

moderne stadt

Stadt Rösraath



Bebauungsplan Nr. 78
„Schloss Venauen“

Teil C – Begründung

08/03/2007

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

Inhalt

Teil I - Begründung

	<u>Seite</u>
1 Planaufstellung	2
2 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
3 Geltungsbereich	3
4 Planungsanlass /Planungsziele	4
5 Verfahrensverlauf	6
6 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
- Art und Mass der baulichen Nutzung	8
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
- Flächen für den Gemeinbedarf	9
7 Verkehrliche Erschließung	10
- Äussere Erschließung	10
- Innere Erschließung	10
- Ruhender Verkehr	11
- Öffentlicher Personennahverkehr	11
8 Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
9 Umweltbelange	13
- Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung	13
- Immissionsschutz	15
- Umspannanlage Rösrath	15
- Lärm	16
- Straßenverkehrslärm	16
- Gewerbelärm	16
- Sportlärm	17
- Lufthygiene	17
- Altlasten	18
- Baugrund, Böden, Grundwasser	19
- öffentliche Grünfläche	20
- Gewässer	20
10 Ver- und Entsorgung	20
11 Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	21
12 Kosten und Finanzierung	21

Anlagen zur Begründung

Landespflegerischer Fachbeitrag

Schalltechnische Untersuchung

Geologischer Fachbeitrag

Straßenentwurfsplanung

Teil II - Umweltbericht

Teil I - Begründung

1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 22.03.2004 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 78 „Schloss Venauen“ getroffen. Aufstellung und Ort sowie Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 10.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Im Parallelverfahren wurde die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet, die Änderung wurde mit Verfügung vom 17.05.2005 (AZ 35.2.11 – 78 – 23/05) gem. § 6(1) BauGB genehmigt.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, geändert durch Gesetz vom 09.Mai 2000 (GV.NRW.S.439 / SVG.NRW.2129) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW.2006.S.35) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1865) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Gesetz zum Schutz und Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Art. 259 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 5.4.2005 (GV.NRW.S.274) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

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

2. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Teil C – Begründung mit Umweltbericht und folgenden Anlagen

- Landespflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Bodengutachten
- Straßenverkehrsplanung

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 78 „Schloss Venauen“ liegt als verbindendes Element zwischen den Ortsteilen Rösrath und Hoffnungsthal oberhalb des großen Retentionsbeckens an der Sülz. Der Geltungsbereich wird im Norden begrenzt durch die Flächen der Stadtwerke, im Nordosten durch die Sportplatzfläche sowie im Osten durch die Fläche des Umspannwerkes. Im Süden wird der Geltungsbereich begrenzt durch eine private Waldfläche, entlang der Hauptstraße wird

die Grenze durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der L 284 gebildet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha.

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



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte ohne Maßstab

4. Planungsziele / Planungsanlass

Das gesamte Areal des Schlosses Venauen wurde bis zum Sommer 2004 als Schule für die Kinder der belgischen Streitkräfte genutzt. Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte wurde dieses Schulgelände im Herbst 2004 geräumt und steht seither leer. Bedingt durch die zentrale Lage der Flächen und der damit verbundenen städtebaulichen Bedeutung ist eine schnellstmögliche Wieder- bzw. Weiternutzung des Schlossgeländes Venauen von elementarer Bedeutung für die Stadt Rös-rath.

Um die Voraussetzung für die Weiternutzung des Bereiches um das Schloss Venauen zu schaffen, hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 78 „Schloss Venauen“ aufzustellen. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der 16. Änderung parallel an die aktuellen Planungen angepasst.

Die Moderne Stadt, Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH aus Köln entwickelt als künftiger Eigentümer und Investor dieses bislang noch bundeseigene Gelände. Im Kontext mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rösrath werden für dieses Gelände im wesentlichen folgende Schwerpunkte verfolgt:

