



## **Inhalt:**

---

- I            Allgemeines**
  
  - II           Räumlicher Geltungsbereich**
  
  - III          Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung**
  
  - IV          Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht**
  
  - V           Ziel und Zweck der Planung**
  
  - VI          Planinhalt**
    - a) Art der baulichen Nutzung
    - b) Maß der baulichen Nutzung
    - c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
    - d) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW
    - e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
    - f) Erschließung
    - g) Lärmschutz
    - h) Ver- und Entsorgung
  
  - VII        Umweltverträglichkeit**
  
  - VIII       Kosten**
  
  - IX         Anlagen**
-

## I. Allgemeines

Der Rat der Stadt Rösrath beschloss in seiner Sitzung am 02.05.2006 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hack“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit fand vom 30.08.2006 bis einschließlich 27.09.2006 statt. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die Inhalte der Planung zu informieren. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 22.08.2006 zur Stellungnahme gebeten.

Im Verlauf des Planverfahren zeigte sich, dass die Änderungen im Bebauungsplan Nr. 15 „Hack“ nicht im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB behandelt werden können, da sie die Grundzüge der Planung berühren.

Aus diesem Grunde wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hack“ im Weiteren nicht mehr im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, sondern als normales Verfahren entsprechend den Anforderungen des BauGBs fortgeführt.

Die bereits durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird demnach als frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB gewertet. Zusätzlich wurde für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hack“ eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist von der Änderung unberührt, da die Gebietsausweisungen bzw. Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet im Wesentlichen unverändert bleibt.

## II. Räumlicher Geltungsbereich

Die 4. Änderung des B-Planes sieht auf dem Gelände des Autohauses Stein in Rösrath, Kölner Straße an der L 284 die Errichtung eines SB-Marktes vor.

Das Grundstück in der Gemarkung Rösrath Flur 2, Flurstück 1263 sowie angrenzende Flurstücke 1259, 1261, 175 und andere werden von der Maßnahme betroffen.

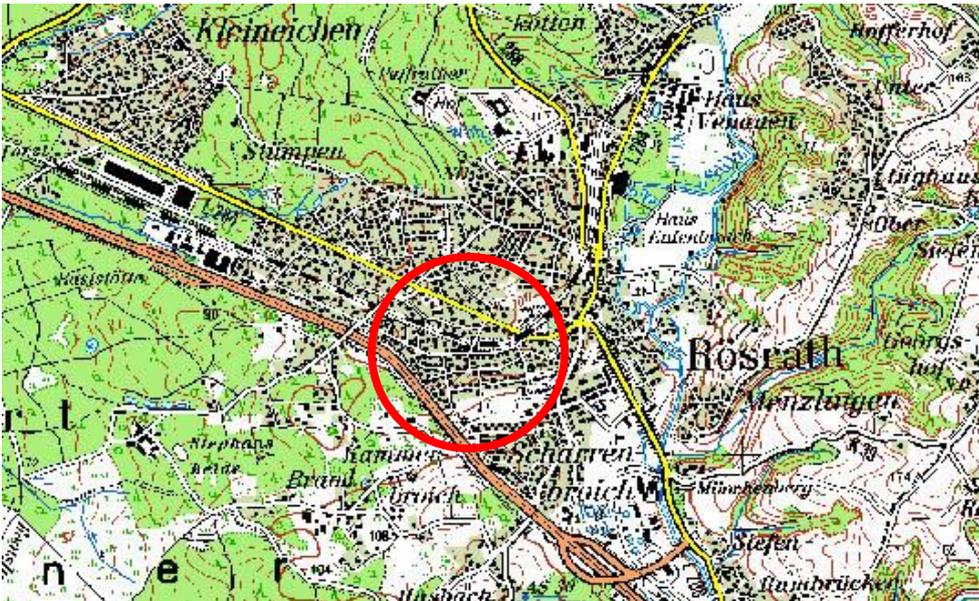
Das ca. 6100 m<sup>2</sup> große Plangebiet gliedert sich in Mischgebietsfläche (Gelände des Autohauses Stein), die größtenteils versiegelt ist und in Wohnbauflächen mit Gärten.

Im südlichen Teil grenzt das Plangebiet an eine bestehende 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, z.T. mit Hausgruppen an. Zwischen dem Plangebiet und der vor beschriebenen Hauszeile liegt ein Erschließungsweg.

In öst- und westlicher Richtung bestehen 1- und 2-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

Das Autohaus Stein mit Werkstatt, Direktannahme und Waschanlage hat Bestand und führt den Betrieb weiter fort. In unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb des Autohauses steht eine Tankstelle, an der Kölner Straße gelegen.

Die Strukturen in diesem Bereich der Kölner Straße sind entsprechend dem FNP als Mischgebiet mit Gewerbe und Wohnen zu bezeichnen.



### III. Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt an einer verkehrsreichen Erschließungsstraße in Richtung Köln mit Autobahnanschluss in alle Richtungen.

Die Entfernung zum Zentrum von Rösraath wird mit ca. 800 m angegeben.

Der geplante SB-Markt dient zur Nahversorgung des Zentrums Rösraath und den westlichen Stadtteilen in Richtung Königsforst.

Das Grundstück für das Autohaus Stein wurde bisher für eine Verkaufs- und Ausstellungshalle einschl. Parkplatz mit befestigten Freiflächen genutzt. Der Parkplatz wurde vorwiegend für den Gebrauchtwagenverkauf, Reparaturannahme und Kunden zur Verfügung gestellt.

Die überplanten Flächen sind bis auf einen geringen Teil versiegelt und als eben zu bezeichnen. Bestehende Grünflächen im Plangebiet werden flächenbezogen verändert und durch Ersatzflächen voll ausgeglichen.

Die vorhandenen Stellplätze hinter der Werkstatt gelegen, außerhalb des Plangebietes, sollen über den neuen Parkplatz des geplanten SB-Marktes zukünftig erschlossen werden.

Bauordnungsrechtliche Maßnahmen einschl. einer Zuwegungsbaulast werden hierfür im Genehmigungsverfahren erforderlich.

### IV. Übergeordnete Planung und geltendes Planungsrecht

Der noch gültige Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sieht die Festsetzung MI und Wohnbauflächen gegliedert nach WA und WR vor.

Die MI-Fläche wird in ein SO-Gebiet für einen nicht großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel umgewidmet.

Die Festsetzungen zum Wohngebiet bleiben im Wesentlichen unverändert.

## V. Ziel und Zweck der Planung

Die heutige Stellung eines Autohauses mit Standort und Wertigkeit, erhält durch die Vorgabe der Autoindustrie einen vollkommen geänderten Stellenwert als bisher. Hier ist besonders die Zentralität der Betriebe und das Umfeld mit den Möglichkeiten der Darstellung und Erweiterung gefragt.

Eine nähere Prüfung ergab jedoch den Verkauf von Neu- und Gebrauchtfahrzeugen an dieser Stelle einzuschränken und den Betrieb für Service und Werkstatt weiter fortzuführen.

Diese nicht mehr in Anspruch genommene Fläche wurde mit einem SB-Markt überplant mit den dafür erforderlichen Stellplätzen, von der Kölner Straße her erschlossen.

Der Betreiber des geplanten Marktes siedelt vom Sülzthalplatz, aus der nicht zufriedenstellenden Situation der Stellplätze und deren Anbindung an den öffentlichen Verkehr, um. Die Anzahl der Stellflächen am alten Standort für PKW's und Rückstau bis in den Straßenraum, stellten bislang erhebliche Probleme und Nachteile dar.

Die Gebietsausweisung als SO (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SB-Markt) unter Einbeziehung der bestehenden Gebäude, Werkstatt, Waschhalle, Tankstelle sowie auch angrenzendes Wohnen, geben dem neu geplanten Markt ein verträgliches Maß und begründen die vorh. Gebietsausweisung.

Die Planung des Marktes bzw. Platzierung des Baukörpers wurde als Querriegel, auch zum Schutz des dahinter liegenden Wohngebietes, durchgeführt. Bei einer Alternativplanung, die bei Einleitung des Verfahrens vorgestellt wurde, war eine Längsaufstellung des Gebäudes mit Parkplatz und Anlieferung bis in die Tiefe des Grundstückes dargestellt. Diese Planung konnte durch erhebliche Nachteile für Ablauf, Verkehr und aus Gründen des Schallschutzes nicht favorisiert werden.

Die Darstellung des Baukörpers als Querriegel bietet zudem der rückwärtigen Wohnbebauung eine weitere Reduzierung des öffentlichen Verkehrslärmes durch die verkehrsreiche Kölner Straße.

## VI. Planinhalt

### a) Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Bau NVO
- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Bau NVO
- Sonstige Sondergebiete (SO) gemäß § 11 Bau NVO

Die Festsetzungen des Reinen Wohngebietes (WR) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wurden unverändert in das zu ändernde Plangebiet übernommen.

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung des SB-Marktes, max. 700 m<sup>2</sup> VK-Fläche, ist die Zulässigkeit gegeben.

Der städtebauliche Zusammenhang wird durch die geplante Bebauung nicht gestört, da sich Kubatur und Höhen am Bestand orientieren.

Die Zulässigkeit eines SB-Marktes ist gleichermaßen möglich im bisher ausgewiesenen, gültigen MI-Gebiet in Verbindung mit Wohnen.

#### b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für das Plangebiet unverändert und orientiert sich an das angrenzende Umfeld und im Wesentlichen an den Bestand.

Die GRZ im Sondergebiet mit der Ausweisung 0,4 kann durch versiegelte Flächen der Parkplätze und deren Zufahrten auf das Höchstmaß nach zeichnerischer Darstellung genutzt werden.

Der rechnerische Nachweis unter Berücksichtigung nicht überbaubarer und versiegelten Flächen, wurde mit 0.81 errechnet. Diese Ausnutzung ist an diesem Standort städtebaulich vertretbar, begründet sich zudem am derzeitigen Bestand und wurde in der ökologischen Bilanzierung berücksichtigt.

Auf die Festsetzung der GFZ (Geschossflächenzahl) im SO-Gebiet wurde verzichtet, da durch die Baugrenzen und Geschossigkeit eine ausreichende Definition der Nutzung vorliegt.

Die Stellplätze wurden im Plan durch Anzahl und Lage festgesetzt, zur Begrenzung der Parkplätze und Ablauf des Verkehrs. Zudem entspricht dies dem heutigen Bestand und stellt keine höhere Versiegelung dar.

Pflanzflächen auf dem Parkplatz, vorwiegend zwischen den Stellplätzen, werden über die erforderliche Anzahl hinaus zusätzlich mit Einzelbäumen bepflanzt. Dies dient zur weiteren Kompensation der Versiegelung und Gestaltung des Parkplatzes im Übergang zur Wohnbebauung.

Die zulässige Sockelhöhe wurde mit max. 0.50 m über Bezugspunkt festgesetzt, um klare, ablesbare Geschosse der Fassaden ohne Aufstelzung zu erreichen.

Die Firsthöhe für das SO-Gebiet wurde mit einer max. NN-Höhe von 113,40 festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe auf OK Fertigfußboden, EG bis OK First von 8,70 m. Diese Festsetzung dient zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude, Vermeidung einer Verschattung und einer verträglichen Höhenentwicklung. Gleiches gilt für die Begrenzung der Traufhöhen im SO-Gebiet mit 3.75 m, max. NN 108.45 zum rückwärtigen Wohngebiet und 4.25 m, max. NN 108.95 zum Parkplatz auf den vorgesehenen Längen.

