gründerzeitvillen. Aufgrund des langfristigen städtebaulichen Ziels „Bewahrung der um die beiden Villen bestehenden Garten- und Parkanlagen als ‚Grünes Eingangstor‘ in den Ortskern Hoffnungsthal“, sollen zum Schutz der Parkanlagen die östlich angrenzenden Freiflächen für eine mögliche Bebauung herangezogen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Baurecht innerhalb der östlich gelegenen Freiflächen geschaffen werden, unter Aufgabe des Baurechts nach § 34 BauGB innerhalb der Parkanlagen.

Geplant ist die Festsetzung zweier ‚Reiner Wohngebiete‘ (WR1 und WR2) mit Festsetzung der umliegenden Park- und Freiflächen als ‚Private Grünflächen‘:

- Auf den östlichen unbebauten Freiflächen soll eine Wohnbebauung, bestehend aus zwei Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten je Gebäude realisiert werden. Der B-Plan sieht für diese Bereich die Festsetzung als ‚Reines Wohngebiet‘ WR1, mit folgenden Inhalten vor: GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Vollgeschosse, offene Bauweise. Die umliegenden ‚Privaten Grünflächen‘ werden gärtnerisch gestaltet, unter Erhalt einzelner Gehölze sowie Neupflanzungen von Gehölzen. Zur Einbindung der Bebauung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung sowie gegenüber der Parkanlage sind Gebüschpflanzungen vorgesehen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt durch eine semiversiegelte Zufahrt, die von der ‚Hauptstraße‘ aus weitestgehend parallel entlang der südlichen Grundstücksgrenze geführt wird. Die Ver- und Entsorgung und die Anbindung an die technische Infrastruktur erfolgt über die Hauptstraße.
- Die bestehenden Gründerzeitvillen werden als ‚Reines Wohngebiet‘ WR2 festgesetzt. Hier gelten die Bestimmungen zum Denkmalschutz. Bei einem Untergang des Denkmalschutzes (z.B. Entlassung aus der Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath, o.ä.) können die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan: GRZ 0,4, GFZ 1,2, max. 3 Vollgeschosse, offene Bauweise, Walmdach genutzt werden. Die Vorgaben der zulässigen Bebauung erfolgen in Anlehnung an die heutige Nutzung, so dass eine Entwicklung von Stadtvillen oder großzügige Einzelhausbebauung möglich ist. Um eine künftige Bebauung innerhalb der Parkanlagen auszuschließen, werden diese als ‚Private Grünflächen‘ ohne überbaubare Flächen festgesetzt und der Erhalt des schutzwürdigen Baumbestandes hierdurch gesichert.

Das B-Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt 15.290 m². Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan bleiben ca. 70 % der Gesamtflächen in ihrer heutigen Form erhalten. Dieses umfasst die Grundstücke der Gründerzeitvillen (WR2) und die heutigen Parkanlagen. Aufgrund der Erhaltung und Sicherung der Biotopstrukturen sowie der gleich bleibenden Art und dem Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet WR2 liegt innerhalb dieser Bereiche kein Eingriff in den Naturhaushalt vor. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundene Netto-Neuversiegelung bezieht sich ausschließlich auf das mit einer GRZ von 0,4 festgesetzte ‚Reine Wohngebiet WR1‘. Da innerhalb des Wohngebiets WR1 der Versiegelungsgrad um 50 % überschritten werden darf, beläuft sich die zu erwartende Neuversiegelung der Wohnbebauung auf ca. 1.100 m². Die mit der Wohnbebauung (WR1) einhergehende Umwandlung / Umgestaltung der umliegenden Flächen des freien Landschaftsraumes beanspruchen ca. 3840 m² Fläche. Für die zu erstellende Zufahrt werden zudem 320 m² innerhalb der ‚Privaten Grünflächen‘ beansprucht. Im Rahmen der geplanten Erschließung sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wird die Rodung von Einzelgehölzen innerhalb der Parkanlagen sowie der angrenzenden Freifläche notwendig.

6.3. Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen

6.3.1. Einschlägige Fachgesetze

Folgende Zielaussagen der wesentlichen Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen sowie DIN 18005: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel): langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.

6.3.2. Vorgaben aus den Fachplänen

Folgenden einschlägigen Fachplänen und ihre für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele wurden berücksichtigt:

- Der Regionalplan Teilabschnitt Region Köln weist das B-Plangebiet als ‚Allgemeine Siedlungsbereiche‘ aus.
- Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stadt Rösrath, 1991) wird der an der Hauptstraße gelegene Teilbereich (Villen und Parkanlagen) als ‚Wohnbauflächen‘ dargestellt. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist als ‚Fläche für Wald‘ dargestellt. Da eine bauliche Entwicklung für diesen Bereich nicht den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans entspricht, wird dieser in einem Parallelverfahren geändert. Der Entwurf zur 25. Änderung des FNP sieht für das gesamte B-Plangebiet die Darstellung als ‚Wohnbauflächen‘ vor (Stand: Mai 2008).
- Planungsrechtlich befinden sich die Flächen entlang der L248 innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath gem. § 34 (4) BauGB. Die östlich angrenzenden Flurstücke liegen gem. § 35 BauGB im Außenbereich.
- Der östlich Teilbereich des Plangebiets liegt gem. der Verordnung über ‚Landschaftsschutzgebiete im Rheinisch-Bergischen Kreis‘ vom 29. September 2005 innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Mit der Rechtskraft der Landschaftsplans ‚Südkreis‘ wird die geltende Landschaftsschutzgebietsverordnung abgelöst. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Plangebietes bleibt im zukünftigen Landschaftsplan ‚Südkreis‘ bestehen.
- Die beiden bestehenden Gründerzeitvillen mit ihren umliegenden Park- bzw. Gartenanlagen im englischen Stil sind als Baudenkmal in die Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath eingetragen. (laufende Nummer: 55: ‚Villa Wilhelm Reusch‘, laufende Nummer: 34 ‚Villa Kurt Reusch‘).
- Es liegen keine weiteren Anforderungen anderer Umweltfachplanungen vor.