- Etablierung gehobener Wohnnutzung im Bereich um den Schlossteich. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung wird hier eine Wohnnutzung „50 plus“ avisiert. Es sollen an die entsprechenden Lebensabschnitte funktional anpassbare und barrierefreie Wohnkonzepte entwickelt werden, jedoch nicht mit dem Charakter eines Seniorenheimes.
- Entwicklung des direkten Schlossbereiches sowie des Schlossparks mit Teich als zentrales Thema für das Gesamtgebiet
- Größtmögliche Freihaltung des zentralen inneren Bereiches (Schloss, Teich und Park) von Verkehr
- Entwicklung von hochwertigen Mischgebietsflächen im Bereich „Schlossgarten“
- Erhaltung und Erschließung des neu renovierten Schulkomplexes im südöstlichen Bereich für eine schulische Weiternutzung durch den Rheinisch-Bergischen Kreis (Martin-Luther-King Schule)
- Entwicklung von hochwertiger Büronutzung im südwestlichen Uferbereich des Teiches als Puffer zwischen Wohnstandort und Schule
- Schaffung einer neuen Erschließung bei Ausbau der Straße Venauen und des Anschlussbereiches an die L284
- Schaffung eines öffentlichen fußläufigen Zugangs zum Schlosspark / Schlossteich
- Schaffung eines naturnahen Spielplatzes in der öffentlichen Parkanlage

5. Verfahrensverlauf

Für die 16. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 78 „Schloss Venauen“ wurde in der Zeit vom 03.05.2004 bis einschließlich 28.05.2004 die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürger- und Trägerbeteiligung wurden die im folgenden aufgeführten Anregungen vorgetragen:

Landesbetrieb Straßenbau NRW

- Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens ist der Einmündungsbereich L 284/Venauen zu überprüfen und mit dem Landesbetrieb hinsichtlich einer ggf. notwendigen Knotenänderung abzustimmen.

Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

- Hinweis auf mögliche Funde von Bodendenkmälern

Deutsche Telekom AG

- Hinweis, dass Telekommunikationsleitungen neu verlegt werden müssen. Notwendige Abstimmungen über die Koordinierung mit Straßenbaumaßnahmen erforderlich.

GEW RheinEnergie

- Gasversorgungsleitung liegt in der Straße Venauen. Versorgung des Gebietes möglich. Notwendige Abstimmungen über die Koordinierung mit Straßenbaumaßnahmen erforderlich – ggf. Festsetzung von Flächen mit Leitungsrechten.

Rheinisch-Bergischer Kreis

Untere Landschaftsbehörde

- Grünflächendarstellungen auch im Bereich der Kirche sowie im geplanten Schlosspark.
- Befestigte Hofflächen des Schulhofgeländes südlich des Grabens sollen auf ein Minimum beschränkt bleiben. Zum Umspannwerk soll entlang des Grabens ein Eingrünung vorgesehen werden.
- Prägender und hochwertiger Baumbestand ist als schützenswert festzusetzen und ggf. als Grünfläche festzusetzen.

- Die Flächen nördlich des Umspannwerkes sollten einer Grünstruktur zugeführt werden.
- Für die Niederschlagsentwässerung sollte das Trennsystem bevorzugt werden.

Wasser- und Abfallwirtschaft und Bodenschutz

- Eine bodentypologische Vorerkundung ist durchzuführen, welche die Feststellungen der sich in den dortigen Böden widerspiegelnden Grundwasserverhältnisse beinhaltet.
- Das vorhandene Fließgewässer ist wiederherzustellen bzw. zu renaturieren.
- Für die Niederschlagsentwässerung sollte das Mischsystem bevorzugt werden.

Artenschutz

- Es sollten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09 keine Rodungen erfolgen.

RWE Transportnetz Strom

- Das Plangebiet (Umspannstation) wird von der 110-Kv-Leitung Rösrath-Lüghausen tangiert. Es ist ein beidseitiger Schutzstreifen von 2 x 17,50 m einzuhalten.

Handwerkskammer Köln

- Die Belange der eingetragenen Betriebe in Venauen 4 sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

RWE Verteilnetz

- Die östlich des Plangebietes liegende Verteilstation wird weiterhin zur Energieversorgung benötigt. Es wird gebeten, die Fläche dementsprechend als Anlagenfläche zur Energieversorgung auszuweisen.

Stadtwerke Rösrath

- Es wird ein „Modifiziertes Mischsystem“ zur Entwässerung des Gebietes vorgeschlagen. Dabei soll das Schmutz- und Niederschlagwasser der Verkehrsflächen in den Mischwassersammler, das Regenwasser der Dachflächen in den vorhandenen Teich geleitet werden.
- Im Hinblick auf die Wasserversorgung ist eine komplett neue äußere und innere trinkwassertechnische Erschließung vorzunehmen.