Durch die Festsetzung und Begrenzung der Höhen bezogen auf NN, ist das geplante Gebäude mit Rücksicht auf den Bestand hinreichend definiert und stellt kein störendes Element dar.

Zudem lässt die zulässige Dachneigung, in Verbindung mit Trauf- und Firsthöhe, keine unverhältnismäßige Verschattung im Umfeld stehender Gebäude zu.

Gebäudeformen im und außerhalb des Plangebietes mit geneigten und flachen Dächern, werden durch das geplante Vorhaben nicht gestört sondern integriert und eingefügt.

Für das Reine Wohngebiet wurde mit Rücksicht auf die Gebietsstruktur und das erhöhte Verkehrsaufkommen die Anzahl der Wohnungen mit max. 2 WE festgesetzt.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet ist die offene Bauweise (WA + WR) sowie für das SO-Gebiet eine abweichende geschlossene Bauweise festgesetzt. Hier erfolgte keine Änderung zum bisherigen Rechtsplan für die Wohngebiete.

Die abweichende Bauweise für das SO-Gebiet gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wurde aus der Besonderheit der bestehenden Grenzbebauung und einer Anbauverpflichtung festgesetzt.

Das auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen WR- und SO-Gebiet stehende Gebäude wird als Wohn- und Arbeitsraum genutzt.

Die gegenseitige Grenzbebauung begründet die abweichende, geschlossene Bauweise. Zu Nachbarn in öst- und südlicher Richtung wurden Abstände unter Berücksichtigung der Zulässigkeit (Abstandsflächenberechnung nach LBO NRW) eingehalten.

Die ausgewiesenen Bauflächen für das Wohngebiet wurden für den Änderungsplan übernommen. Lediglich die Baufläche für das Flurstück 175 wurde im gradlinigen Verlauf bis an die Grundstücksgrenze an das SO-Gebiet herangeführt.

Hierdurch wird die Nutzung und der Bestand des Wohngebäudes mit der Grenzbebauung berücksichtigt und bereinigt.

Die Anbauverpflichtung als Baulast, öffentlich, rechtlich gesichert und vereinbart zwischen den Eigentümern, wurde nunmehr im Plan berücksichtigt.

Die Festsetzung der neu ausgewiesenen Baufläche im SO-Gebiet orientiert sich an einer konkreten Planung für einen SB-Markt und stellt eine erhebliche Reduzierung zum bisherigen Rechtsplan mit seinen ausgewiesenen Bauflächen und Geschossigkeit dar.

d) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Bau O NRW

Die bislang gültigen Festsetzungen wurden für das Wohngebiet z. T. übernommen. Die Änderung bzw. Nicht-Aufnahme der Festsetzungen aus dem bisherigen Rechtsplan, begründet sich an der Baufläche und den Möglichkeiten der Ausnutzung.

Weitere Festsetzungen zum bisher gültigen Rechtsplan im SO-Gebiet werden für Stellplätze, Angabe von Höhen, Erschließung, Immissionsschutz, Verwendung von Materialien, Parkplatz und Werbung an Straße und Objekt mit aufgenommen.

e) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das Reine- und Allgemeine Wohngebiet wurden auf Festsetzungen durch Bestand und Möglichkeiten verzichtet.

Im SO-Gebiet wurden die Stellplätze festgesetzt, um keine weitere Erhöhung bzw. Veränderungen der Parkplätze zu ermöglichen. Der Ablauf der Parkfläche für An- und Abfahrt des Kundenverkehrs ohne aufwendiges Rangieren, wird hierdurch positiv beeinflusst.

f) Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes, bzw. des geplanten Bauvorhabens erfolgt über die Kölner Straße, L284.

Die Abstimmung erfolgte mit dem Straßenbaulastträger und damit verbundenen Um- und Ausbau des Ein- und Ausfahrtbereiches im öffentlichen Bereich.

Die Kosten der Maßnahme trägt der Eigentümer. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

g) Lärmschutz

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Planung des SB-Marktes mit Parkplatz wurde ein Schallschutzgutachten durch das Ing.-Büro Graner erstellt.

Das Gutachten vom 21.2.2006 ist Anlage der Begründung.

Nach Abriss der besteh. Ausstellungshalle, soll ein SB-Markt errichtet werden. Der neu geplante Baukörper stellt einen Querriegel dar, der die dahinter liegenden Wohnhäuser im Hinblick auf den zukünftigen Parkplatz- und Warenanlieferungsverkehr abschirmt.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt in einer z.T. überdachten Rampe mit schallschutzabsorbierenden Bauteilen.

Geräte und Kühlung sind in der offenen Anlieferung zu installieren, um auch hier den Schallschutz bei Tag und Nacht zu gewährleisten.

Das Installieren der Geräte und Aufstellplatz gemäß Gutachten, wird zusätzlich zum Schutz der Nachbarn im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf den öst- und südlichen Gebäudeflächen dürfen keine Geräte bzw. Installationen vorgesehen werden, die eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung hervorrufen können.

Zum Schutz der Nachbarn zur ost- und westlichen Seite sind massive Mauern zu errichten (in Abstimmung und vorliegender Einverständniserklärung) zur Verbesserung des Schallschutzes. Die massive Mauer wird von der Parkplatzseite, gemäß Vorgaben, begrünt.

Hierdurch wird eine räumliche Abgrenzung des SO-Gebietes gewährleistet, die auch positiv für die angrenzenden, privaten Hausgärten zu werten sind.

Die Aufstellung der Stellplätze wurde so vorgenommen, daß kein wesentlicher Rangierverkehr entsteht und ein zügiges Fahren gewährleistet ist. Dies dient auch zur Verbesserung des Schallschutzes.

Die Parkplatzoberfläche wurde zur Eindämmung von Klappergeräuschen der Einkaufswagen mit Pflaster ohne Fase oder Asphalt festgesetzt.

Durch das Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, das der gepl. Markt einschl. Parkplatz unter Einbeziehung der angrenzenden Nutzungen und deren Vorbelastung für die benachbarten Wohnhäuser in benannten Tageszeiten der TA-Lärm verträglich ist.

Das neue Gesetz mit den Möglichkeiten von erweiterten Öffnungszeiten steht in Abhängigkeit mit dem Bundes-Immissionsgesetz und der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Der Betrieb eines SB-Marktes mit angrenzenden Wohngebieten ist danach in den Ruhezeiten nicht zu realisieren.

Der nicht großflächige Verbrauchermarkt steht im Einklang mit den Vorschriften des Immissionsschutzes. Die zulässigen Immissionsrichtwerte für allgemeines bzw. reines Wohngebiet in der Nachbarschaft werden eingehalten.

#### h) Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser soll an das öffentliche Kanalsystem unter Berücksichtigung des vorh. Kanalanschlusses angeschlossen werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück im SO-Gebiet ist aus Gründen der zur Verfügung stehenden Flächen und Nachbarbebauung nicht möglich.

Die Wasser- und Energieversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Die Abfallbeseitigung wird durch den örtlichen Entsorgungsbetrieb, ohne besondere Behandlung durchgeführt.

### **VII. Umweltverträglichkeit**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1. Einleitung .....</b>	
<b>2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes.....</b>	
<b>3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne.....</b>	
<b>4. Raumanalyse und Wirkprognose Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebietes .....</b>	
4.1. Naturräumliche Lage.....	
4.2. Umweltmerkmale .....	
4.2.1. Flora und Fauna .....	
4.2.2. Boden.....	
4.2.3. Wasser .....	
4.2.4. Klima .....	
4.2.5. Luft .....	
4.2.6. Lärm.....	
4.2.7. Landschafts-/Stadtbild .....	
4.2.8. Mensch.....	
4.2.9. Sonstige Kultur- und Sachgüter.....	
4.3. Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante) .....	
<b>5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....</b>	
5.2. Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie .....	
5.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs .....	

**6. Plankonforme Alternativen .....**

**7. Beschreibung von Maßnahmen zu Überwachung .....**

**8. Zusammenfassung .....**

**9. Verfasser und Urheberrecht.....**

**10. Literaturhinweise .....**

Schriften .....

Karten.....

## **TABELLEN UND ABBILDUNGEN**

**Abb. 1: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus den TK 5009 Overath, Maßstab 1 : 25.000.....**

## **ANHANG**

- Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan, M. 1:500, Planstand Mai 2006
- Maßnahmenplan, M. 1:500, Planstand November 2006

## I. 1. Einleitung

Das Ingenieurbüro Rietmann wurde seitens des Auftraggebers, der Richard Stein GmbH & Co. KG, Engelskirchen, mit der Erarbeitung des Umweltberichtes zur 4. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 15 „Rösrath – Hack“ beauftragt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Rösrath - Hack“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines SB-Marktes auf dem Gelände des Autohauses Stein in der Gemarkung Rösrath, Flur 2, Flurstück 1263 (Kölner Straße, L284) geschaffen werden. Von der Maßnahme sind auch die Flurstücke 1259, 1261 und 175 betroffen. Das Gelände wird zurzeit geprägt durch das Autohaus mit überwiegend versiegelten und semiversiegelten Flächen (Verkaufs- und Ausstellungshalle, Parkplatz) sowie angrenzende Wohnbebauung mit Gärten.

Südlich im Plangebiet befindet sich laut zurzeit rechtsgültigem Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Nördlich grenzt das Gelände an die Kölner Straße (L 284). Östlich und südlich grenzen Allgemeines und Reines Wohngebiet an. Im Zuge der B-Planänderung soll ein Teil der ausgewiesenen Grünfläche in die geplanten überbaubaren Flächen einbezogen werden. Gleichzeitig wird das Allgemeine Wohngebiet nordöstlich im Plangebiet in südlicher Richtung erweitert. Im Rahmen der B-Planänderung tritt keine grundsätzliche Veränderung der Grundstücksflächen in ihrer Ausdehnung auf. Das bisherige von Nord nach Süd ausgerichtete Baufenster, das von der Kölner Straße bis auf die Höhe der südlichen Baugrenze im westlich angeordneten WR-Gebiet reicht, wird in das südliche Plangebiet verlegt und dort eine West-Ost-Ausrichtung einnehmen.

Nach den §§ 2 Abs. 4 und 2a des Baugesetzbuches gilt eine Umweltprüfungspflicht grundsätzlich für alle neu zu erstellenden, zu ändernden oder zu ergänzenden Bebauungspläne.

Eine Umweltprüfung ist nur dann entbehrlich, wenn ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des BauGB durchgeführt wird. Die wesentliche Funktion der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der vorrausichtlichen erheblichen Auswirkungen, die die Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt hat. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht als gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung bezieht sich nur auf die erkennbaren (nachteiligen) Folgen des jeweiligen Bauleitplanes. Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Kommune für jeden Bebauungsplan fest „in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist“. Die zu prüfenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beziehen sich auf:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH- und Vogelschutzgebiete
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europäischen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind.