6.4. Raumanalyse und Wirkungsprognose

6.4.1. Geographische und Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis, im Ortsteil Hoffnungsthal der Stadt Rösrath. Das Höhengniveau des B-Plangebietes liegt innerhalb des Bereiches der vorhandenen Villen fast gleichmäßig eben bei einer Höhe von 80 m ü. NN. Die rückwärtigen Flächen steigen stetig bis auf 102 m ü. NN an und sind nach Südwesten exponiert.

Naturräumlich gehört es zur Haupteinheit der Bergischen Hochfläche (338) und liegt hier am südlichen Rand der Sülzhochfläche (338.41).

6.4.2. Umweltmerkmale

Die nachfolgende Raumanalyse dient der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie der Prognose über die vorrausichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Die Bestandsaufnahme und die Wirkprognose werden für jedes einzelne Umweltgut durchgeführt und sich direkt gegenübergestellt, um eine bessere Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

6.4.2.1. Umweltgut Flora und Fauna

6.4.2.1.1. Bestandsanalyse Flora und Fauna

Potentielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (PNV) beschreibt diejenige Vegetation (hypothetisch), die bei abrupter Aufgabe der anthropogenen Beeinflussung aufgrund der abiotischen Standorteigenschaften auf der betrachteten Fläche vorhanden wäre. Überlegungen zur PNV helfen bei der Einschätzung des aktuellen Standortpotentials und schließen spätere Veränderungen durch Sukzessionsprozesse aus. Das Wissen über diese Vegetation ermöglicht es, bei künftigen Bepflanzungsmaßnahmen auf weitgehend standortgerechtes Pflanzenmaterial zurückzugreifen (siehe Willmanns, O. (1998), Ökologische Pflanzensoziologie).

Als potentiell natürliche Vegetation wäre im Plangebiet ein Luzulo-Fagetum (Hainsimsen-Buchenwald) vorhanden. Die Waldgesellschaft wird von der Rotbuche beherrscht. Die artenarme Kraut- bzw. Moosschicht wäre durch Arten nährstoffärmerer Standorte wie *Luzula luzuloides* (Weiße Hainsimse) gekennzeichnet. In den Tallagen der Aue wären Sternmieren-Eichen-Hainbuchen-Wälder (*Stellario holostaeae-Carpinetum betuli*) ausgeprägt. Durch die anthropogenen Veränderungen wären diese Gesellschaften allerdings nur fragmentarisch ausgebildet. (Benennung nach Pott, R. (1995), Die Pflanzengesellschaften Deutschlands).

Reale Vegetation / Flora

Der Park der Gründerzeitvillen wird geprägt durch alte, mächtige Laub- und Nadelbäume. Diese setzen sich aus heimischen Arten wie z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia cordata*), Lärche (*Larix europaeus*), Eibe (*Taxus baccata*) sowie aus für Parkanlagen ebenfalls typische, fremdländische Arten, wie Hemlockstanne (*Tsuga canadensis*) zusammen. Die Bäume weisen zum Teil ein Alter von über 150 Jahren auf. Der Park wurde im Stil der englischen Landschaftsgärten angelegt, mit Gartenpavillon, Tempelchen, Zierrasenflächen und Wegen. Die Randbereiche zur Straße hin werden durch kleinere Gehölze (z.B. Hasel) geprägt.

Der Übergang vom Park zu den östlich angrenzenden Grünlandflächen ist fließend und wird durch eine lockere Bepflanzung mit Haselgebüschern sowie einer Fichtenreihe bestimmt. Der Bestand geht in eine Fettweide über, die nach Nordosten allmählich ansteigt. Im unteren Bereich ist die Weide mit verschiedenen Gehölzen bepflanzt. Es befinden sich Obstgehölze mittleren Alters (Pflaume, Kirsche und Wallnuss), Laubgehölze (Rotbuche, Ahorn) und ehemals auf den Stock gesetzte Haselsträucher (*Corylus avellana*) im Bestand, die heute ausladende habitusgemäße Büsche bilden. Dahinter schließt sich im nördlichen Bereich eine Streuobstwiese an, die durch junge Hochstämme geprägt wird. Die Weidefläche wird v.a.

durch Gräser dominiert, wie z.B. Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Knaut-Gras (*Dactylis glomerata*), die einen dichten Grasfilz bilden. Kräuter können sich nur mäßig durchsetzen, so dass das Arteninventar und die Strukturvielfalt relativ arm sind und dem Charakter einer Fettweide entsprechen. Nach Norden und Osten wird die Fläche durch Forstbestände mittleren Alters aus Fichten (*Picea abies*) und Lärchen (*Larix europaeus*) eingerahmt. Im Osten stockt zudem eine Baumgruppe aus Lärchen. Nach Süden grenzt die vorhandene Wohnbebauung an die Grünlandfläche heran. Teilweise stocken entlang der Grundstücksgrenze Gebüschgruppen aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Haselnuss (*Corylus avellana*).

Fauna

Eine separate faunistische Kartierung wurde nicht durchgeführt. Bei der Biototypenkartierung wurde auf mögliche Tiervorkommen geachtet. Es wurden einzelne Ubiquisten (Kulturfolger), wie Elster, Kohlmeise, Amsel beobachtet, die das Gebiet wahrscheinlich als Nahrungshabitat nutzen. Das Artenspektrum beschränkt sich nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich innerhalb unserer Siedlungsbereiche etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Amsel, Meise, Igel, Eichhörnchen, etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen auch nach Abfrage der Datenbankinformationen der LANUV nicht vor.

6.4.2.1.2. Auswirkungen auf Flora und Fauna bei Planumsetzung

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zur Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch:

- Verlust von Lebensraum für vorhandene Tier- und Pflanzenarten durch Versiegelung, Umwandlung und Inanspruchnahme von Fläche.