Staatliches Umweltamt Köln

- Für die in Mischgebieten zulässige Wohnnutzung sind aufgrund des unmittelbar angrenzenden Bauhofes Immissionskonflikte zu erwarten, die vorliegende überschlägige Schalltechnische Untersuchung betrachtet nur den Tageszeitraum. Dies sei nur akzeptabel, sofern auf den Betriebsstandort kein Winterdienst entfällt, da hier auch mit Tätigkeiten und Einsatzfahrten während der Nacht zu rechnen sei. Da die Schalltechnische Untersuchung pauschal ohne Begründung von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) – die DIN 18005 sieht für Gewerbegebiete 60 dB(A) vor – ausgeht, wird empfohlen, von den tatsächlich vorhandenen Emissionsverhältnissen auszugehen und der Beurteilung eine detaillierte Immissionsuntersuchung zugrunde zu legen.

Anregungen von Bürgern wurden keine vorgetragen. Die oben angeführten Anregungen wurden auch auf Grundlage zwischenzeitlich durchgeführter Abstimmungsgespräche bei den weiteren Planungsschritten berücksichtigt.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Entwicklungszielen wurden im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die westlich und nördlich an den Teich angrenzenden Bebauungsflächen gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt. Da der städtebauliche Entwurf für diesen Bereich stringent lineare Kubaturen (mit 3 Wohnebenen über einer Tiefgarage) vorsieht, wurde aufgrund der vorhandenen topografischen Verhältnisse (in westliche Richtung hin ansteigend) auf die Festsetzung einer Geschossigkeit verzichtet und die Höhenentwicklung durch eine Festsetzung der Firsthöhen begrenzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wurde mit GRZ 0,4 bzw. GFZ 0,6 entsprechend dem zulässigen Höchstwert der BauNVO festgelegt. Die gem. §4 (3) Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hier grundsätzlich nicht zugelassen, um hier die angestrebte Wohnqualität erreichen und sichern zu können.

Mit Ausnahme der südöstlichen Fläche der Schule wurden die weiteren Bauflächen im Plangebiet gem. § 6 BauNVO analog den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Mischgebiet festgesetzt. In einem kleinen Teilbereich ist östlich entlang des Teiches entsprechend dem Architekturentwurf eine Weiterführung der Wohnnutzung vorgesehen, für alle anderen Flächen südlich der Straße Venauen ist die Etablierung hochwertiger gewerblicher Nutzungen (Büro und Dienstleistungen) vorgesehen. Vor diesem Hintergrund werden hier keine gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten zugelassen, auch die ausnahmsweise Zulässigkeit gem § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen würden die angestrebte Entwicklung und Qualität im gesamten Gebiet negativ beeinträchtigen. Da insbesondere bei den gewerblich zu nutzenden Flächen keine konzeptionell hinterlegten Anfragen vorliegen, wurde zum einen im Kontext mit dem Denkmal Schloss und der vorhandenen Geländeentwicklung eine maximale Firsthöhe, zum anderen die GRZ 0,6 und GFZ 1,2 auf die zulässige Obergrenze festgesetzt.

Für den nördlich der Straße Venauen anschließenden Bereich mit bestehender Bebauung wird entsprechend dem Bestand eine maximale Zweigeschossigkeit bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die konzipierte Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld des Teiches wird unter der Berücksichtigung der erforderlichen Ausmaße der hier notwendigen Tiefgaragen eine Baufeldtiefe von 18 m festgesetzt. In Teilbereichen erreicht die zusammenhängende Bebauung hier über 50m, so dass hier zur Realisierung der Konzeption die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise erfolgt ist. Bei den anderen Baufeldern südlich der Straße Venauen wurde keine Bauweise festgelegt, die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen unter Zugrundelegung der Forderungen aus der Denkmalpflege eine möglichst offene Gestaltungsmöglichkeit.

Nördlich der Straße Venauen wurden Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche dem Bestand angepasst, es wurde offene Bauweise und eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die durch den Rheinisch-Bergischen Kreis als Schule genutzten Flächen im Südosten des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

7. Verkehrliche Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Hauptstraße (L284) ausgehend über die bereits vorhandene Straße Venauen.