## II. 2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das vorhandene B-Plangebiet Nr. 15 befindet sich westlich des Innenstadtbereiches von Rösrath und grenzt südlich an die Kölner Straße (L 284), einer Hauptverbindungsstraße in Richtung Köln mit Autobahnanschluss. Der als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesene Kernbereich des Geländes wird südlich, westlich und östlich von Wohnbebauung mit Gärten eingerahmt. Östlich grenzt Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,2 und südwestlich Reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 an. Die im Plan dargestellten Werte für GRZ und GFZ gelten als Höchstwerte. Bei Abweichungen zur zeichnerischen Darstellung ist letztere verbindlich. Der südliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dar. Eine Teilfläche davon zählt zum nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Zentral und nordwestlich befinden sich die überwiegend versiegelten und semiversiegelten Gebäude und der Parkplatz des Autohauses sowie die versiegelte Zufahrt zu einer Tankstelle.

Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen nicht zulässig. Letztere sind auch gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten nicht



zender Tankstelle an der L 284 bleibt als Solches erhalten. Die Anbindung der südlich an das Werkstattgebäude angrenzenden Parkplätze, die außerhalb des Plangebietes liegen, ist über den Parkplatz des geplanten SB-Marktes vorgesehen. Der geplante SB-Markt selbst dient der Versorgung des nah gelegenen Zentrums (Entfernung ca. 800 m zum Innenstadtbereich) und den westlichen Stadtteilen in Richtung Königsforst. Er soll vom jetzigen Standort am Sülztalplatz aufgrund der dort vorhandenen Parkplatzsituation und deren Anbindung an den öffentlichen Verkehr umgesiedelt werden. Die vorhandene Stellplatzsituation für Pkw führt dort teilweise zu Rückstaus bis in den Straßenraum hinein und behindert den Durchgangsverkehr durch Rösrath (→ freier Verkehrsfluss).

Entsprechend der derzeit gültigen Rechtsgrundlagen werden im WR-Gebiet Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO nicht zugelassen. Im WA-Gebiet gilt dies für die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1-5 BauNVO dargestellten Ausnahmen. Bezogen auf die Grundflächenzahl erfolgt gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan keine Änderung. Die bebaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Nach § 23 Abs. 3 BauNVO sind Dachüberstände und Vordächer zur Parkplatzseite hin bis max. 1 m ausnahmsweise zulässig. Im WR-Gebiet sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Desweiteren werden Aussagen zu Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie Schallschutzmaßnahmen getroffen. Weitere Festsetzungen nehmen Einfluss auf die Gestaltung der Gebäude, Einfriedungen und Freiflächen, Werbeanlagen und Warenautomaten. Die Festsetzungen greifen dabei die bestehenden Festsetzungen des B-Planes auf und werden entsprechend den derzeit gültigen Rechtsgrundlagen angepasst bzw. ergänzt. Bezogen auf Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1), Nr. 20 BauGB) sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (s. u. Punkt 3.) getroffenen Aussagen zu berücksichtigen (Text und Plan mit Aussagen zu Einzelbäumen, Flächenausweisungen, Hecken, Wandbegrünung und Erhalt der bestehenden Hecke zur Wohnbebauung im Süden).

### **III. 3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

- Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar.
- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) und Wohnbauflächen (W) dar.
- Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 „Rösrath – Hack“ vom 15.06.1982 weist die Flächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als MI (Mischgebiet), WA (Allgemeines Wohngebiet), WR (Reines Wohngebiet) und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dar, wobei sich letztere auf das Mischgebiet und das östliche Allgemeine Wohngebiet erstrecken.
- Schutzgebietsausweisungen für das Plangebiet liegen nicht vor.
- Schalltechnisches Gutachten vom 18.08.2005 und 21.02.2006, Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach.
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Kurzaussage) zum Eingriff in Natur und Landschaft, Errichtung eines SB-Marktes Kölner Straße, Rösrath, Ingenieurbüro I. Rietmann, Königswinter – Uthweiler, vom 30. Mai 2006.

### **IV. 4. Raumanalyse und Wirkprognose Bestandsdarstellung und -bewertung des Plangebietes**

#### **4.1. Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rande der Haupteinheit Bergische Heideterrassen und hier innerhalb der Untereinheit Altenrather Heideterrasse. Das auf das Innere der Bucht abgesunkene Grundgebirgsgerippe weist eine mehr oder weniger einheitliche Sand- und Kiesbedeckung auf. Auf den nährstoffarmen, podsolierten Böden herrscht Wald (heute Forst) vor. Das Höhenniveau liegt bei ca. 100 m über NN. Das Gelände weist kaum Neigung auf.

#### **4.2. Umweltmerkmale**

Die nachfolgende Raumanalyse dient der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich zukünftig beeinflussten Gebiete. Die der Bestandsaufnahme gegenübergestellte Wirkprognose macht Aussagen über die voraussichtlichen Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung. Die Bestandsaufnahme und die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen werden für jedes einzelne Umweltgut durchgeführt. Um einen bessere Vergleichbarkeit zu haben sind die Bestandsaufnahme der Prognose in tabellarischer Form direkt gegenübergestellt worden.