Der Verlust von Biotopstrukturen beschränkt sich weitestgehend auf die im Außenbereich liegenden, östlichen Freiflächen des Wohngebiets WR1. Im Zuge der geplanten Wohnbebauung gehen die Grünlandfläche (Weide, Streuobstwiese) vollständig verloren. Die heutigen Waldrandbereiche (Nadelholzforste) werden im Zuge der Verkehrssicherungspflicht zurückgenommen. Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan ist im Wohngebiet WR1 mit einer Flächenversiegelung von 60 % zu rechnen (Totalverlust der Biotope). Die unbebauten Flächen des freien Landschaftsraums werden gärtnerisch genutzt und umgestaltet. Dabei kann ein Teil der vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch Pflanzungen von Einzelbäumen aufgewertet werden. Zur Einbindung der Bebauung gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung sind Gebüschanpflanzungen vorgesehen. Durch die geplante Zufahrt von der Hauptstraße aus, wird in die bestehende Parkanlage eingegriffen. Die Erschließung soll unter dem Gebot der Eingriffsminimierung erfolgen, d.h. der vorhandene Gehölzbestand soll weitestgehend geschont werden. Durch die Wegführung parallel der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Parkanlage, wird die Rodung von Nadel- / Laubgehölzen notwendig. Dieser Eingriff wird durch eine zurückhaltende, der Parkanlage entsprechende Ausgleichspflanzung ersetzt, die eine

Abschirmung der Zufahrt und einer Abrundung der Parkanlage bewirkt. Im weiteren Verlauf der Zuwegung kann durch leichtes verschwenken der Wegeführung ein Grossteil der Gehölze erhalten bleiben. Des Weiteren wird eine Fichtenreihe, die die heutige Grenze zum oberen Parkbereich bildet, entfernt. Die Entnahme der Fichten begründet sich im schlechten Zustand der Bäume. Weitere Einzelbaumentnahmen innerhalb der Parkanlage werden bei Bau des zweiten Wohnhauses aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht notwendig, da diese Gehölze zu nah an die geplanten Gebäudekörper heranreichen. Auch hier ordnen sich die geplanten Kompensationsmaßnahmen der Gestaltung der Parkanlagen unter und nehmen die bestehende Grenzpflanzungen mit Haselgebüsch als Gestaltungselement auf.

Die beschriebenen Gestaltungsmaßnahmen tragen zu einer Verringerung der Gesamtbeeinträchtigung bei, wodurch ca. 45% des verursachten Eingriffs im Plangebiet selber ausgeglichen werden können. Das restliche Kompensationsdefizit wird über Ausgleichsmaßnahmen die angrenzend zum Plangebiet liegen realisiert. Diese sehen die Umwandlung der angrenzenden Nadelholzforste in standorttypische Buchenwälder mit vorgelagertem Waldmantel vor. (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Landschaftspflegerischen Begleitplans, ING.-BÜRO RIETMANN, 2008).

- Seltene und gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf lokale Populationen der besonders geschützten und streng geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Durch die Festsetzungen der Parkanlagen als ‚Private Grünflächen‘ und den damit einhergehenden Bestandserhalt der Parkanlagen, werden wertvolle Biotopstrukturen erhalten. Diese haben eine hohe ökologische Wertigkeit als Lebensraum- und Habitatstrukturen für die Fauna. Störepfindlichen Arten (z.B. Vögeln) aufgrund von baubedingten Beunruhigungen (Baulärm) ist ein Ausweichen in diese strukturreichen Habitate möglich.
- Verringerung der Biotopverbundfunktion des Plangebiets durch Verlust der Offenflächen und Nutzung als Wohngebiet.

6.4.2.2. Umweltgut Boden

6.4.2.2.1. Bestandsanalyse Boden

Geologie und Boden

Das B-Plangebiet ist aus geologischer und bodenkundlicher Sicht in zwei Teile zu untergliedern. Der in der Ebene gelegene Teil des Plangebietes, die Villengrundstücke mit ihren angrenzenden Parkflächen an der Hauptstraße, werden durch die Talaue der Sülz geprägt. Die östlich, leicht ansteigenden Flächen werden durch das anstehende Gestein des angrenzenden Bonitzbergs geprägt.

Im Plangebiet würden unter natürlichen Voraussetzungen innerhalb der Talaue ‚Typische Auengleye‘ aus Auenablagerungen des Holozän über Geröll, Schotter und Kies aus Bachablagerungen des Pleistozän vorherrschen. Diese schluffigen Lehmböden sind charakterisiert durch einen mittleren bis hohen Ertrag (45-70 Bodenpunkte), eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit (Parameter zur Bodeneigenschaft: Kationenaustauschkapazität KAK = 239 mol+/m²; Wasserleitfähigkeit kf-Wert = 46 cm/d; Nutzbare Feldkapazität nFK = 180

mm; Luftkapazität: 85 mm; Gesamtfilterwirkung: hoch). Es liegt eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit der Böden vor, ihre mechanische Belastbarkeit ist als gering einzustufen. Aufgrund der Bodeneigenschaften, werden die Grundwasserböden als ‚schutzwürdige‘ Böden der Stufe 1 ausgewiesen. Durch das hoch anstehenden Grundwassers (Grundwasserstufe: 3, Grundwasserflurabstand weniger als 1 m, Grenzflurabstand: 16 dm) sind die Bodenverhältnisse zur Eignung einer dezentralen Versickerung zu nass. Die natürlichen Boden-Wasserverhältnisse sind im Bereich der Sülzau durch die starke anthropogene Nutzung (Bebauung, Verkehrswege, Eindeichung der Sülz) erheblich verändert. Im Plangebiet herrschen aufgrund der vorhandene Bebauung (Villen mit angelegten Auffahrten, Wegeflächen, etc.) anthropogen überprägte Standortverhältnisse vor, so dass der natürlich gewachsene Boden mit seinen Bodenfunktion als beeinträchtigt einzustufen ist.