Entsprechend eines erstellten Verkehrsgutachten ist die Herstellung einer zusätzlichen Linksabbiegespur innerhalb der L 284 vorgesehen. Somit wird gewährleistet, dass der in diesem Bereich bisher reibungslose Verkehrsfluss innerhalb der L 284 nicht gestört wird.

Die Entwicklung des Plangebietes bewirkt zwangsläufig eine Zunahme des örtlich begrenzten Verkehrsaufkommens. Dieser zusätzliche Verkehr wird im öffentlichen Straßenverkehr keine signifikanten Auswirkungen haben.

Im Südwesten des Gebietes ist unmittelbar zur Erschließung der Grundstücke eine Wendeanlage vorgesehen. Die Anbindung der Wendeanlage erfolgt über die L 284. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf der L 284 ist auf Grund des zu vernachlässigenden Abbiegeverkehrs nicht zu erwarten.

Die Hauptstraße ist als Ortsdurchgangsstraße bzw. Landesstraße in einem guten Ausbaurzustand.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird über zwei Stichstraßen mit integrierter Wendeanlage ausgeführt, was eine optimale Grundstücksgestaltung gewährleistet. Die innere Erschließung wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen, die Konzeption lässt ausschließlich den ansässigen Anlieger- und Anlieferverkehr zu.

Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Als Oberflächenbefestigung kommt hier Asphalt in Kombination mit Betonsteinpflaster zur Anwendung.

Die Breite der Verkehrsfläche innerhalb der inneren Erschließung variiert zwischen 6,50 m und 4,00 m. Die innere Erschließung dient ausschließlich zur Anbindung des Wohngebietes.

Die äußere Erschließungsstraße im Norden und Osten des Plangebietes dient zur Anbindung des Mischgebietes sowie der Schule.

Die HAUPTerschließungsstraße wird im Trennsystem mit einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 7,50 m bzw. 8,00 m ausgebildet. Der Querschnitt teilt sich in Gehweg, Fahrbahn und Bankett auf.

Die Fahrbahn wird innerhalb des ersten Abschnittes bis zur ersten 90 Grad Kurve in einer Breite von 6,00 m ausgebaut. Im weiteren Verlauf verringert sich die Fahrbahnbreite auf 5,50 m.

Am Ende der HAUPTerschließungsstraße ist entsprechend der inneren Erschließung eine Wendeanlage vorgesehen. An diese Wendeanlage schließt ein kurzer Weg in einer Breite von 4,50 m an. Dieser Weg dient ausschließlich der Erschließung eines Grundstückes sowie der Verbindung der Fußwege.

Die dargestellten Fußwege im Süden und Südwesten des Plangebietes dienen der optimalen fußläufigen Verbindungen der einzelnen Ziele.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen innerhalb der inneren Erschließung sind nicht vorgesehen. Die für den Stellplatznachweis für die konzipierte Wohnnutzung im Bereich des Teiches erforderlichen Stellplätze werden durch Tiefgaragenstellplätze gewährleistet, auch ebenerdig ist in diesem Kontext eine private Stellplatzfläche ausgewiesen. Innerhalb der Mischgebietsflächen sind Garagen und offene Garagen, (sog. Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

Öffentliche Stellplätze sind an der Straße Venauen im Bereich des nordöstlich gelegenen Sportplatzes sowie nördlich des Schulgeländes ausgewiesen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet sehr gut angebunden. Eine Buslinie an der Hauptstraße direkt am Plangebiet bindet die Richtung Hoffnungsthal und Rösrath Mitte an, über den sich im Abstand von ca. 400m südlich befindlichen Bahnhof und Busbahnhof sind Ziele in alle Richtungen hin erreichbar.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im südwestlichen Geltungsbereich liegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung des nördlich an die Stellplatzfläche angrenzenden Grundstückes.

Die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche im nordöstlichen Plangebiet dient der Sicherung vorhandener Kanaltrassen zugunsten der Leitungsträger.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Um das Schloss einer zeitgemäßen Nutzung zuführen zu können, wurde eine Konzeption entwickelt, die in Teilen einen Abriss und zwei den Schlossflügeln vorgelagerte Neubauten vorsieht. Die grundlegende Konzeption wurde mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege im wesentlichen abgestimmt:

9. Umweltbelange

Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB i.d.F. vom 20.07.2004 sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Möglichst frühzeitig sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) abzustimmen. Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind in den Umweltbericht zu integrieren. Auf Grundlage der Ergebnisse der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie nachfolgend durchgeführter Abstimmungen mit den Behörden wurde der Entwurf des Umweltberichtes für die öffentliche Auslegung erstellt.