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
<b>4.2.1. Flora und Fauna</b>	<p>Das Plangebiet wird durch den vorhandenen Automarkt mit seinen Gebäuden und Stellflächen sowie die umgebende Wohnbebauung geprägt. Der überwiegende Teil der Flächen stellt sich somit als versiegelte und semiversiegelte Wege-, Platz- und Gebäudeflächen dar (MI). Die Wohnbebauung ist gekennzeichnet durch Wohnhäuser und die angrenzenden Gärten, die teilweise mit Bäumen überstellt sind und von Heckenstrukturen eingerahmt werden (WR, WA). Daneben sind Ziersträucher und Staudenrabatten vorhanden. Das Gelände des Autohauses ist westlich und südlich ausgezäunt, teilweise begleitet von Schnitthecken. Südwestlich grenzt ein Gebäude an. Der östlich angrenzende Garten ist von einem Sichtschutzzaun aus Holzelementen umgeben. Der südliche und südöstliche Randbereich des Plangebietes wird von Grünflächen eingenommen, für die ein Pflanzgebot mit Bäumen und Sträuchern besteht.</p> <p>Für Bepflanzungen gelten Bindungen. Bei Einzelbäumen sind Ahorn, Birke, Wildkirsche, Eiche und Hainbuche zu pflanzen. Baugruppen sind aus Fichten und als Kieferngruppen aufzubauen.</p> <p>Bei der Gestaltung der Außenanlagen und Grünflächen sind unbebaute Flächen der Grundstücke in geeigneter Form zu befestigen oder gärtnerisch anzulegen. Auf die Entstehung zusammenhängender Grünflächen wird dabei Wert gelegt. Arbeits- oder Lagerflächen in Vorgärten sind nicht gestattet.</p> <p>Die Grundstücke können mit lebenden Hecken oder Maschendraht, in Ausnahmefällen auch mit transparenten Holzzäunen eingefriedet werden. Dabei sind in Vorgärten Höhen bis 80 cm zulässig. Zwischen den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen abgekehrten Seiten sind Höhen bis 2 m möglich.</p> <p>Die Grünflächenbepflanzung mit Baum- und Buschgruppen hat eine einwandfreie Einbindung von Gebäuden in die Natur zu gewährleisten.</p> <p>Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor.</p> <p>Die Gartenstrukturen in Verbindung mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bieten insbesondere Kulturfolgern einen Lebensraum, die sich durch eine allgemeine Verbreitung auszeichnen und ent-</p>	<p>Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Verlagerung bestehender Flächennutzungen. Das bisher ausgewiesene Mischgebiet wird in ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt umgewidmet. Das potenzielle Baufenster, im MI bisher in Nord-Süd-Richtung angelegt, wird an den südlichen Rand des zukünftigen Sondergebietes und damit des Plangebietes verschoben. Es kommt zu einer Verminderung der ausgewiesenen Grünfläche am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes. Teile der Fläche werden zukünftig dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen und somit in Gartenfläche mit mehr oder minder großem Gehölzbestand umgewandelt. Für einen Teil der verbleibenden Grünflächen bleibt das Pflanzgebot erhalten. Der geplante, zum Markt zugehörige Parkplatz stellt sich als zukünftig versiegelte Fläche dar, in die teilweise mit Bäumen überstellte Pflanzbeete eingebracht werden. Dadurch kann der Verlust an der zurzeit rechtsgültig ausgewiesenen Grünfläche ausgeglichen werden. Die geplanten Schallschutzwände am östlichen Rand des Marktparkplatzes sowie nördlich und westlich des WR-Gebietes erhalten eine Rankbegrünung. Die am südlichen Rand des Plangebietes vorhandene Hainbuchenhecke soll erhalten und nordöstlich und westlich erweitert werden. Im südlichen Teil ist das Einbringen schmalkroniger Laufbäume vorgesehen.</p> <p>Die sich im Rahmen der B-Planänderung verändernden Strukturen im Plangebiet weisen mindestens die gleiche ökologische Bedeutung wie die zuvor vorhandenen Biotopstrukturen auf. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt sich gegenüber den bestehenden Biotopstrukturen durch die geplanten Änderungen eine verbesserte ökologische Situation, die sich in einem höheren Ausgleichspotenzial widerspiegelt. Verschlechterungen gegenüber der ursprünglichen Situation sind daher nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Biotopstrukturen bieten weiterhin Kulturfolgern und damit wenig spezialisierten Arten einen Lebensraum. Diese Arten können sich relativ schnell an die neuen Gegebenheiten anpassen. Außerdem ist teilweise ein Abwandern in angrenzende Biotopstrukturen möglich. Wichtig für den Erhalt der Funktionalität sind die verbleibenden bzw. neu aufzubauenden Gebüschstrukturen auf den südlich und östlich an das geplante Marktgebäude angrenzenden ausgewie-</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
	<p>sprechend wenig spezialisiert sind. Die Gärten stehen dabei in Verbindung mit den vorhandenen Garten- und Offenlandstrukturen in der weiteren Umgebung des B-Plangebietes. Zu den Arten zählen insbesondere Vögel und Insekten.</p> <p>Das Vorkommen von Rote-Liste-(Pflanzen-)Arten im Plangebiet konnte nicht festgestellt werden. Konkrete faunistische Untersuchungen liegen für das B-Plangebiet nicht vor.</p>	<p>senen Grünflächen und die Verwendung heimischer standortgerechter Arten. Entsprechend werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Aussagen zu den zu verwendenden Gehölzen getroffen, die von den bisherigen Bindungen im rechtsgültigen Bebauungsplan abweichen. Neben der begrünenden und durchgrünenden Funktion ist den so aufgebauten Gehölzstrukturen auch eine Landschaftsbild gestaltende und eine Schallschutzfunktion zuzuordnen.</p> <p>Die Biotopverbundfunktion der umschließenden Vegetationsflächen im übrigen Plangebiet wird durch die Änderung der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Seltene und gefährdete Tier- oder Pflanzenarten sind von dem Vorhaben der B-Planänderung nicht betroffen.</p> <p>Zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind aufgrund der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Bestand somit nicht zu erwarten. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird daher als vertretbar eingestuft.</p>
<p><b>4.2.2. Boden</b></p>	<p>Der geologische Untergrund des B-Plangebietes besteht laut geologischer Karte aus unterdevonischen, braunen und grauen, plattigen bis bankigen Grauwacken mit wenig Tonschieferinlagerungen der Odenspieler Schichten. Aus älteren Verwitterungsbildungen des Tertiärs und Pleistozäns haben sich überwiegend Pseudogley und im Nordwesten des Plangebietes Pseudogley-Braunerde entwickelt. Die Wertzahlen laut Bodenschätzung für diese steinigen lehmigen Sandböden betragen 35 bis 45 bzw. 35 bis 50. Die überwiegend mit Wald bestandenen und z. T. als Grünland ausgebildeten Standorte weisen entsprechend der Ausformung als reiner Pseudogley bzw. Pseudogley-Braunerde ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial auf. Die Bearbeitbarkeit der Böden wird durch zeitweilige Vernässungen erschwert. Die Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe ist gering bis mittel. Entsprechendes gilt für die nutzbare Wasserkapazität.</p> <p>Schutzwürdige Böden sind nicht ausgewiesen. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.</p> <p>Boden- und Baugrunduntersuchungen für das Plangebiet sind nicht bekannt.</p>	<p>An der grundsätzlichen Art der menschlichen Nutzungen des Bodens wird sich durch Änderung des B-Planes nichts ändern. Die überwiegenden Bodenflächen im zukünftigen Sondergebiet werden, wie im Plan dargestellt, versiegelt sein. Darin eingebettet werden offene Rasen- und Zierpflanzenrabatten im Bereich des Parkplatzes, die z. T. mit Bäumen überstellt werden. Südlich und westlich grenzen Pflanzflächen an. Die Strukturen in den angrenzenden Wohngebieten verändern sich nicht. In der Art der baulichen Nutzung wird keine grundsätzliche Veränderung gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan vorgenommen.</p> <p>Die versiegelte Fläche wird sich infolge der Umnutzung verringern. Die Gebüschfläche wird sich zukünftig zwar verkleinern, dafür werden aber innerhalb des geplanten Kundenparkplatzes Beetflächen entstehen, in die teilweise Einzelbäume eingebracht werden. Das WA-Gebiet verringert sich insgesamt um 8 m<sup>2</sup>.</p> <p>Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Rösrath angeschlossen. Gleiches gilt für die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abfallentsorgung.</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
	<p>Durch die vorhandene Bebauung und die menschlichen Nutzungen entsprechend der Vorgaben aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (MI, WA, WR) sind die Böden im Plangebiet bereits anthropogen überformt, was zu Veränderungen in der Struktur und in den Eigenschaften beigetragen hat.</p> <p>Ver- und Entsorgungsanlagen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung eingerichtet und an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Dies bezieht sich sowohl auf das anfallende Schmutz- und Regenwasser, die Wasser- und Energieversorgung sowie die Abfallbeseitigung.</p> <p>Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die im Plangebiet bei 0,2 für das WA-Gebiet und 0,4 für WR- und Mischgebiet angegeben werden, festgelegt. Stimmen diese als Höchstgrenzen festgelegten Werte mit der zeichnerischen Darstellung im Plan nicht überein, so gelten dennoch die Planvorgaben. Dadurch ist eine Abweichung im potenziellen Versiegelungsgrad von der ausgewiesenen GRZ möglich.</p>	<p>Die geplante 4. Bebauungsplanänderung führt zu keiner Verschlechterung der Bodensituation. Die Änderung wird als vertretbar eingestuft.</p>
<b>4.2.3. Wasser</b>	<p>Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Wasserschutzgebietsausweisungen für das Plangebiet liegen nicht vor.</p> <p>Der im Plangebiet auftretende Pseudogley zählt zu den staunassen Böden und die Pseudogley-Braunerde zu den Böden ohne Grundwasser- und Staunäseeinflüsse im Oberboden. Letztere weist zumeist eine schwache Staunässe in 0-8 dm unter Flur auf. Der Pseudogley dagegen ist durch schwache bis starke Staunässe charakterisiert, die bis in den Oberboden reicht. Zwischen Vernässung und Austrocknung findet ein ausgeprägter Wechsel statt. Beide Bodentypen sind dürreempfindlich und z. T. stark verdichtet. Die Wasserdurchlässigkeit wird für beide Böden als gering bis mittel eingestuft.</p> <p>Auf entsprechend ausgebildeten Böden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser zumindest als erschwert einzustufen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen menschlichen Nutzungen gilt wie bereits beim Boden, dass die Wasserverhältnisse anthropogen verändert sind. Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung ist an die öffentlichen Entsorgungnetze angeschlossen.</p>	<p>Im Rahmen der B-Planänderung tritt keine grundsätzliche Veränderung der Grundstücksflächen in ihrer Ausdehnung auf. Das bisherige von Nord nach Süd ausgerichtete Baufenster, das von der Kölner Straße bis auf die Höhe der südlichen Baugrenze im westlich angeordneten WR-Gebiet reicht, wird in das südliche Plangebiet verlegt und dort eine West-Ost-Ausrichtung einnehmen. Insgesamt kommt es zu einer Verkleinerung des Baufensters, das mit dem auf dem WR-Gebiet verbunden wird. Die bisher vorhandene Ausstellungshalle des Autohauses entfällt und die vorhandenen versiegelten und semiversiegelten Stellflächen nördlich, südlich und westlich der Halle werden umstrukturiert. Das Marktgebäude wird im südlichen Teil des Sondergebietes und damit des Plangebietes stehen. Auf den nördlichen Flächen entsteht ein Parkplatz in versiegelter Form mit zwischengelagerten Beetflächen.</p> <p>Die potenzielle Versiegelung liegt wie vorher im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten. Das bedeutet, es findet keine potenzielle zusätzliche Neuversiegelung innerhalb des Plangebietes statt. Somit geht potenziell keine weitere Versickerungsfläche verloren, das Grundwasserangebot verringert sich somit nicht. Dieses ist auch vor dem Hintergrund</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
		<p>der vorhandenen Böden zu betrachten, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser zumindest als erschwert einzustufen ist.</p> <p>Eine Anbindung der Regen- und Schmutzwasserentsorgung an die öffentlichen Entsorgungsnetze ist auch im Rahmen der B-Planänderung vorgesehen.</p> <p>Eine Erhöhung des Stoffeintragrisikos ist nicht zu erwarten.</p> <p>Die geplante B-Planänderung kann insgesamt als vertretbar eingestuft werden.</p>
<b>4.2.4. Klima</b>	<p>Bedingt durch das subatlantisch – atlantisch geprägte Klima sind die Winter relativ mild. Aufgrund der Lage am Ostrand der Köln-Bonner-Rheinebene profitiert das Gebiet noch von der klimatischen Begünstigung dieses Raumes (mittlere Jahrestemperatur 9,0 - 9,5° C) und liegt dennoch bereits im Randbereich des beginnenden Steigungsregen des Bergischen Landes (750 – 800 mm Jahresniederschlag).</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen offenen Gartenflächen sowie die Baum- und Gehölzbestände dienen der Kaltluftproduktion und übernehmen durch ihre höhere Verdunstungsrate, im Gegensatz zu versiegelten Flächen eine wichtige innerstädtische Klimafunktion. Sie besitzen eine bioklimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Sieglungsbereiche und wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Klimatische Veränderungen sind bereits durch die vorhandene Bebauung gegeben. Teile der daraus resultierenden Abstrahlungswärme werden durch die Offen- und Pflanzflächen aufgenommen und ausgeglichen.</p>	<p>Klimatische Ausgleichsfunktion in seiner jetzigen Gestalt übernehmen überwiegend der Pflanzstreifen südlich und westlich im Plangebiet sowie die Gärten im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung. Weitere Grünflächen sind im Mischgebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Gebäude und Stellflächen des Autohauses bilden eine zusammenhängende Fläche, von der Abstrahlungswärme freigesetzt wird.</p> <p>Im Rahmen der B-Planänderung wird die südlich und westlich vorhandene Pflanzfläche zwar reduziert, die übrigen umgenutzten Sondergebietsflächen erhalten aber durch die Pflanzbeete im Bereich des Parkplatzes und durch die Rankbegrünung der vorgesehenen Schallschutzwände eine zusätzliche Durchgrünung. Dadurch entstehen Unterbrechungen in der bisher zusammenhängenden versiegelten/semiversiegelten Fläche, die bezogen auf die Klimasituation im Plangebiet als positiv einzustufen sind. Teile der Abstrahlungswärme des neu zu errichtenden Gebäudes und der Parkplatzflächen können durch die Pflanzungen aufgenommen werden.</p> <p>Grundsätzliche Veränderungen in Bezug auf das Klima werden aufgrund der 4. B-Planänderung nicht erwartet. Sie wird in Bezug auf das Klima daher als vertretbar eingestuft.</p>
<b>4.2.5. Luft</b>	<p>Für das Plangebiet sind keine gesonderten Luftqualitäts-Messwerte bekannt. Die nächstgelegenen Luftqualitäts-Messstationen, die im Rahmen des Luftqualitäts-Überwachungssystem (LUQS) durch das LUA betrieben werden, befinden sich in Leverkusen-Manfort, Köln-Rodenkirchen oder Bonn-Auerberg. Die dort gemessenen aktuellen Messwerte könnten einer</p>	<p>Während der Bauzeit sind temporäre Belastungen, vorwiegend durch Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Entsprechende dauerhafte Emissionen ergeben sich durch die potenzielle Zunahme des Kunden- und Anlieferungsverkehrs im Zusammenhang mit der Errichtung des SB-Marktes. Diese dürften sich gegenüber der jetzigen Nutzung des Ge-</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
	<p>ersten Einschätzung der aktuellen Luftqualität dienen. Diese Daten lassen sich jedoch aufgrund der Entfernung und der unterschiedlichen Standortbedingungen nicht auf das Untersuchungsgebiet übertragen.</p> <p>Gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan ist der Zentralbereich des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen, an den westlich, südlich und östlich Wohngebiete anschließen. Durch die vorhandene Bebauung (Autohaus, Wohngebäude) in Verbindung mit der nordwestlich angrenzenden Tankstelle und der Kölner Straße ergibt sich bereits eine Belastungssituation, die hauptsächlich die Staub- und Abgasemissionen betreffen. Diese gehen dabei von den Fahrzeugen und den in den Gebäuden vorhandenen Heizanlagen aus. Die vorhandenen Nutzungen sind durch den Bebauungsplan rechtlich abgesichert. Es besteht Bestandsschutz.</p>	<p>länden durch das Autohaus erhöhen. Begünstigend für die Klimasituation wird sich das Pflanzgebiet im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes in Verbindung mit der Rankbegrünung der neu zu errichtenden Schallschutzwände sowie das Einbringen von Rasen- und Zierpflanzenrabatten und Baumpflanzungen im Bereich des geplanten Parkplatzes auswirken. Hier sollen heimische standortgerechte Bäume und Sträucher gesetzt werden. Durch die geplanten Pflanzungen erfährt das Plangebiet im Sondergebiet eine zusätzliche Durchgrünung, die zu einer Abmilderung der künftigen Belastungssituation beiträgt. Die Vermeidung von unnötigem Rangieren und ein zügiger Verkehrsfluss, bedingt durch eine entsprechende Parkplatzgestaltung, tragen ebenfalls zu einer Verminderung künftiger Belastungen bei.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die 4. B-Planänderung für das Schutzgut Luft als bedingt vertretbar eingestuft.</p>
<b>4.2.6. Lärm</b>	<p>Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes selbst bestehen durch Geräuschemissionen durch das vorhandene Autohaus mit Werkstattbetrieb, die angrenzende Tankstelle und die Kölner Straße. Diese Emissionen können bisher aufgrund der Flächennutzung im Mischgebiet relativ ungehindert auf die südlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung einwirken. Die vorhandene Ausstellungshalle ist nördlich, westlich und südlich von offenen Stellflächen umgeben, die einen Korridor mit Nord-Süd-Ausrichtung bilden, durch den die Emissionen konzentriert wirken können. Eine Verstärkung der bestehenden Belastungen ergibt sich bei Wind aus nördlichen Richtungen. Die am südöstlichen Rand des Plangebietes vorhandene, ca. 2 m hohe und 1 m breite Hainbuchenhecke kann das Geräuschaufkommen zu einem Teilbereich auffangen.</p> <p>Eine ähnliche Belastungssituation ergibt sich für die östlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete, insbesondere die im Plangebiet vorhandenen und unmittelbar angrenzenden Wohnbaugrundstücke.</p>	<p>Durch die geplante 4. B-Planänderung wird es im Zuge der Errichtung des SB-Marktes mit dem damit verbundenen Anliefer- und Kundenverkehr zu einer erhöhten Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes gegenüber der Bestandssituation kommen.</p> <p>Dieser Umstand ist bereits bei der Grundkonzeption der Planänderung berücksichtigt worden. Gleiches gilt für Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund des Schalltechnischen Gutachtens (s. u.) mit in die Planung eingeflossen sind.</p> <p>Für die Wohngebiete ist wie bisher offene und das zukünftige Sondergebiet wie bisher für das Mischgebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die ausgewiesenen Bauflächen orientieren sich an den vorhandenen Festsetzungen. Die Baufläche für das Flurstück 175 wurde geradlinig in östlicher Richtung verlängert und mit den künftigen Baugrenzen des Marktes verbunden. Dadurch werden Nutzung und Bestand des Wohngebäudes mit der Grenzbebauung berücksichtigt und bereinigt (→ Anbauverpflichtung als Baulast zwischen den Eigentümern). Die Baugrenze für den geplanten SB-Markt bildet einen Querriegel mit West-Ost-Ausrichtung im Süden des Plangebietes. Dadurch entfällt der bisher durch den bestehenden Bebauungsplan vorgegebene Korridor in Nord-Süd-Richtung.</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
		<p>Die Queraufstellung des Marktes bewirkt eine akustische Abschirmung gegen die südlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung. Dies ist insbesondere in Bezug auf den künftigen Anliefer- und Kundenverkehr von Bedeutung. Gleichzeitig werden die Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr auf der Kölner Straße vermindert. Der künftige Anlieferverkehr erfolgt über eine z. T. überdachte Rampe, die mit schallschutzabsorbierenden Bauteilen ausgestattet sein wird. Geräte und Kühlung werden zur Gewährleistung des Schallschutzes bei Tag und Nacht im Anlieferungsbereich eingebracht. Geräte bzw. Installationen an den Seiten und der Rückfläche des Marktes sind aufgrund möglicher Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung nicht zulässig. Östlich des Parkplatzes sowie nördlich und östlich des Flurstücks 175 ist die Errichtung massiver Lärmschutzwände, die in Richtung Werkstattgelände und Parkplatz berankt werden sollen, vorgesehen. Die Schallschutzwand im Bereich des Flurstückes 175 soll in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine Höhe von 3,5 m aufweisen. Weitere Reduzierungen der Schallbelastungen sind durch das Vermeiden von Rangierverkehr und einen zügigen Verkehrsfluss im Rahmen der Parkplatzgestaltung möglich. Diese wird entsprechend im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes festgelegt. Eine weitere Möglichkeit zur Schallreduzierung ergibt sich durch die Oberflächengestaltung des Parkplatzes mit Pflaster ohne Fase oder Asphalt, wodurch Schiebe- und Klappergeräusche der Einkaufswagen vermindert bzw. vermieden werden können. Ein zusätzlicher Abschirmeffekt ergibt sich durch die geplante Abpflanzung am südlichen und südöstlichen Rand des Plangebietes, wobei in die geplanten Gebüschstrukturen schmalkronige Laubbäume eingebracht werden sollen.</p> <p>Die zu erwartenden Lärmbelastungen sind im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens (Graner + Partner Ingenieure, Bergisch Gladbach, Stand 21.02.2006) untersucht worden. Berücksichtigt wurden dabei die Geräuschmissionen, die auf die südwestlich angrenzende Wohnbebauung einwirken (IP 1, Flurstück 175), die aus der Benutzung des Parkplatzes durch den Verkehrslärm und im Rahmen der Warenanlieferung zu erwarten sind. In die Beurteilung der Situation sind die geplante Schallschutzwand nördlich und westlich des Flurstücks 175 sowie die</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
		<p>Schallausbreitung eingeflossen. Grundlage der Beurteilung bilden verschiedene Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie DIN-Normen. Aus diesen ergeben sich für die verschiedenen Planbereiche bestimmte einzuhaltende Immissionsrichtwerte. Im Rahmen des Gutachtens werden (unter Punkt 8.) verschiedene Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt, die zu einer Eindämmung der zu erwartenden Lärmemissionen beitragen. Diese betreffen die Oberflächengestaltung des Parkplatzes, die Anordnung und den Betrieb von Kühl- und Lüftungsaggregaten, die Gestaltung der Lärmschutzwände sowie das Einbringen einer Gebäudetrennfuge zwischen vorhandenem Gebäude und neu zu errichtendem Markt (Grenzbereich zum Flurstück 175).</p> <p>Die Untersuchung hat ergeben, „dass aufgrund der hier vorhandenen örtlichen Gegebenheiten und Lage des geplanten Verbrauchermarktes und unter Berücksichtigung der Abstände und Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer 8., die Immissionsrichtwerte an den benachbarten Wohnhäusern unterschritten also eingehalten werden, so dass unter Berücksichtigung der der Schallschutzmaßnahmen der Gesamtbetrieb des geplanten Verbrauchermarktes im Einklang mit den Immissionsvorschriften erfolgen kann“.</p> <p>Die im Zuge der Errichtung des geplanten SB-Marktes selbst auftretenden Lärmbelastungen sind als temporär einzustufen und daher zeitlich begrenzt.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben im Rahmen der 4. B-Planänderung kann aufgrund des oben dargestellten Sachverhaltes in Bezug auf die potenziellen Lärmbelastungen als bedingt vertretbar eingestuft werden.</p>
<p><b>4.2.7. Landschafts-/Stadtbild</b></p>	<p>Das Plangebiet wird optisch charakterisiert durch das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen bestehend aus einem Autohaus mit Ausstellungsflächen und Werkstattbetrieb (Mischgebiet, gewerbliche Nutzung) sowie Wohngebieten, die östlich, westlich und südlich angrenzen. Das Nebeneinander verschiedener Nutzungen ergibt sich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, der den Kernbereich des Plangebietes als Mischgebiet ausweist. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Kölner Straße. Die Kölner Straße als Verbindungsstraße nach Köln und Autobahnzubringer wird entsprechend stark frequentiert. Dazu zählen auch die Kunden sowie</p>	<p>Mit der Planänderung kommt es zu Veränderungen in vorhandenen Sichtbeziehungen. Durch die Errichtung des Marktgebäudes als Querriegel südlich im Plangebiet wird eine optische Barriere aufgebaut, die eine direkte Einsichtnahme auf den nördlichen Teil des Geländes verhindert. Hier wirkt sich die geplante Abpflanzung, überstellt mit schmalkronigen Laubbäumen unterstützend aus. Gleichzeitig wird durch eine so gestaltete Abpflanzung die direkte Einsichtnahme auf das Marktgebäude selbst abgeschwächt (diffuse Wahrnehmung der Bebauung durch die Gehölzbestände hindurch). Gleiches gilt im Prinzip für</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
	<p>der Anlieferverkehr für das Autohaus. Nordöstlich grenzt ein Tankstellengelände ans Plangebiet. Aufgrund der offenen Flächenbereiche im östlichen Teil des Mischgebietes und aufgrund der Höhenverhältnisse vor Ort (weitgehend ebenes Gelände) ist das Gelände des vorhandenen Autohauses aus nördlicher Richtung offen einsehbar. Die Einsehbarkeit aus südlicher und östlicher Richtung wird durch die vorhandenen Anpflanzungen (Hainbuchenhecke und Bäume), berankte Zäune sowie einen Holzzaun eingeschränkt. Eine ungehinderte Einsichtnahme ist aber bei Zweigeschossigkeit aus den oberen Etagen angrenzender Wohngebiete möglich. Sichtbehinderungen aus westlicher Richtung stellen die vorhandenen Gebäude dar.</p> <p>Entsprechende textliche Festsetzungen und gestalterische Vorgaben im rechtsgültigen Bebauungsplan zielen auf ein optisch verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ab. So sollen beispielsweise unbebaute Flächen so angelegt und gestaltet werden, dass möglichst zusammenhängende Grünflächen entstehen. Pflanzflächen sind so zu gestalten, „dass eine einwandfreie Einbindung der Bauten in die Natur gewährleistet ist“. Einfriedungen können aus lebenden Hecken und als Maschendrahtzäune oder ausnahmsweise als transparente Holzzäune aufgebaut werden. Weitere Vorgaben betreffen Art und Maß der baulichen Nutzung, mögliche Gebäudehöhen und Höhenverhältnisse vor Ort sowie die Gestaltung von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.</p>	<p>die Durchgrünung des Parkplatzes und die Anpflanzung von Einzelbäumen im Randbereich zur Kölner Straße für die Einsichtnahme in das Gelände aus nördlicher Richtung. Hier kommt es zu einer Verbesserung der Situation, da das vorhandene Gelände des Autohauses bisher keine Durchgrünung aufweist.</p> <p>Die neu zu errichtenden Lärmschutzwände mit der geplanten Berankung bedingen zum Einen eine Verminderung der zu erwartenden Lärmbelastungen, stellen aber zum Anderen auch optische Abschirmungen gegen die vorhandenen Wohngebiete dar. Durch die geplante Berankung erhalten diese Lärmschutzwände einen „grünen Charakter“.</p> <p>Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Gartenstrukturen erfahren im Wesentlichen keine Veränderung. Die Gärten als Solches bleiben erhalten. Das östlich angrenzende Wohnbaugrundstück wird in südlicher und westlicher Richtung erweitert. Bisherige Pflanzflächen werden zukünftig in den Garten integriert. Eine grundsätzliche Änderung der Nutzung als Grünfläche ergibt sich daraus nicht.</p> <p>An die neue Planungssituation und geänderten Rechtsgrundlagen angepasste Textliche Festsetzungen und gestalterische Vorgaben zielen wie im rechtsgültigen B-Plan auf ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ab.</p> <p>Aufgrund der oben dargestellten Planungssituation sind im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Verschlechterungen gegenüber der vorhandenen Situation zu erwarten. Durch die städtebauliche Planung in Verbindung mit den dargestellten landschaftsplanerischen Elementen kommt es eher zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes im Plangebiet. Die geplante Bebauungsplanänderung wird daher als verträglich eingestuft.</p>
<b>4.2.8. Mensch</b>	<p>Kennzeichnend für das Plangebiet ist die Gemengelage von gewerblicher und Wohnnutzung. Hinzu tritt die Kölner Straße als Hauptverkehrsverbindung von Rösrath nach Köln und als Autobahnzubringer. Die gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzung ergeben sich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan, der den Kernbereich des Plangebietes als Mischgebiet und die westlich, südlich und östlich angrenzenden Flächen (teilweise im Plangebiet gelegen) als Reine und Allgemeine Wohngebiete</p>	<p>Die Erholungs- und Wohnfunktion innerhalb des vorhandenen B-Plangebietes wird durch das Nebeneinander gewerblicher und Wohnnutzung geprägt. Aufgrund der bisherigen Art der Nutzung des Geländes ist eine Durchgrünung des Mischgebietes nicht gegeben. Grünstrukturen befinden sich lediglich im südlichen Randbereich des Mischgebietes auf rechtsgültig ausgewiesenen Grünflächen sowie innerhalb der angrenzenden Gärten. Die so im Laufe der Zeit gewachsenen Strukturen</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
	<p>ausweist. Im Zuge der Umsetzung konkreter Bauvorhaben im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes haben sich im Laufe der Zeit die vorhandenen Strukturen in ihrer jetzigen Form entwickelt und nehmen daher einen entsprechenden Einfluss auf die Qualität des Plangebietes für den Menschen. Von besonderer Bedeutung sind dabei die durch den vorhandenen Straßenverkehr und die vorhandenen bestimmungsgemäßen gewerblichen Nutzungen (Autohaus mit Ausstellungshalle und Werkstatt, nördlich angrenzend eine Tankstelle) bestehenden Lärmbelastungen im Plangebiet selbst und auf den umgebenden Flächen. Daneben wirken sich Landschafts- und Ortsbild auf die Wohn- und Erholungsfunktion für den Menschen aus. Das Plangebiet wird optisch durch das vorhandene Autohaus mit der Ausstellungshalle und arrondiert angeordneten Stellflächen dominiert. Grünstrukturen mit Rasen- und Pflanzflächen sowie Heckenstrukturen befinden sich nur südlich, südwestlich und östlich im Plangebiet. Dazu zählen die vorhandenen Hecken, berankte Zäune, Baum- und Strauchvorkommen, durch die auch die vorhandenen Gärten im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet charakterisiert sind. Eine weitere Durchgrünung des Plangebietes ist nicht gegeben.</p> <p>Kampfmittelvorkommen und Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind nicht bekannt.</p>	<p>mit Autohaus, Tankstelle nordwestlich des Plangebietes und Kölner Straße haben daher für die Bevölkerung Bestandscharakter. In Teilen gilt dies auch für die aus den bestehenden Nutzungen resultierenden Belastungen, die insbesondere die Faktoren Lärm und das Landschafts- und Stadtbild betreffen.</p> <p>Durch die geplante 4. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine grundsätzliche Änderung in den vorhandenen Nutzungen. Durch die Reduzierung des Automarktes um die vorhandenen Ausstellungshalle und Außenstellplätze wird Platz geschaffen für die Ansiedlung eines weiteren Gewerbes, nämlich einen Verbrauchermarkt mit zugehörigem Parkplatz. Dadurch werden sich neben veränderten Lärmbelastungen auch optische Veränderungen ergeben. Zukünftig wird ein Gebäude im südlichen Teil des Plangebietes stehen, das von Gehölzstrukturen umgeben sein wird, die eine ungehinderte Einsicht auf das neu zu errichtende Gebäude verhindern (diffuses Bild). Der zum Marktgebäude gehörende Kundenparkplatz wird zukünftig durchgrünt sein mit Pflanzbeeten, in die Einzelbäume eingebracht werden. Dies führt insgesamt zu einer Auflockerung des Landschaftsbildes vor Ort. Bisher vorhandene starre versiegelte bzw. semiversiegelte Strukturen werden zukünftig durch „grüne“ Elemente unterbrochen sein. Die aus Lärmschutzgründen neu zu errichtenden Schallschutzwände werden begrünt und fügen sich so in das optische Gesamtkonzept ein.</p> <p>Gleichzeitig wird dem geplanten Markt durch seine Anordnung als Querriegel im südlichen Plangebiet eine Schallschutzfunktion beigegeben, die eine südliche Ausbreitung zu erwartender Lärmbelastungen vom zugehörigen Kundenparkplatz vermindert bzw. verhindert. Dieses gilt auch für die bereits heute bestehenden Belastungen aus dem Straßenverkehr von der Kölner Straße. Unterstützend wirkt sich hier die geplante südliche Abpflanzung aus. Eine weitere Lärmschutzmaßnahme wird durch die Errichtung der geplanten Schallschutzwände am östlichen Rand des Plangebietes sowie nördlich und westlich des Flurstücks 175 südwestlich im Plangebiet realisiert. Weitere Maßnahmen (siehe auch Schalltechnisches Gutachten, Graner + Partner Ingenieure) betreffen u. a. die Oberflächengestaltung des geplanten Kundenparkplatzes, die Anordnung immissionsrelevanter Installationen am Marktgebäude</p>