Der geologische Untergrund des östlichen Plangebiets wird aus den Hang- und Hochflächenlehme (Holozän, Pleistozän) über Festgestein aus devonischen Sand-, Ton- und Schluffstein gebildet. Hieraus haben sich ‚Typische Braunerden‘ - vereinzelt pseudovergleyt gebildet. Die Bodenart setzt sich aus schluffigem Lehm, steinig grusig zusammen. Die Böden zeichnen sich durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit gegenüber Nähr- und Schadstoffen, eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus (Parameter zur Bodeneigenschaft: Kationenaustauschkapazität KAK = 130 mol+/m²; Wasserleitfähigkeit kf-Wert = 50 cm/d; Nutzbare Feldkapazität nFK = 106 mm; Luftkapazität: 50 mm; Gesamtfilterwirkung: mittel). Ihre Ertragsfähigkeit (Bodenwert 35-55) ist mittel, so dass eine Waldnutzung im Allgemeinen vorherrscht. Die Braunerden gehören zu den grundwasserfreien Böden (Grundwasserstufe: 0, Grundwasserflurabstand: 7dm). Die mechanische Bodenbelastung ist mittel, die Verdichtungsgefahr hoch. Ihre Eignung für eine dezentrale Versickerung ist aufgrund der vorliegenden Parameter bedingt geeignet. Die Braunerden im Plangebiet sind nicht als schutzwürdige Böden ausgewiesen. Eine anthropogene Beeinträchtigung der Böden ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bereits gegeben (Vorverdichtung und Nährstoffeinträge). Die forstwirtschaftlich genutzten, mit Fichten aufgeforsteten Böden der Randbereiche können ebenfalls in ihrer natürlichen Funktion verändert sein (Versauerung). (KARTE DER SCHUTZWÜRDIGEN BÖDEN, Geologischer Dienst NRW, 2006, BODENKARTE VON NRW, Blatt L 5308 Bonn, Geologisches Landesamt NRW).

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4.2.2.2. Auswirkungen auf den Boden bei Planumsetzung

Die mit der Planung einhergehende Umgestaltung und Bebauung führt zu folgenden Neubelastungen des Bodens:

- Zunahme des Versiegelungsgrades im östlichen Plangebiet und infolgedessen Verlust an offenen Bodenflächen. Der damit einhergehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) führt zu erheblichen Bodenbeeinträchtigungen. Durch die Bebauung sind ausschließlich die Braunerden betroffen. Die schutzwürdigen Aueböden im Plangebiet werden kleinflächig im Zuge der inneren Erschließung tangiert.

- Durch den Bau der Wohnhäuser wird im Zuge der Anpassung der Geländehöhen Bodenaushub erfolgen. Bodenmaterial welches nicht zur Geländemodellierung vor Ort eingesetzt werden kann, ist von der Fläche abzufahren, was zu einem Verlust an Boden als Stoffumsetzungsraum führt.
- Einbringen von bodenfremdem Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial etc.).
- Bodenverdichtungen und damit einhergehende Veränderung des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushalts.
- Zunahme von Einträgen aus der baulichen Nutzung.
- Reliefveränderungen.

Der Verlust von Boden durch Überformung und Versiegelung ist immer negativ zu bewerten und führt zu einer Belastung des Naturhaushaltes, da Boden vielfältige Funktionen übernimmt, zu den Lebensgrundlagen des Menschen gehört und sich nur sehr langsam erneuert. Der Eingriff in den Boden ist im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans über die Bewertung des Eingriffs in die Abiotik (Landschaftsfaktoren) bewertet und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. (Landschaftspflegerischen Begleitplan: ING.-BÜRO RIETMANN, 2008).

6.4.2.3. Umweltgut Wasser

6.4.2.3.1. Bestandsanalyse Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Durch die Nähe zur Sülz sind die Böden im Bereich der Talebene Grundwasserbeeinflusst. Die natürlichen Boden-Wasserverhältnisse im Bereich der Sülzau sind durch die starke anthropogene Nutzung (Bebauung, Verkehrswege, Eindeichung der Sülz) erheblich verändert, so dass keine natürlichen Standortgegebenheiten mehr vorliegen. Das B-Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Sülz. Die Braunerden des östlichen B-Plangebietes gehören zu den grundwasserfreien Böden.

Die Versickerung des Niederschlagwassers ist momentan im Bereich der geplanten Bebauung aufgrund der Nutzung (Grünland- und Gehölzflächen) noch uneingeschränkt möglich, so dass die natürliche Funktion der Grundwasserneubildung wahrgenommen werden kann.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine natürlichen Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

6.4.2.3.2. Auswirkungen auf Wasser bei Planumsetzung

Grundwasser

Durch die weitere Neuversiegelung im Plangebiet geht Versickerungsfläche verloren und damit einhergehend kommt es zu einer Verringerung des Grundwasserdargebots. Für die

Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist daher eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück vorzusehen. Zudem soll die Zuwegung in semiversiegelter Form angelegt werden, um das Versickerungspotential zu erhalten.

6.4.2.4. Umweltgut Klima und Luft

6.4.2.4.1. Bestandsanalyse Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabereich der Mittelgebirge. Bedingt durch die subatlantisch – atlantischen Verhältnisse sind die Sommer relativ kühl, regnerisch und die Winter verhältnismäßig warm, niederschlagsreich. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 8,5-9,0 °C, der Jahresniederschlag liegt im Mittel bei 850-900 mm. Niederschlagsminima sind in den Sommermonaten Juni bis August zu finden. Die Hauptwindrichtung kommt aus Nordwesten.

Das Plangebiet selbst dient mit seiner großflächigen Parkanlage und den Offenbereich als Kaltluftbildungsfläche. Aufgrund ihrer höheren Verdunstungsrate übernimmt das Plangebiet im Gegensatz zur versiegelten Flächen eine innerstädtische Klimafunktion. Vorbelastungen auf Luftqualität und Klima sind durch Verkehrsemissionen der L284 sowie der umliegenden Bebauung zu erwarten. Es kann von einer Immissionsbelastung durch erhöhte Stickstoffdioxid-, Staub- und Benzol-Konzentrationen im Plangebiet ausgegangen werden.