Der „Entwurf des Umweltberichtes“ wurde vom Planungsbüro Fenner Steinhauer Weisser, FSW Landschaftsarchitekten (Düsseldorf, September 2006) erstellt. Nachfolgend aufgeführt ist die Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts:

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 78 „Schloss Venauen“ auf den bestehenden Umweltzustand, unabhängig vom geltenden Planungsrecht. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Schloss Venauen“ hat zum Ziel, dass durch den Abzug der belgischen Streitkräfte freigewordene Gelände einer weiteren Nutzung zuzuführen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das hierzu entwickelte städtebauliche Konzept für eine Wohn- und Büronutzung dauerhaft gesichert, was insbesondere auch die historische Schlossanlage, den Teich und die prägenden Baumbestände beinhaltet.

Das Plangebiet stellt sich heute als stark anthropogen überformt dar und ist großflächig durch versiegelte Asphaltflächen und barackenartige Gebäude geprägt. Hinzu kommen die bemerkenswerte Schlossanlage mit einem Schlossgebäude, einem großflächigen Teich und die mit wertvollem Baumbestand bestandene Hangkante, in deren Bereich sich auch noch eine ehemalige Kapelle befindet. Die Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter wurden beschrieben und bewertet.

Dazu erfolgte die Betrachtung der Bestandssituation, die deutlich machte, dass die vorhandenen Nutzungen bereits Auswirkungen auf alle Umweltgüter haben.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Planung für das Schutzgut Flora und Fauna in einem geringen Umfang im Bereich der Hanglage und bezogen auf die Fällung von wertvollen Einzelbäumen. Dies trifft auch auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu, die durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden.

Flora und Fauna, Boden und Wasser profitieren ansonsten in weiten Teilen des Plangebietes von einer zukünftig geringeren Versiegelung. Ebenso wirkt sich die geplante Revitalisierung des Teiches auf die eben genannten Schutzgüter aus. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter profitiert von der denkmalgerechten Sanierung

des Schlosses und auch die Erlebbarkeit des Raumes wird durch die zukünftige öffentliche Zugänglichkeit gesteigert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich wurden geprüft und benannt. Der Vergleich der durch die Planung induzierten Umweltauswirkungen mit denen bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ergibt, dass mit Ausnahme der Fällung wertvoller Bäume und eines Eingriffs in den Biotopbestand Hanglage es nicht zu einer Verschlechterung der gegenwärtigen Situation kommen würde. Insbesondere für das Landschaftsbild und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter aber auch für die Teichsituation würden negative Auswirkungen bei Nichtdurchführung mittelfristig zu erwarten sein. Planungsalternativen ergeben sich daher nicht. Die geplante Bebauung und Erschließung wurde jedoch an den Erhalt von Einzelbäumen angepasst.

Als Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) wird die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Rösrath vorgesehen. Ergänzend wird auf die Unterrichtungspflicht der zuständigen Behörden hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen hingewiesen.

Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie eine Darstellung der Maßnahmen erfolgt im Entwurf des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Immissionsschutz

Umspannanlage Rösrath

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Umspannanlage Rösrath. Betreiber dieser Anlage ist die RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH.

Zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder hat der Gesetzgeber m 16. Dezember 1996 die „Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV“ erlassen. Nach dieser Verordnung betragen die Grenzwerte für Niederfrequenzanlagen (50-HZ-Felder)

- 5 Kilovolt pro Meter (kV/m) für die elektrische Feldstärke
- 100 Mikrottesla (μ T) für die magnetische Flussdichte

Nach Aussage des Anlagenbetreibers, der RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH, Regionalzentrum Sieg wurden die Anlagen auf die Einhaltung der angeführten

Grenzwerte im Einwirkungsbereich überprüft mit dem Ergebnis, dass die Versorgungsanlagen im Bereich der Umspannanlage diese Vorgaben erfüllen.

Darüber hinaus sind aus heutiger Sicht des Betreibers keine Erweiterungen auf den Flächen der Umspannanlage Rösrath geplant.