Umweltgut	Bestandsdarstellung und -bewertung der Umweltgüter im Plangebiet	Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens
		<p>und die Gestaltung des geplanten Anlieferungsbereiches für den Markt. Dieser wird nordwestlich des geplanten Marktes an der Grenze zum Flurstück 175 angesiedelt. Dadurch wird ein möglichst weiter Abstand zu den östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücken eingehalten. Westlich grenzt der Anlieferungsbereich zukünftig an die vorhandene Grenzbebauung des Flurstücks 175. Sämtliche Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, im Rahmen der Umnutzung des Mischgebietes zu einem Sondergebiet mit SB-Markt und Kundenparkplatz zu erwartende sowie bereits vor der Umnutzung vorhandene Lärmemissionen zu vermindern bzw. zu verhindern.</p> <p>Bei der Beurteilung der Situation für das Schutzgut Mensch sind neben den Faktoren Lärm und Landschafts-/Stadtbild auch die über einen längeren Zeitraum im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes gewachsenen Strukturen zu berücksichtigen. Zudem sollte die im Zuge der Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes geschaffene plangebietsnahe Versorgungsmöglichkeit der umgebenden Bevölkerung in die Betrachtung mit einbezogen werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird die 4. B-Planänderung für das Schutzgut Mensch als bedingt vertretbar eingestuft.</p>
<p><b>4.2.9. Kultur- und sonstige Sachgüter</b></p>	<p>Denkmalgeschützte Gebäude sowie sonstige als Kulturgut einzuordnende Sachgüter im Plangebiet sind nicht bekannt.</p>	<p>Beeinträchtigungen aus der Planung aus denkmalpflegerischer oder kulturhistorischer Sicht sind nicht zu erwarten. Sollten wider Erwarten entsprechende Bodenfunde bei den Erdbewegungen auftreten, ist gemäß Denkmalschutzgesetz das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu informieren. Dessen Anweisungen zum Fortgang der Arbeiten sind zu befolgen.</p> <p>Die 4. B-Planänderung wird als vertretbar eingestuft.</p>