6.4.2.4.2. Auswirkungen auf Klima und Luft bei Planumsetzung

Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima und Luft sind folgenden Belastungen zu erwarten:

- temporäre Belastungen während der Bauphase, vorwiegend durch Staub und Abgasemissionen.
- dauerhafte Belastungen durch:
 - Versiegelung und Überformung der Oberflächenstrukturen. Diese führt zu einem Verlust von natürlicher Verdunstungs- und Versickerungs- sowie Kaltluftbildungsfläche und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Plangebiet. Diese Faktoren tragen zu einer Erhöhung der Temperatur bei, die sich lokal auf das Mikroklima auswirken.
 - Zukünftig wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und Abwärme von Heizanlagen das Plangebiet klimatisch mit Luftschadstoffen mehr belasten.

Durch den Erhalt der Parkanlagen und die Neuanlage von Vegetationsstrukturen im Bereich des ‚Wohngebiets WR1‘ und der ‚Privaten Grünflächen‘ sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen und lokal begrenzt.

6.4.2.5. Umweltgut Orts- und Siedlungsbild

6.4.2.5.1. Bestandsanalyse Orts- und Siedlungsbild

Den unter Denkmalschutz stehenden Gründerzeitvillen mit ihren umliegenden Parkanlagen kommt eine sehr hohe Stadtbild- bzw. Landschaftsbildprägende Bedeutung zu. Durch die exponierte Lage direkt an der Hauptstraße (L284) von Hoffnungsthal wird diese noch

unterstrichen. Das Parkgelände der Gründerzeitvillen mit seinem sehr alten Baumbestand ist gemäß den städtebaulichen Zielaussagen der Stadt Rösrath als „grünes Eingangstor“ in den Ortskern Hoffnungsthal zu bewahren.

Die östlich angrenzende Weidefläche mit ihren Obst- und Laubgehölzen sowie der kleinen Streuobstwiese geben dem Raum einen ländlichen Charakter. Die umliegenden großen Nadelforstbestände rahmen die Fläche nach Norden und Osten hin ein, so dass die Fläche die Eigenart einer Lichtung hat. Nach Süden grenzt die Bebauung von Hoffnungsthal an die Fläche, sie wird jedoch durch die vorhandenen Gehölze weitgehend abgeschirmt. Von der Hauptstraße aus sind die rückwärtigen Flächen aufgrund der Parkanlage nicht einsehbar. Die Fläche hat aufgrund ihrer Exposition nach Südwest eine Fernwirkung.

6.4.2.5.2. Auswirkungen auf Orts- und Siedlungsbild bei Planumsetzung

Durch die Umsetzung der Maßgaben aus dem Bebauungsplan ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Siedlungsbild:

- Durch die Festsetzung der vorhandenen Parkanlagen als ‚Private Grünfläche‘ sowie die Festsetzungen der denkmalgeschützten Villen als ‚Reines Wohngebiet WR2‘ bleibt das Siedlungsbild und die prägenden Strukturen, als „grünes Eingangstor“ in den Ortskern Hoffnungsthal erhalten und werden dauerhaft in ihrem Bestand gesichert.
- Die zu erwartenden Beeinträchtigungen innerhalb der südlichen Parkanlage im Zuge der Erschließung des Wohngebiets WR1 (Zuwegung), können durch die geplante Wegführung abgemindert werden. So bleibt der für die Parkanlage prägende Aussichtplatz erhalten. Zudem wird der notwendige Eingriff in den Baumbestand gering gehalten und durch eine neu anzulegende Abpflanzung ersetzt. Die Ersatzpflanzung ordnet sich in den Gestaltungsrahmen der Parkanlage ein und übernimmt eine Abschirmfunktion gegenüber der Zuwegung. Die Kompensation für die notwendigen Gehölzentnahmen im oberen Parkbereich nimmt ebenfalls die Gestaltungselemente der Parkanlage auf und gliedert sich in das Erscheinungsbild ein.
- Durch die geplante Bebauung innerhalb des östlichen Plangebietes (WR1) geht der bestehende Freiraum zugunsten von Siedlungsfläche (Wohnbebauung mit Gärten) verloren. Der Erhalt der Parkanlage übernimmt abschirmende Funktionen, so dass die geplante Bebauung von der Hauptstraße aus kaum wahrnehmbar sein wird. Die geplanten Gebüschpflanzungen auf der südlichen Grundstückseite können die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung abmildern. Durch die exponierte Lage des Baugebietes sind Fernwirkungen allerdings nicht auszuschließen.

6.4.2.6. Umweltgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm)

6.4.2.6.1. Bestandsanalyse Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Lärmbelastungen für das Plangebiet bestehen durch die Hauptstraße (L284), die als Hauptzufahrtsstraße nach Rösrath dient und hierdurch stark frequentiert ist. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) liegt bei 12.000 Kfz / 24 h und einem Güterverkehrsanteil von 7,5 %. Nach DIN 4109 liegen im unmittelbaren Bereich der

Hauptstraße Schallpegelbereiche von IV (66-70 dB(A)) vor. Diese nehmen mit zunehmender Entfernung von der Straße hin ab (Schallpegelbereich III: 61-65 dB (A)). Auf Höhe der heutigen Villenbebauung liegt der Schallpegelbereich bei II (56-60dB (A)). Die vorliegende Schallpegeluntersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau‘ für Reine Wohngebiete (WR) innerhalb der Villengrundstücke sowie der Parkanlage überschritten werden.

Gebietsart	Orientierungswerte nach DIN 18005	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)

Erholung

Das Plangebiet hat für die Erholungsnutzung im Ortsteil Hoffnungsthal keine Bedeutung, da sich die Flächen im Privatbesitz befinden. Die Parkanlage und die Grünlandflächen übernehmen für die jeweiligen Nutzer eine private Erholungsfunktion.

Anderweitige Vorbelastungen, die sich auf die Gesundheit des Menschen auswirken können, konnten für das B-Plangebiet nicht festgestellt werden.