Lärm

Um eine konfliktfreie Entwicklung der Gesamtfläche des Bebauungsplanes zu gewährleisten, sind die Emissionen verschiedener Lärmquellen zu betrachten. Dies ist zum einen der von der Landesstraße L284 ausgehende Straßenverkehrslärm, zum anderen der vom Norden auf das Plangebiet einwirkende Gewerbe- und Sportlärm. Um diese Belange zu berücksichtigen, wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit diesen Inhalten durchgeführt, eine grundlegende Vorabstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Köln erfolgte am 29.08.2006. Die Schalltechnische Untersuchung, die als Anlage der Begründung beigefügt ist, hat im wesentlichen folgendes Ergebnis:

Straßenverkehrslärm

Für eine konfliktfreie Entwicklung der Flächen sind die Emissionen der Landesstraße L 284 zu berücksichtigen. Die Untersuchungsergebnisse haben gezeigt, dass den Auswirkungen in Form von Schallschutzmaßnahmen begegnet werden muss. Da hier in diesem innerstädtischen Bereich aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) nicht in Betracht kommen, sind für die Bebauungsbereiche im Rahmen des Bebauungsplanes über die Festsetzung von Lärmpegelbereichen geeignete passive Maßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau sicherzustellen.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Ausbauplanung für den Anschlussbereich der L 284 geprüft, ob in Verbindung mit dem erheblichen baulichen Eingriff (Einrichten eines Linksabbiegers, Verschieben der Fahrbahn­ränder) eine wesentlichen Änderung im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung – 16.BimSchV vorliegt, was ggf. ein Erfordernis passiven Schallschutzes im Bestand auslösen würde. Die Untersuchung hat ergeben, dass aus den vorzunehmenden Änderungen am Straßenkörper die Kriterien der 16.BImSchV nicht erfüllt werden und kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen generiert wird.

Gewerbelärm

Nördlich an das Plangebiet grenzt der städtische Bauhof an. Die Erschließung erfolgt über die Straße Venauen mit Anschluss an die Landesstraße L 284. Unter Zugrundelegung des in der Untersuchung dargestellten Betriebsprogramms sowie der in Abstimmung mit dem StUa Köln getroffenen Annahmen wurden die Auswirkungen auf das angrenzende Plangebiet überprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass lediglich an den beiden zu Wohnzwecken genutzten Bestandsgebäuden im Zufahrtsbereich zum Bauhof die zugrunde zu legenden Richtwerte (Tages- und Nachtzeitraum) der TA-Lärm überschritten werden. Beeinträchtigungen in weitergehenden Bereichen konnten nicht festgestellt werden.

Zu diesen Beeinträchtigungen ist anzumerken, dass hier durch die Planung an der bestehenden Situation nichts verändert wird, die ermittelten Werte stellen die vorhandene Vorbelastung dar und sind aufgrund der örtlichen Situation nicht vermeidbar. Aktive Lärmschutzmaßnahmen scheiden aufgrund der Erschließungsverhältnisse und der Abstände aus. Im wesentlichen relevant für die Belastung ist die Zufahrt zum Bauhof. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen müsste hier eine Verlegung der Zufahrt mit direkter Anbindung an die L284 in Betracht gezogen werden, dies scheidet jedoch aufgrund der örtlichen Verhältnisse (Topografie, Platzverhältnisse) aus. Darüber hinaus wird es als zumutbar erachtet, dass in der mit 20 Mal /Jahr benannten Größenordnung im Nachtzeitraum Richtwertüberschreitungen auftreten, zumal es sich bei dem angesetzten Worst-Case-Szenario um Winterdienstesätze handelt, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit erforderlich sind.

Um dieser Lärmbelastung zu begegnen, wird im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung auf die Möglichkeit passiver Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster / schallgedämmte Lüftungsgeräte) hingewiesen. Als Vorkehrung und zum Schutz vor diesen bereits vorhandenen Einwirkungen wurde für diesen Bereich in Ergänzung der aus der L 284 resultierenden Erfordernisse der Lärmpegelbereich III festgesetzt, die beiden betroffenen Grundstücke wurden nachrichtlich im Plan als lärmvorbelastet gekennzeichnet.

Sportlärm

Unter Zugrundelegung eines „Worst-Case“ - Szenarios wurden die Auswirkungen des Sportplatzgeländes auf die Bebauungsflächen untersucht mit dem Ergebnis,

dass keine Beeinträchtigungen der angrenzenden und hier relevanten Mischgebietsflächen zu erwarten sind.