#### **4.3. Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Für das Plangebiet sind die Folgen zu berücksichtigen, die sich bei Ausnutzung der Möglichkeiten aus dem geltenden Bauplanungsrecht ergeben können. Im Falle einer Nichtrealisierung des geplanten Bauvorhabens ergeben sich gegenüber dem bereits rechtsgültigen Bebauungsplan geringfügige Änderungsmöglichkeiten, die allerdings nur bedingt mit Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sein werden. Andere Möglichkeiten der Nutzung als die vorhandenen werden rechtlich nicht eingeräumt. Konsequenz einer Fortführung der vorhandenen Nutzung wäre der Erhalt der vorhandenen Strukturen und Potenziale, wie sie sich im Laufe der Zeit bereits entwickelt haben. Dies bedeutet gleichzeitig, dass z. B. die vorhandenen, aus dem Straßenverkehr auf der Kölner Straße resultierenden Lärmbelastungen insbesondere in den Wohngebieten südlich des Plangebietes in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben und das im Rahmen der B-Planänderung mögliche Reduzierungspotenzial für bestehende Lärmbelastungen nicht genutzt werden kann. Eine Aufwertung des ökologischen Potenzials im Plangebiet, möglich im Rahmen der B-Planänderung und der damit verbundenen Gestaltung verbleibender und neu anzulegender Grünstrukturen (positive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gegenüber dem Bestand laut rechtsgültigem Bebauungsplan), bliebe ungenutzt.

#### **V. 5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen lassen sich die Auswirkungen des im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 „Rösrath - Hack“ geplanten Vorhabens auf die verschiedenen Umweltschutzgüter abmildern. Die Maßnahmen zielen dabei insbesondere auf die Minimierung vorhandener und im Rahmen der Realisierung des geplanten SB-Marktes mit Kundenparkplatz zu erwartenden Belastungen ab.

Maßnahmen, wie sie im Schalltechnischen Gutachten aufgeführt sind, dienen dem Lärmschutz. Die Maßnahmen sind in die vorliegende Planung für den SB-Markt eingeflossen und spiegeln sich entsprechend in der zeichnerischen/planerischen Darstellung sowie der Begründung und den Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wider.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zielen auf eine Reduzierung der optischen Auswirkungen ab. Geplant ist eine gezielte Durchgrünung des zukünftigen Kundenparkplatzes mit Pflanzbeeten, die teilweise mit Bäumen überstellt sein werden. Die südliche und östliche Abpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen, festgesetzt im Rahmen der 4. Änderung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und südlich ergänzt durch schmalkronige Einzelbäume, trägt zu einer weiteren Abmilderung der zu erwartenden optischen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens bei. Beide Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt und sollen zudem im Rahmen des Ausgleichs realisiert werden. Gleiches gilt für die geplante Begrünung der neu zu errichtenden Lärmschutzwände östlich und westlich im Plangebiet. Vorhandene Grünstrukturen, wie die Hainbuchenhecke am südöstlichen Plangebietsrand, werden in das Gesamtkonzept einbezogen. Die aufgezeigten Maßnahmen dienen gleichzeitig einer ökologischen Aufwertung der im Plangebiet zukünftig verbleibenden Grünflächen.

#### **5.2. Maßnahmen zur Energieeffizienz, Nutzung erneuerbarer Energie sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie**

Der Bebauungsplan Nr. 15, 4. Änderung sieht in seinen Festsetzungen bei der Errichtung der Gebäude keine bestimmten baulichen Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vor. Von den neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) (BauGB) wurde im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht.

Die technische Infrastruktur ist für das Plangebiet vorhanden und steht in Form der vorhandenen Erschließungsstraße (Kölner Straße) sowie den vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen und Einrichtungen zur Verfügung. Die geplante Umnutzung kann so an die bestehende Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Dieses führt zumindest in einem gewissen Umfang zur Vermeidung von Emissionen und einem reduzierten Energieaufwand. Vom geplanten Kundenparkplatz aus ist zudem eine Direktanbindung an das öffentliche Straßennetz (Kölner Straße) möglich und mit relativ geringem Aufwand herzustellen.

Die Gestaltung des geplanten Kundenparkplatzes in seiner jetzigen Form zielt auf eine Verminderung von Rangierverkehr und damit verbundenen möglichen Warte-/Standzeiten beim Ein- und Ausparken ab. Ein so ermöglichter zügiger Verkehrsfluss trägt zur Einsparung fossiler Energieträger und gleichzeitig zur Verminderung bestehender Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) bei.