6.4.2.6.2. Auswirkungen Mensch und seine Gesundheit bei Planumsetzung

Lärm

Durch die geräuschkmäßige Vorbelastungen sind im Bebauungsplan Maßnahmen zum passiven Schallschutz festzusetzen. Dies betrifft die an der Hauptstraße gelegenen Villengrundstücke (Wohngebiet WR2). Die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen sind in Abhängigkeit der ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 zu treffen. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht. Innerhalb des ‚Wohngebietes WR1‘ sind Schallschutzmaßnahmen aufgrund des festgestellten Schallpegelbereichs nicht notwendig.

Lärmbelastungen sind durch die Bebauung der östlichen Grundstücksflächen zu erwarten:

- Baubedingte temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, etc.
- Geringfügige Erhöhung des Lärmpegels durch zusätzlichen PKW-Verkehr der Anwohner. Durch die bereits vorhandenen Lärmbelastungen der Hauptstraße wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen die jetzige Situation jedoch nicht merklich verschlechtern.

Erholung

Durch den Bebauungsplan werden keine für die örtliche Naherholung bedeutsamen Strukturen oder Funktionen beeinträchtigt, vielmehr werden die privaten Parkanlagen erhalten. Die geplante Bebauung kann die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche verändern. Negative Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln/Bombenblindgängern vor. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub und Durchführung von Erd-/Bauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD NRW-Rheinland) oder die nächstliegende Polizeidienststelle zu verständigen.

Es können keine belastenden oder schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen durch die B-Planaufstellung lokalisiert werden.

6.4.2.7. Umweltgut Kultur- und sonstige Sachgüter

6.4.2.7.1. Bestandsanalyse Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des B-Planes sind zwei Baudenkmale bekannt. Es handelt sich um die bestehenden Gründerzeitvillen an der Hauptstraße, die unter den laufenden Nummern

- Nr. 55: „Villa Wilhelm Reusch“, Hauptstr. 310
- Nr. 34: „Villa Kurt Reusch“, Hauptstr. 312

in die Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath eingetragen sind. Zu den jeweiligen Baudenkmalern gehören die Gartenanlagen im englischen Stil, die als Ensemble dem Anwesen seinen prägenden Charakter geben. Beide Villen haben eine gemeinsame Toreinfahrt mit schmiedeeisernem Gitter. Mit der Eintragung in die Denkmalliste unterliegen sie den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (DSchG NW).

Bodendenkmäler sind im B-Plangebiet nicht bekannt.

6.4.2.7.2. Auswirkungen auf die Kultur- und sonstige Sachgüter bei Planumsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Schutz der privaten Garten- bzw. Parkanlagen der denkmalgeschützten Gründerzeitvillen, indem das mögliche Baurecht aufgegeben wird und die Festsetzung als ‚Private Grünfläche‘ eine zukünftige Bebauung ausschließt. Aufgrund der Schutzwürdigkeit hat die Stadt Rösrath dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege die Aufnahme der gesamten Parkanlage in die Denkmalschutzliste der Stadt Rösrath anempfohlen. Der Antrag liegt zur Prüfung vor und befindet sich im laufenden Verfahren.

Für die Gründerzeitvillen selber bleibt auf Grund des Denkmalschutzes der heutige Bestand gesichert. Negative Auswirkungen durch die Festsetzung der Villen als Reines Wohngebiet sind daher nicht zu erwarten. Bei einem Untergang des Denkmalschutzes (z.B. Entlassung aus der Denkmalschutzliste, Abgang des Gebäudes, o.ä.) können die Grundstücke entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan genutzt werden. Die Festsetzungen (GRZ von 0,4) sind so ausgerichtet, dass an dieser Stelle dann Mehrfamilienhäuser als so genannte Stadtvillen oder eine großzügige Einzelhausbebauung entstehen können, die den heute vorherrschenden Charakter erhalten sollen. Eine Nutzung der Gartenfläche für Bebauung ist aber ausgeschlossen.

Hinweise auf umweltbezogene Auswirkungen auf Bodendenkmäler liegen nicht vor. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf §§ 15 und 16 des DSchG NW hingewiesen.

6.4.2.8. Wechselwirkungen

Infolge der Überbauung und Neuversiegelung von Flächen ergeben sich Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Mit dem Verlust des natürlichen Bodens ist gleichzeitig ein Verlust der vorhandenen Vegetation und der Biotopfunktion verbunden. Darüber hinaus bestehen aufgrund der Versiegelung des Bodens Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Verringerung der Grundwasserneubildung sowie auf das Klima durch den weitestgehenden Verlust der Kaltluftproduktionsfunktion. Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten, da sich das Planvorhaben insgesamt in die Struktur der Umgebung (Wohnbebauung) einfügt und zur Kompensation neue Strukturen durch landschaftspflegerische Maßnahmen geschaffen werden. Der Übergang in den freien Landschaftsraum wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet. Auch können negative Wechselwirkungen zwischen den vorgesehenen Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes ausgeschlossen werden. Durch die geplanten parkgerechten Abpflanzungsmaßnahmen zwischen der neuen Wohnbebauung und den Parkanlagen, wird der ästhetische Wert der Parkanlagen erhalten und die verschiedenen Nutzungen voneinander abgeschirmt.

6.4.3. Vorräusichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Das derzeit bestehende Planungsrecht weist nach § 34 BauGB (Innenbereichssatzung) für das Parkgelände der Villen Baurecht aus. Demnach ist eine Bebauung innerhalb des Parks zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Bei Nicht-Durchführung der Planung ist ein mögliches Bauvorhaben innerhalb der privaten Parkanlagen möglich, was zu einem Verlust des ökologisch hochwertigen Baumbestandes und der für das Stadtbild von Hoffnungsthal bedeutsamen Parkanlagen führen würde. Im Vorfeld zum Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes, wurde eine Voreinschätzung des Eingriffsvolumens in Natur und Landschaft für diese Bauvarianten erarbeitet. Das Ergebnis zeigte, dass eine Bebauung innerhalb der Parkanlage einen wesentlich höheren Biotopwertverlust darstellen würde, als die Bebauung des östlichen Plangebietes (Freiflächen im Außenbereich). Die Bebauung würde zudem mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, etc. einhergehen. Dazu kommt, dass in den überbaubaren Bereichen schutzwürdige Böden vorliegen, durch Rodung des alten Baubestandes die Flächen ihre klimawirksame Funktion der Frischluftbildung für Hoffnungsthal verlieren und das Stadtbild sowie der Denkmalschutz, durch die prägendes Ensemblewirkung von Villa und Park, stärker beeinträchtigt wären.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die heutigen Potentiale der östlichen Freiflächen (Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet) erhalten.