Lufthygiene

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind in der 22. BImSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt. Die Luftschadstoffgehalte dürfen hiernach die jeweiligen Grenzwerte von $5,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für Benzol, $40,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für Partikel und $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für NO_2 , die in der 22. BImSchV definiert sind, nicht überschreiten. Für den Schutz der menschlichen Gesundheit gelten die über ein Kalenderjahr gemittelten Immissionsgrenzwerte für Partikel PM10 ab 01. Januar 2005, für Benzol und für Stickstoffdioxid ab 01. Januar 2010 verbindlich.

Überschreitungen der Grenzwerte treten i.d.R. im Nahbereich an dicht bebauten Verkehrswegen mit Verkehrsbelastungen > 15.000 Kfz/Tag auf. Da bei Verkehrsmengen < 15.000 Kfz/Tag - im vorliegenden Fall sind für die L284 11.890 Kfz/Tag für das Jahr 2015 prognostiziert - im Normalfall die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden, wurde auch in Abstimmung mit dem StUa Köln hier auf eine Luftschadstoffuntersuchung verzichtet, zumal insbesondere auch die örtliche Situation mit den von der Straße aus abgerückten Baufeldern sowie die vorhandenen offene Bebauung diese Annahme stützen.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Rheinisch-Bergischen Kreises ist im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Baugrund, Böden, Grundwasser

Im Vorfeld der geplanten Maßnahmen wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen zur Erkundung des Untergrundes und zur Prüfung der Bodenverhältnisse und Grundwassergüte in Anlehnung an das Bundes-Boden-Schutz-Gesetz (BBodSchG) bzw. die Verordnung (BBodSchV) durchgeführt

Die durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen belegen in Teilen der Vorhabenfläche (mittleres Niveau) Belastungen mit (Schwer-)Metallen, insbesondere mit Blei und Zink. Die deutlich erhöhten Schadstoff-Gehalte sind gebunden an eine im mittleren Geländeabschnitt eingebrachte anthropogene Auffüllung, die

wahrscheinlich im Zuge der Herrichtung des Schloss-Vorplatzes hier verbaut wurde und als historisch zu bezeichnen ist.

Weiterhin ist anzumerken, dass im engeren und weiteren Untersuchungsraum eine geogene Hintergrundbelastung durch (Schwer-)Metalle bekannt ist, die auf die Erzgänge zurückzuführen ist.

Aufgrund der vorgefundenen Situation (unterschiedliche Höhenniveaus mit unterschiedlichen Belastungsszenarien) in Verbindung mit der geplanten Neunutzung wird im Gutachten, das als Anlage der Begründung beigefügt ist, ein abgestuftes und angepasstes weiteres Vorgehen im Zuge der Umstrukturierung der Vorhabenfläche vorgeschlagen.

Im Zuge der Baureifmachung wird der Bereich der historischen Auffüllung durch Bodenaushub komplett saniert, so dass auch hier, wie auch im übrigen Vorhaben-gebiet, gesunde Wohn- und Lebensbedingungen herrschen und die Prüfwerte des BBodSchG, bzw. der BBodSchV für den Pfad Boden - Mensch, Nutzungsart Wohngebiete, deutlich unterschritten werden.

Infolge der geringen Flurabstände des Grundwassers ist während der Bauphase eine Wasserhaltung nicht auszuschließen. Dies gilt besonders für den mittleren Geländeabschnitt im Bereich des Teiches, in dem ein Bau von Tiefgaragen vorgesehen ist. Dies ist aber auch auf die anderen Geländeabschnitte zu übertragen. Derzeit liegen nur wenig Informationen zum Grundwasserstand und dessen Ganglinien vor. Weitere Daten werden zur Zeit fortlaufend erhoben (Datenlogger). Aussagen zur Durchlässigkeit sowie zur Ergiebigkeit des Aquifers können momentan infolge der geringen Datendichte nicht gemacht werden.