#### **5.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs**

Der Änderungsbereich der 4. B-Planänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.125 m<sup>2</sup>. Diese verteilt sich auf das bisherige Mischgebiet (ca. 4.034 m<sup>2</sup>) und angrenzende Wohngebiete (ca. 1.514 m<sup>2</sup> WR und ca. 572 m<sup>2</sup> WA). Südlich im Mischgebiet und im östlich angrenzenden WA-Gebiet sind Flächen zum Anpflanzen von Bäu-

men und Sträuchern ausgewiesen, die insgesamt eine Fläche von ca. 759 m<sup>2</sup>, verteilt auf das MI-Gebiet mit 500 m<sup>2</sup> und das WA-Gebiet mit ca. 259 m<sup>2</sup>, umfassen. Im Rahmen der geplanten Umnutzung des Mischgebietes in ein Sondergebiet für einen nicht großflächigen Lebensmitteleinzelhandel kommt es zudem zu einer Umverteilung der bisherigen Flächennutzungen im Plangebiet. Teile der bisherigen ausgewiesenen Grünflächen werden dem zukünftigen Sondergebiet (ca. 4.042 m<sup>2</sup>) zugeschlagen, ein weiterer Teil wird in das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet eingebunden. Gleichzeitig erfolgt eine geringfügige Erweiterung des WA-Gebietes in westlicher Richtung (bisher ca. 313 m<sup>2</sup>, zukünftig ca. 564 m<sup>2</sup>). Die verbleibende neu auszuweisende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird zukünftig den südlichen und östlichen Randbereich des Sondergebietes bilden. Änderungen in der Flächenzuordnung des WR-Gebietes (ca. 1.514 m<sup>2</sup>) sind im Rahmen der 4. B-Planänderung nicht vorgesehen.

Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind die vorgesehenen Änderungen bereits in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen. Grundlage der Bilanzierung war der Planstand vom Mai 2006. Gegenüber dieser Planungssituation haben sich im heute vorliegenden Plan noch einige Änderungen ergeben, die zu einer geringfügigen Verschiebung der im Planstand vom Mai 2006 vorgesehenen Flächenzuordnung zu verschiedenen zukünftigen Nutzungen führen. Die Änderungen betreffen den zum Markt gehörigen Kundenparkplatz und hier die Anordnung der Stellplätze südöstlich auf dem Parkplatz sowie die Zufahrt und damit die Anordnung der Stellplätze am nördlichen Rand des Parkplatzes.

Grundsätzliche Änderungen bezogen auf die im vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich durch die aktuelle Plandarstellung nicht.

Die Bilanzierung des Eingriffs weist keine Unterschiede auf. Die Unterschiede betreffen den jeweiligen Flächenumfang der Ausgleichsmaßnahmen, die im Sondergebiet vorgesehen sind. Die Art der Maßnahmen verändert sich nicht. Die versiegelte Fläche wird sich infolge der Umgestaltung des Parkplatzes verringern. Die Beetflächen nehmen entsprechend zu. Im Bereich des Parkplatzes können jetzt insgesamt 6 Bäume anstatt 4 Bäume, wie im bestehenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPB) vom Mai 2006 dargestellt, gepflanzt werden. Das WA-Gebiet verringert sich insgesamt um 8 m<sup>2</sup>, da der Grenzverlauf zwischen Sondergebiet und WA-Gebiet östlich im Plangebiet leicht in nördlicher Richtung verschoben wird.

Zum Nachweis werden im Nachfolgenden die geänderten Flächenzuordnungen und deren Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgezeigt.

#### Funktionsbereiche mit Funktionsverlust und Funktionsminderung - Planstand Mai 2006

<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotoptwert [1]</b>	<b>Fläche ha [2]</b>	<b>Summe BW [1] x [2]</b>
BB1 (MI)	16	0,0500	0,8000
HY1 (MI)	0	0,3534	0,0000
HJ5.1 (WA)	8	0,0259	0,2072
HY1 (WA)	0	0,0313	0,0000
HJ5.1 (WR)	8	0,0908	0,7267
HY1 (WR)	0	0,0606	0,0000
<b>Summe Verluste</b>			<b>1,7339</b>

Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen kommt es zu einem Verlust von 1,7339 BW im Plangebiet.

#### Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet – Planstand LPB Mai 2006 + November 2006

Da die geplanten Baumpflanzungen mit ihrer Krone in die angrenzenden versiegelten Bereiche hineinreichen, werden sie in der Bilanzierung zu 50% mit der darunter liegenden Pflanzfläche und zu 50% mit der versiegelten Fläche verrechnet.

<b>Biotoptyp und Biotoptwert</b>		<b>Planstand Mai 2006</b>		<b>Planstand November 2006</b>	
<b>Biotoptyp</b>	<b>Biotoptwert [1]</b>	<b>Fläche ha [2]</b>	<b>Summe BW [1] x [2]</b>	<b>Fläche ha [2]</b>	<b>Summe BW [1] x [2]</b>
BB1	13	0,0400	0,5200	0,0414	0,5382
Berankung*	4	0,0281	0,1124	0,0281	0,1124
BF31*	12	0,0120	0,1440	0,0180	0,2160
BF41*	12	0,0030	0,0360	0,0030	0,0360

HM51	7	0,0144	0,1008	0,0211	0,1477
HY2.1	3	0,0044	0,0132	0,0049	0,0147
HY1	0	0,3296	0,0000	0,3158	0,0000
HJ5.2 (WA)	7	0,0259	0,1813	0,0251	0,1757
HY1 (WA)	0	0,0313	0,0000	0,0313	0,0000
HJ5.1 (WR)	8	0,0908	0,7267	0,0908	0,7267
HY1 (WR)	0	0,0606	0,0000	0,0606	0,0000
<b>Summe Minderung und Ausgleich</b>			<b>1,8344</b>		<b>1,9674</b>

\* Berankung wird überständig gerechnet

\* Einzelbäume werden nicht überständig gerechnet

\* BF 31 Baum I. Ordnung, Flächenansatz 30m<sup>2</sup>

\* BF 41 Baum II. Ordnung, Flächenansatz 15m<sup>2</sup>

<b>Verlust und Ausgleich</b>	<b>Planstand Mai 2006</b>	<b>Planstand November 2006</b>
Verlust	1,7339 BW	1,7339 BW
Minderung und Ausgleich	1,8344 BW	1,9674 BW
<b>Differenz positiv</b>	<b>0,1005 BW</b>	<b>0,2335 BW</b>

Durch die Gegenüberstellung des Verlustes im Plangebiet und den Gewinn durch die Minderungsmaßnahmen ergibt sich, dass der Ausgleich im Plangebiet gemäß Planstand Mai 2006 zu 100% realisiert werden kann. Darüber hinaus verbleibt ein positiver Überschuss von 0,1005 BW.

Demgegenüber ergibt sich der geänderten Flächenzuordnungen für den Planstand November 2006, dass neben dem 100%-Ausgleich ein Überschuss von 0,2335 BW erzielt werden kann. Der Überschuss fällt gegenüber dem bestehenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag höher aus. Dies bedeutet gleichzeitig eine verbesserte Ausgleichssituation gegenüber der ursprünglichen Situation laut rechtsgültigem Bebauungsplan sowie gegenüber dem Planstand vom Mai 2006.

## **VI. 6. Plankonforme Alternativen**

### Standortwahl

Im Rahmen der Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 15 ist ein Alternativstandort als möglicher Standort für den geplanten SB-Markt in Erwägung gezogen worden. Das betreffende Grundstück befindet sich westlich des aktuell geplanten Standortes und grenzt wie dieser südlich an die Kölner Straße. Das Gelände ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Für den zugehörigen Abschnitt des rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt entsprechend eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Die GRZ für dieses Gebiet beträgt 0,4 und die zugehörigen GFZ beträgt 0,85. Das Gelände stellt sich derzeit als Brachefläche mit Baumbestand dar, die westlich, südlich und östlich eine bereits vorhandene Bebauung mit angrenzenden versiegelten Flächen umfasst. Südlich, westlich und östlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Grundsätzlich ist somit gemäß BauNVO eine Ansiedlung eines Marktes am Alternativstandort rechtlich möglich.

Der aktuell geplante Marktstandort zeichnet sich demgegenüber dadurch aus, dass im rechtsgültigen Bebauungsplan eine Ausweisung als Mischgebiet vorliegt und hier die Umnutzung einer bereits für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Fläche zum Sondergebiet für einen nicht großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel erfolgen soll.

Die am geplanten Standort zu Verfügung stehende Fläche fällt größer aus als die am Alternativstandort. Für Märkte ab einer bestimmten Größe sind bestimmte zugehörige Parkplatzzahlen (Mindestanzahl an Stellplätzen) im Rahmen der Planung nachzuweisen. Die Anzahl der tatsächlich zu Verfügung stehenden Kundenparkplätze bedingt somit wiederum die mögliche Größe eines Marktes. Bei der Beurteilung dieses Sachverhaltes ist zu berücksichtigen, dass die Wirtschaftlichkeit eines Marktstandortes von dem Verhältnis Verkaufsfläche zur Anzahl Parkplätze mitbestimmt wird. Da das Gelände am Alternativstandort flächenmäßig kleiner ausfällt, kann somit nicht die gleiche Anzahl von Pkw-Stellplätzen bereitgestellt werden. Der neu zu errichtende Markt am Alternativstandort würde somit kleiner dimensioniert als der in der vorliegenden Planung (unter Berücksichtigung des gleichen Verhältnisses von Verkaufsfläche zur Anzahl Parkplätze am aktuellen Marktstandort, Autohaus Stein). Ziel eines jeden Marktbetreibers ist es zudem über die rechtlich notwendige Mindestzahl hinaus weitere Parkmöglichkeiten anzubieten, um möglichst vielen potenziellen Kunden einen stressfreien Einkauf zu ermöglichen.

Ein grober Flächenvergleich zeigt, dass das aktuell geplante Marktgelände eine verbesserte Parkplatzsituation gegenüber dem vorhandenen Marktstandort am Sülztalplatz aufweist. Die mögliche realisierbare Anzahl Parkplätze am Alternativstandort wird zwar voraussichtlich größer ausfallen als die gegebene am Sülztalplatz, aber die mögliche realisierbare Anzahl Kundenstellplätze am Standort Autohaus Stein nicht erreichen.

Daneben ist, bedingt durch den Zuschnitt des Geländes auf dem Alternativstandort (die vorhandene Bebauung liegt nördlich mittig vor dem potentiellen Marktstandort mit Parkplatz), gegenüber dem derzeit geplanten Standort beim Autohaus Stein mit einer geringeren Anzahl möglicher Parkplätze am Alternativstandort zu rechnen.

Der aktuelle Marktstandort liegt in rund 800 m Entfernung zum Innenstadtbereich von Rösrath. Der Alternativstandort liegt demgegenüber ca. 150 m weiter westlich und rückt somit weiter vom Innenstadtbereich ab.

Für die Alternativfläche ist eine andere Nutzung bereits angedacht.

Dem aktuell geplanten Standort für einen Lebensmittel-Einzelhandel wurde unter Berücksichtigung sämtlicher aufgeführter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die für diesen Standort vorgesehen und in die Planung eingeflossen sind, aus den oben genannten Gründen der Vorrang gegenüber dem Alternativstandort eingeräumt. Dabei wurde mitberücksichtigt, dass bei dem Alternativstandort die Störungsintensität auf die benachbarte Wohnbebauung ganzheitlich stärker sein würde als an dem geplanten Standort mit dem vorhandenen Nebeneinander von Gewerbe und Wohnbebauung.