6.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.5.1. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an die Vermeidung wurden im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans (Ing.-Büro Rietmann, 2008) berücksichtigt. Zur Minimierung der Eingriffswirkung wurde die geplante Zufahrt zur Erschließung des Wohngebiets WR1 an die südliche Grundstücksgrenze gelegt, um den wertvollen Baumbestand innerhalb der tangierten Parkanlage weitestgehend und den Aussichtspunkt zu erhalten. Auch die weitere Wegeführung durch das Gelände, berücksichtigt erhaltungswürdige Bäume, um den vorhandenen Charakter der Fläche weitestgehend zu sichern. Die Zuwegung soll aus wasserdurchlässigem Material gebaut werden, um eine zusätzliche Versiegelung zu vermeiden und eine Versickerung zu gewährleisten. Zudem sind der Baubeginn und die damit einhergehende Rodungsmaßnahmen für das Winterhalbjahr vorgesehen, um Beeinträchtigungen auf die Fauna zu vermeiden. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden weitere Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen benannt, die die betriebs-, anlage- und baubedingt Eingriffswirkungen reduzieren und bei Umsetzung der Baumaßnahmen vorzusehen sind.

Zu den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Vermeidung werden im B-Plan Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen.

6.5.2. Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zur Energieeffizienz vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen.

6.5.3. Ausgleichsmaßnahmen

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sind gemäß BNatSchG durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Der Eingriff in Natur- und Landschaft wurde in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan bewertet und bilanziert. Die notwendige Kompensation ist über Gestaltungsmaßnahmen im Plangebiet sowie angrenzend zum Plangebiet zu realisieren.

Durch die Festsetzungen der Villengrundstücke als Reines Wohngebiet ‚WR2‘ (GRZ 0,4) und die Festsetzung der Parkanlagen als ‚Private Grünfläche‘ wird die heutige Nutzung bzw. der heutige Status quo gesichert. Die Aufstellung des B-Planes führt innerhalb dieser Bereiche zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft.

Im Bereich der östlichen Freiflächen sind aufgrund der baulichen Nutzung als Wohngebiet (WR1: GRZ 0,4, d.h. Versiegelung von 60 %) Ausgleichsmaßnahmen nur in geringem Umfang zu realisieren. Die unbebauten Flächen sowie die umliegenden Flächen der ‚Privaten Grünfläche‘ werden überwiegend gärtnerisch gestaltet. Dabei wird ein Teil der bestehenden Gehölze erhalten und durch neue Obst- oder Einzelgehölzpflanzungen ergänzt. Zur Gewährung einer Abrundung des Plangebietes zur angrenzenden südlichen Bebauung

sind Gebüschpflanzungen vorgesehen. Durch die geplante Erschließung über die Hauptstraße sowie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht werden in den Randbereich der Parkanlage Einzelbaumentnahmen notwendig. Diese werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen, die sich dem Charakter der Parkanlage unterordnen.

Für den Ausgleich des bestehenden Kompensationsdefizits werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Umwandlung der nördlich und östlich angrenzenden Nadelholzforstes in standorttypische Silikatbuchenwälder vorgesehen. Der aus dem Eingriff resultierende Kompensationsbedarf wird dadurch zu 100 % ausgeglichen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass bei strikter Einhaltung der landschaftspflegerischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Verbindung mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die zu erwartenden Eingriffe zu keiner erheblichen und nachhaltigen Schädigung des Naturhaushaltes führen werden.

6.6. Plankonforme Alternativen

Hintergrund für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mögliches Bauvorhaben innerhalb der privaten Parkanlagen der denkmalgeschützten Gründerzeitvillen. Langfristiges städtebauliches Ziel ist der Erhalt dieser Strukturen, so dass zu diesem Zweck auf den östlich gelegenen Grundstücken mit der Aufstellung dieses B-Planes Baurecht geschaffen werden soll. Der Bebauungsplan orientiert sich damit an dem zukunftsorientierten Leitbild der Stadt Rösrath. Eine Prüfung alternativer Standorte ergibt sich daher nicht.

6.7. Zusätzliche Angaben

6.7.1. Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen wird die Stadt Rösrath nach Realisierung der Planung bei den Fachbehörden abfragen, ob diesbezügliche Erkenntnisse vorliegen. Durch eine Realisierung des Bebauungsplans werden Umweltauswirkungen v.a. auf die Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna verursacht. Von besonderer Bedeutung ist daher eine Überprüfung der landschaftsrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

6.8. Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst zwei an der ‚Hauptstraße‘ (L284) von Rösrath - Hoffnungsthal unter Denkmalschutz stehende Gründerzeitvillen mit ihren angrenzenden privaten Parkanlagen sowie sich nach Osten erstreckenden Offenlandbereiche. Planungsrechtlich befinden sich die Villengrundstücke und die Parkanlagen innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath gem. § 34 (4) BauGB. Die östlichen Flurstücke des B-Plangebietes liegen gem. § 35 BauGB im Außenbereich und gem. § 21 LG NRW im Landschaftsschutzgebiet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 ‚Bonitzberg‘ soll einerseits die derzeitigen Nutzungen der denkmalgeschützten Villen mit ihren umliegenden Parkanlagen

festgeschrieben werden, die den Erhalt des Status quo sichern. Andererseits sollen die im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße gelegenen, östlichen Freiflächen einer Wohnbebauung mit 2 Einzelhäusern zugeführt werden. Die neuen Bauflächen sowie die bestehenden Villengrundstücke sollen entsprechend der Planungsziele als ‚Reine Wohngebiete‘ (WR1 und WR2) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 festgesetzt. Die Parkanlagen werden durch die Festsetzung als ‚Private Grünflächen‘ zum Erhalt gesichert und somit eine zukünftige Bebauung ausgeschlossen. Die umliegenden Flächen des Wohngebiets WR1 werden ebenfalls als ‚Private Grünflächen‘ festgesetzt und überwiegend gärtnerisch gestaltet. Dabei wird ein Teil der vorhandene Bäume erhalten. Zudem dienen die geplanten Anpflanzungen von Gebüsch und Einzelbäume innerhalb der Privaten Grünflächen der ökologischen Aufwertung und der landschaftsplanerischen Gestaltung des Gebietes.