Es soll an dieser Stelle allerdings darauf hingewiesen werden, dass bei einer Wasserhaltung davon auszugehen ist, dass belastetes Grundwasser (Metalle) gefördert wird. Um hier frühzeitig Angaben über die Ableitung der anfallenden Förderwässer zu erhalten, empfiehlt sich nach Auffassung des Gutachters die Durchführung eines hydraulischen Pumpversuches in Verbindung mit chemischen Untersuchungen der Gewässergüte. Sollten sich hierbei die erhöhten Metall-Gehalte bestätigen, ist ggf. eine Abwasser-Behandlung vor Einleitung in den städtischen Kanal vorzu-

schalten. Aussagen zur Erfordernis einer solchen Anlage und in diesem Fall zu Art, Dimensionierung und Durchsatz können zur Zeit nicht gemacht werden.

Die flächig in großen Teilen der Vorhabenfläche aufgetragenen alten Schwarzschieben sind teerhaltig und im Zuge der anstehenden Arbeiten komplett zu entfernen und entsprechend zu beseitigen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die vorgesehenen und im Rahmen des Gutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen, die in Verbindung mit der geplanten Umnutzung des Areals stehen, eine deutliche Verbesserung der vorhandenen Gesamtsituation darstellen. Die angetroffene belastete historische Auffüllung wird im Rahmen der geplanten Arbeiten entfernt werden, so dass die Bodenqualität aber auch letztlich die Grundwassergüte nachhaltig durch diese vorgeschlagenen Maßnahmen verbessert wird. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen wird zudem sichergestellt, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen herbeigeführt werden. Durch die „Quellen“-Entfernung ist auch eine Grundwassersanierung nicht erforderlich, da sich hier eine deutliche Verbesserung ergeben wird.

Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünanlage wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Hier soll zur Deckung des Bedarfs ein naturnah angelegter Spielplatz entstehen.

Gewässer

In den Teich mündet ein aus nordwestlicher Richtung kommendes verrohrtes (DN 600) Gewässer. Aufgrund des in diesem Bereich vorgefundenen Grundwasserstandes und der vorhandenen Belastung der Böden wurde das ursprüngliche Ziel einer Bachoffenlegung nicht weiter verfolgt. Eine Offenlegung des Baches in diesem Abschnitt würde insgesamt keine wesentliche Verbesserung der Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte bedeuten, da keine Durchgängigkeit des Gewässers und somit kein Gewässerverbund hergestellt werden kann. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises das verrohrte Gewässer unangetastet verbleiben kann. Einer Einschränkung des geforderten beidseitig 5m breiten Gewässerschutzstreifens im direkten Bereich der Bebauung wurde zugestimmt.

10. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist über die Straße Venauen an die Gas-, Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Telekommunikationsanschlussmöglichkeiten sind ebenfalls vorhanden.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Es ist vorgesehen, die Erschließungsflächen im modifizierten Mischsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude wird in den geplanten Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der geplanten Dach-, Hof- und Straßenflächen des B.-Plangebietes entwässert über einen Mischwasser-Freispiegelkanal in den südseitig des Gebietes von Nord nach Süd verlaufenden vorhandenen Mischwassersammler der Stadtwerke Rösrath AöR.

Ausnahmen hiervon bilden die Dachflächen der direkt am Teich gelegenen Gebäude, deren Niederschlagswasser in den Teich eingeleitet werden soll, sowie die Grundstücke im Südwesten des Planungsgebietes (Bereich Kapelle), deren Schmutz- und Niederschlagswasser in den sich auf der westlichen Straßenseite der L 284 befindlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Es ist vorgesehen, die Ver- und Entsorgungsleitungen des B.-Plangebietes in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

11. Quantitative Auswertung des Bebauungsplans

	m ²	%	m ²	%
Gesamtgebiet = Brutto-Bauland			66.593	100
davon:				
- öffentl. Verkehrsfläche			13.211	19,84
- öffentl. Parkplätze	493			
- öffentl. Fußweg	445			
- verkehrsberuhigter Bereich	2.258			
- Straßenverkehrs- fläche	10.015			
- öffentl. Grünfläche			3.601	5,41
- private Grünfläche			3.792	5,69
- Teich			3.534	5,31
Flächen insgesamt			24.138	
Verbleibendes Netto-Wohnbauland			42.455	

davon:

- Mischgebiet	31.168	46,80
- Allgem. Wohngebiet	4.504	6,76
- Flächen für den Gemeinbedarf	6.783	10,19

12. Kosten und Finanzierung

Die Bau- und Planungskosten werden vom Investor Moderne Stadt, Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH, Köln übernommen.