#### Standortbestimmung und Parkplatzgestaltung innerhalb des Plangebietes

Im Vorfeld zur aktuellen Planung für die 4. B-Planänderung sind verschiedene Planvarianten innerhalb des Plangebietes angedacht worden. Dazu zählt u. a. die Längsaufstellung eines geplanten Verbrauchermarktes mit entsprechend vorgelagerten Parkplätzen bis in den südlichen Randbereich des Geländes. Gegenüber der favorisierten Planung ergeben sich für den innerbetrieblichen Ablauf und die Verkehrssituation auf dem zugehörigen Parkplatz durch eine Längsanordnung erhebliche Nachteile. Eine Längsaufstellung des Marktgebäudes wäre zudem aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich. Diese Planvariante wurde daher nicht weiter verfolgt.

Eine weitere Alternative betrifft die Gestaltung des Kundenparkplatzes mit Anbindung an die Kölner Straße. Im Planstand vom Mai 2006 (siehe auch Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, aktueller Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan im Anhang zum Umweltbericht) war für den Kundenparkplatz am Markt eine Zufahrt am nordwestlichen Rand des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tankstelle vorgesehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um eine möglichst reibungslose Verkehrsanbindung ohne gegenseitige Behinderungen der Markt- und Tankstellenkunden zu erreichen ist diese Marktzufahrt in östlicher Richtung verschoben worden. Die aktuelle Zufahrt befindet sich nunmehr etwa mittig im Randbereich des Kundenparkplatzes zur Kölner Straße.

Gleichzeitig mit dieser Änderung wurden die vier bisher in leicht schräger Aufstellung vorgesehenen Parkplätze am südöstlichen Rand des Parkplatzes mittig vor das geplante Marktgebäude gerückt. Anstelle der Parkplätze entsteht am südöstlichen Rand der Parkplatzreihe ein Baumbet, über das auch der östlich am Marktgebäude vorbeiführende Fluchtweg eine ungehinderte Anbindung an den Parkplatz erhält. Die Lärmschutzwand kann wie vorher bis an den geplanten Fluchtweg herangeführt werden.

#### **VII. 7. Beschreibung von Maßnahmen zu Überwachung**

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) werden durch die Stadt Rösrath durchgeführt und ergeben sich im Verfahrensablauf. Dabei ist die zeitliche Abfolge der Realisierung einzelner konkreter Teilabschnitte des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf die umzusetzenden Schallschutzmaßnahmen sowie die zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet zu berücksichtigen.

## **VIII. 8. Zusammenfassung**

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Rösrath - Hack“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines SB-Marktes auf dem Gelände des Autohauses Stein in der Gemarkung Rösrath, Flur 2, Flurstück 1263 (Kölner Straße, L284) geschaffen werden. Von der Maßnahme sind auch die Flurstücke 1259, 1261 und 175 betroffen. Das Gelände wird zurzeit geprägt durch das Autohaus mit überwiegend versiegelten und semiversiegelten Flächen (Verkaufs- und Ausstellungshalle, Parkplatz) sowie angrenzende Wohnbebauung mit Gärten, somit von einem Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnbaunutzung.

Südlich im Plangebiet befindet sich laut zurzeit rechtsgültigem Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Nördlich grenzt das Gelände an die Kölner Straße (L 284). Östlich und südlich grenzen Allgemeines und Reines Wohngebiet an. Im Zuge der B-Planänderung soll ein Teil der ausgewiesenen Grünfläche in die geplanten überbaubaren Flächen einbezogen werden. Gleichzeitig wird das Allgemeine Wohngebiet nordöstlich im Plangebiet in südlicher Richtung erweitert. Der bisher als Mischgebiet ausgewiesene zentrale Bereich des Plangebietes wird im Zuge der B-Planänderung zum Sondergebiet für einen nicht großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel umgewidmet. Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 6.120 m<sup>2</sup> auf. Der geplante SB-Markt soll als Querriegel im südlichen Teil des Plangebietes errichtet werden. Nördlich daran wird der Kundenparkplatz mit Anbindung an die Kölner Straße angrenzen. Die Zufahrt wird etwa mittig im Grenzbereich zwischen Parkplatz und Kölner Straße angeordnet sein. Der südliche und südöstliche Rand des Plangebietes erhält eine Abpflanzung aus Gebüsch, in die schmalkronige Bäume eingebracht werden sollen. In den Parkplatz werden Beetflächen eingefügt, die teilweise mit Einzelbäumen überstellt sein werden. Von der südöstlichen Ecke des geplanten Marktgebäudes wird ein semiversiegelter Weg (Fluchtweg) mit Anbindung an den Parkplatz östlich um das Gebäude herumgeführt.

Aus Gründen des Lärmschutzes ist am östlichen Rand des Kundenparkplatzes sowie an der nördlichen und westlichen Grenze des südwestlich im Plangebiet gelegenen Wohngebietes die Errichtung von Schallschutzwänden mit Berankung vorgesehen. Weitere Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens aufgeführt, die zu einer Eindämmung der aus der Realisierung des geplanten Bauvorhabens resultierenden Lärmemissionen beitragen. Sie sind in die vorliegende Planung für den SB-Markt eingeflossen und spiegeln sich entsprechend in der zeichnerischen/planerischen Darstellung sowie der Begründung und den Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes wider.

Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind die vorgesehenen B-Planänderungen bereits in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingeflossen. Grundlage der Bilanzierung war der Planstand vom Mai 2006. Gegenüber dieser Planungssituation haben sich im heute vorliegenden Plan noch weitere Änderungen ergeben, die zu einer geringfügigen Verschiebung der im Planstand vom Mai 2006 vorgesehenen Flächenzuordnung zu verschiedenen zukünftigen Nutzungen im Sondergebiet führen. Die Änderungen betreffen den zum Markt gehörigen Kundenparkplatz und hier dessen Anordnung der Stellplätze im Bereich der Zufahrt und am Marktgebäude. Die Zufahrt wird vom nordöstlichen Rand des Plangebietes weiter östlich in den mittleren Randbereich des Kundenparkplatzes zur Kölner Straße verlegt. Die versiegelte Fläche wird sich infolge der Umgestaltung des Parkplatzes verringern. Der Anteil an Beetflächen erhöht sich entsprechend. Im Bereich des Parkplatzes können gegenüber dem Planstand vom Mai 2006 zwei Bäume mehr gepflanzt werden. Das WA-Gebiet verringert sich geringfügig durch eine Verschiebung des Grenzverlaufs zwischen Sondergebiet und WA-Gebiet östlich im Plangebiet in nördlicher Richtung. Eine entsprechende Überprüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zu 100% im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann und der durch den Ausgleich erzielbare Biotopwertüberschuss gegenüber dem Planstand Mai 2006 weiter erhöht werden kann.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Lärm, Landschafts-/Stadtbild, Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter wurden beschrieben und bewertet. Dazu erfolgte eine Betrachtung der Bestandssituation auf Grundlage des zurzeit rechtgültigen B-Planes Nr. 15. Vorbelastungen durch die vorhandene Nutzung lassen bereits Beeinträchtigungen gegenüber allen Umweltgütern verzeichnen. Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung gemäß 4. B-Planänderung kann es zu Veränderungen in der Belastungssituation der einzelnen Umweltparameter kommen, die für die Parameter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Klima, Landschafts-/Stadtbild und Kultur und sonstige Sachgüter als vertretbar, für die Parameter Luft, Lärm und Mensch als bedingt vertretbar einzustufen sind. Bei strikter Einhaltung der gesetzlichen und gutachterlichen Vorgaben sowie der benannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind für die Parameter keine erheblichen und nachhaltigen Belastungen im Plangebiet durch die 4. B-Planänderung zu erwarten.

## **IX. 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  
Bebauungsplan Nr. 15 „Rösrath – Hack“, 4. Änderung  
Errichtung eines SB-Marktes Kölner Straße, Rösrath  
(Auftraggeber: Richard Stein GmbH & Co. KG, Engelskirchen)  
Verfasser: Dipl.-Ing. I. Rietmann, 53639 Königswinter

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Agr. Elisabeth Rietmann-Huge

Aufgestellt: November 2006

## **X. 10. Literaturhinweise Schriften**

- ADAM K., NOHL, W. ET. VALENTIN W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft, Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Düsseldorf,
- FROELICH + SPORBECK (Hrsg.) (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen, nach D. Ludwig, Bochum, 48 S.
- GLÄSSER, E. (1978): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 122/123, Köln-Aachen, Bundesamt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg, 52 S.
- LUDWIG, D. (1991): Verfahren zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen bei Eingriffen in die Biotopfunktion, Bochum
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT (MURL) NRW (1989): Klimaatlas für Nordrhein-Westfalen, Der Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW, Düsseldorf
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT (MURL) NRW (1995): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 50 vom 29. Juni 1995, S. 531 – 566, Düsseldorf
- ROTHMALER, W. (1995): Exkursionsflora von Deutschland, Bd. 3, Atlas der Gefäßpflanzen, 9. Auflage, Gustav Fischer Verlag, Stuttgart, 753 S.
- ROTHMALER, W., (2002): Exkursionsflora von Deutschland, Bd. 4, Kritischer Band, 9. Auflage, Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg Berlin, 948 S.
- UMRW: UMWELTRECHT (2001): Wichtige Gesetze und Verordnungen zum Schutz der Umwelt, 13. Auflage, Stand 15. Oktober 2000, Beck-Texte im dtv, München, 949 S.
- VERBÜSCHELN, G., HINTERLANG, D., PARDEY, A., POTT, R., RAABE, U., VAN DE WEYER, K., 1995, Rote Liste der Pflanzengesellschaften Nordrhein-Westfalens, Schriftenreihe der LÖBF, Recklinghausen, 318 S.
- WILLMANN, O. (1998), Ökologische Pflanzensoziologie, 6. Auflage, Verlag Quelle und Meyer, Wiesbaden, 405 S.

## **Karten**

- BODENKARTE VON NRW (1980): Blatt L 5108 Köln-Mühlheim, Maßstab 1 : 50.000, Geologisches Landesamt NRW, Krefeld
- GEOLOGISCHE KARTE VON NORDRHEIN-WESTFALEN (1978): Blatt 5109 Lohmar, Maßstab 1 : 25.000, Geologisches Landesamt NRW, Krefeld
- TOPOGRAPHISCHE KARTE (1990): Blatt 5009 Overath, Maßstab. 1: 25.000, Landesvermessungsamt NRW, Bonn-Bad Godesberg
- TOPOGRAPHISCHE KARTE (2000): Blatt 5109 Lohmar, Maßstab. 1: 25.000, Landesvermessungsamt NRW, Bonn-Bad Godesberg
- diverse Kartenausschnitte und Unterlagen, behördlicherseits zur Verfügung gestellt, Internetrecherche.

## **VIII. Kosten**

Alle Leistungen für das Bebauungsplan-Änderungsverfahren zur 4. Änderung einschl. der Gutachten und Fachbeiträge, werden durch den Antragsteller übernommen.

Die Straßenausbau- und Änderungskosten einschl. tiefbautechnischer Planung nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, werden in einem gesonderten Vertrag mit der Stadt Rösrath und dem Antragsteller geregelt. Der Stadt entstehen hierdurch keine Kosten.

## **IX. Anlagen**

- Schallschutztechnisches Gutachten  
Ingenieurbüro Graner & Partner vom 21.02.2006
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Kurzaussage  
Ingenieurbüro Ingrid Rietmann vom März/Mai 2006

Lohmar, den 01.12.2006, geändert 27.02.2007  
Heinz Hennes, Architekt BDB und Stadtplaner