Das B-Plangebiet entlang der Hauptstraße wird derzeit durch die denkmalgeschützten Gründerzeitvillen, mit ihren umliegenden Parkanlagen geprägt. Die Parkanlagen sind im englischen Stil gestaltet und durch einen alten, markanten Baumbestand gekennzeichnet. Die Villen sind für Hoffnungsthal stadtbildprägend und gehören zum historischen Ortsbild. In Verbindung mit den dazugehörigen Parkanlagen ist das Ensemble als ‚grünes Eingangstor‘ in den Ortskern Hoffnungsthal bedeutend. Die Flächen des freien Landschaftsraums werden als Weide-Grünland genutzt und sind teilweise mit Obst- und Laubgehölzen bestanden. Die randlichen Strukturen werden aus standorttypischen Gebüsch und dem Übergang zu Nadelholzforsten geprägt. Die Bestandssituation zeigt, dass Vorbelastungen bezüglich der Schutzgüter Luft und Lärm durch die stark frequentierte ‚Hauptstraße‘ bestehen. Durch die vorhandene Villenbebauung sind der Boden- und Wasserhaushalt bereits überprägt.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes führt die geplante Wohnbebauung und Neuversiegelung im Bereich des freien Landschaftsraumes, zu Belastungen der Umweltparameter Flora und Fauna, Boden- und Wasser sowie Ort- und Siedlungsbild. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen im und direkt angrenzend zum B-Plangebiet vorgesehen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für den Umweltparameter Lärm sind Maßnahmen festgesetzt, die die Einwirkungen auf das Plangebiet abmildern. Bei der Einschätzung der zu untersuchenden Auswirkungen können die Umweltparameter Mensch und Kultur- und Denkmalpflege als unbedenklich eingestuft werden.

6.9. Verfasser und Urheberrecht

Dieser Umweltbericht ist durch das

Ing.-Büro
für Garten- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter-Uthweiler

als Verfasser erarbeitet worden.

Bei Zitaten von Textteilen oder Inhalten ist die jeweilige Quelle vollständig anzugeben:

Rietmann, I.
Umweltbericht
zum B-Plan Nr. 98 „Bonitzberg“
in Rösrath-Hoffnungsthal
Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter

Bearbeitet von: Dipl. Ing. agr. J. Gisbertz

Aufgestellt: Königswinter-Uthweiler, Juli 2008

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 „Bonitzberg“ sind zwei Baudenkmale bekannt.

Unter der laufenden Nummer 55 ist die „Villa Wilhelm Reusch“, Hauptstr. 310, in die Denkmalschutzliste eingetragen und wie folgt beschrieben: Errichtet 1896, von Karl-Ferdinand Reusch, Wintergartenanbau 1912, geplant durch den Architekten Franz Brantzky. Es handelt sich um eine 2-geschossige Villa auf hohem, verputztem Kellergeschoss mit Backsteinputzfassaden. Im Norden und Osten giebelbekrönte Resalite mit Haupt- und Nebeneingang, zur Straße hin ein eingeschossiger Erker mit Balkon. Im Süden ein 3-geschossiger Turm auf 8-seitigem Grundriss mit schiefergedeckten Helm. Die Villa ist mit einem Walmdach versehen. Im Osten 1 ½ - geschossiger Wintergartenanbau (1912) mit bergischen Schiebefenster mit Sprossenoberlicht. Zum Baudenkmal gehört die Gartenanlage im englischen Stil, die gemeinsam mit dem Objekt Hauptstraße 312 dem gesamten Anwesen seinen prägenden Charakter gibt.

Unter der laufenden Nummer 34 ist die „Villa Kurt Reusch“, Hauptstr. 312, in die Denkmalschutzliste eingetragen und wie folgt beschrieben: Errichtet 1894, von Kurt Reusch. 1912 wurde die Anlage durch einen Erker, einen Wintergarten, einen Gartenpavillon und eine Gartenmauer durch den Architekten Franz Brantzky erweitert. Die Villa steht mit der Villa Hauptstraße 310 in einem im englischen Stil gehaltenen Park. Beide Gebäude haben eine gemeinsame Toreinfahrt mit schmiedeeisernem Gitter. Das Tempelchen (Gartenhaus)

im Bruchsteinmauerwerk ist auf 8-seitigem Grundriss erbaut und in die Gartenmauer integriert. Die Villa ist mit einem Walmdach versehen. Zum Baudenkmal gehört die Gartenanlage im englischen Stil, die gemeinsam mit dem Objekt Hauptstr. 310 dem gesamten Anwesen seinen prägenden Charakter gibt.

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.

Auf Anregung der unteren Landschaftsbehörde wird dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege vorgeschlagen, die gesamte Parkanlage unter Denkmalschutz zu stellen und in die Denkmalliste einzutragen.

8. Sonstige Hinweise

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten Hinweise auf Kontaminationen (z.B. Bodenverunreinigungen/ -verfärbungen oder Ablagerungen von Abfällen) auftreten, sind diese dem Rheinisch-Bergischen Kreis, Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft, Umweltvorsorge unverzüglich anzuzeigen.

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.

9. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

Private Grünfläche	10.493 qm	68,6 %
Reines Wohngebiet	4.793 qm	31,4 %
<hr/>		
Geltungsbereich gesamt	15.286 qm	100 %

Rösrath, Oktober 2008