

STADT RÖSRATH

BEBAUUNGSPLAN NR. 86 “ ALTES MÖBELZENTRUM“

Begründung zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)

und

Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB)

Stand 28.05.2006

Gliederung:

Teil I - Begründung

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Anlass der Planung**
 - 1.2 Verfahrensstand**
 - 1.3 Änderungen nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**
 - 1.4 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.5 Situation**
 - 1.5.1 Stadtstrukturelle Einbindung**
 - 1.5.2 Topographie und Landschaft**
 - 1.6 Restriktionen**
 - 1.7 Vorhandenes Planungsrecht**

- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeine Ziele**
 - 2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen**
 - 2.3 Grundzüge der städtebaulichen Planung**
 - 2.3.1 Erschließung**
 - 2.3.2 Plankonzept**

- 3. Begründung der Planinhalte**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
 - 3.4 Nebenanlagen**
 - 3.5 Verkehrsflächen und Ruhender Verkehr**
 - 3.6 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung**
 - 3.6.1 Niederschlagswasser auf Dachflächen**
 - 3.6.2 Niederschlagswasser der Zufahrts- und Parkplatzflächen sowie der Andienungsrampen**
 - 3.6.3 Häusliches Schmutzwasser**
 - 3.7 Begründung für sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 3.7.1 Sortimentsstruktur**
 - 3.7.2 Gehrecht**
 - 3.7.3 Erhalt von Bäumen**
 - 3.7.4 Flächen für Aufschüttungen sowie Stützwände**
 - 3.7.5 Anlagen für die Außenwerbung**

- 4. Bodenordnung**

- 5. Kosten**

Teil II - Umweltbericht

- 1. Einleitung**
- 2. Beschreibung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**
 - 2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt**
 - 2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden**
 - 2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser**
 - 2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Klima und die Luft.**
 - 2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**
 - 2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft**
- 3. Zusammenfassende Bewertung**
- 4. Eingriff / Ausgleich**
- 5. Vorgesehene Überwachung**

Teil I - Begründung

1. Allgemeine Vorgaben

1.3 Anlass der Planung

Mit der Durchführung des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Rösrath – Altes Möbelzentrum - werden die Voraussetzungen für die Fortführung einer mittlerweile mehr als 100-jährigen gewerblichen Nutzung eines die Stadt Rösrath prägenden Standortes geschaffen.

Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Rahmenbedingungen für die Präsentation und den Verkauf des hochwertigen Wirtschaftsgutes Möbel an diesem innerörtlichen Standort wurde das Möbelzentrum Rösrath bereits vor Jahren an die Peripherie der Stadt verlegt. Diese Verlegung entsprach dem Kundenwunsch nach guter Erreichbarkeit, günstigen Parkbedingungen, modernem Ambiente sowie vielseitigem Angebot aufgrund großflächiger Präsentation. Diese Anforderungen konnten an dem alten Standort nicht ausreichend erfüllt werden. Nach einer Zwischennutzung in Form eines Billigmöbelmarktes erfolgte schließlich die Schließung des Standortes im August 2000. Seitdem stehen die Gebäude leer, das gesamte Terrain ist ungenutzt, der Standort wirkt verlassen und weist erhebliche gestalterische Defizite auf.

Im Zuge des Stadtumbaus im Bereich des Bahnhofumfeldes der Stadt Rösrath kommt auch der Umgestaltung des Geländes des ehemaligen Möbelzentrums, das dem Bahnhof unmittelbar gegenüber gelegen ist, große Bedeutung zu. Das momentan nicht sehr einladend wirkende Gelände am Eingangstor der Stadt soll durch die Neustrukturierung und Neugestaltung städtebaulich aufgewertet werden. Ferner soll durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel in Form eines Discountmarktes und eines benachbarten Vollsortimenters die quantitative und qualitative Versorgungssituation im Rösrather Stadtgebiet insgesamt, speziell aber auch im Rösrather Zentrum verbessert werden.

Mit der Ansiedlung eines LIDL – Discountmarktes sowie eines Lebensmittelvollsortimenters wird eine eingetretene Versorgungslücke geschlossen und damit gleichzeitig das Abfließen von Kaufkraft nach Bergisch-Gladbach Bensberg und nach Köln-Rath-Heumar wenn nicht unterbunden, so doch zumindest deutlich abgemildert. Durch die Erhöhung des Einzelhandelsangebots in dieser Rösrather Zentrumslage können Kopplungskäufe generiert werden, das Standortumfeld erfährt eine Aufwertung und es wird in gewissem Umfang Verkehrsvermeidung betrieben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind von den vorgesehenen Betreibern der Einzelhandelseinrichtungen Tragfähigkeitsberechnungen vorgelegt worden, welche die wirtschaftliche Berechtigung der Märkte in Abhängigkeit von der Kaufkraft der in der näheren Umgebung wohnenden Bürger belegt. Im Ergebnis steht einer jährlichen Kaufkraft von etwa 14,1 Mio. Euro ein zu erwartender jährlicher Umsatz von etwa 5,4 Mio. Euro für den Discountmarkt bzw. 5,2 Mio. Euro für den Vollsortimenter gegenüber. Aus dieser Gegenüberstellung ist ablesbar, dass ausreichend Kaufkraft im Nahversorgungsgebiet der projektierten Objekte vorhanden ist und deren Erfolg nicht auf die Bedingung beruht, dass Kaufkraft von Außen auf diesen Standort umgelenkt werden muss.

1.4 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung vom 24.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Altes Möbelzentrum“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom Planungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschuss in seiner Sitzung vom 06.06.2005 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 20.06.2005 bis 19.07.2005 einschließlich durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.06.2005 benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 19.07.2005 gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger werden nachfolgend, sofern Bedenken geäußert wurden, zusammengefasst wiedergegeben:

- a) Die Stadtwerke Rösrath machten darauf aufmerksam, dass das anfallende häusliche Schmutzwasser wie bisher in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße eingeleitet werden könne. Das Niederschlagswasser könne hingegen nur mit entsprechender Rückhaltung in den Kanal eingeleitet werden, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Sammlers nicht ausreiche.
- b) Das staatliche Umweltamt thematisierte das Fehlen von ausreichenden Planungsunterlagen zur Abwasserbeseitigung und geht davon aus, dass diese im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt werden.
- c) Der Aggerverband weist darauf hin, dass ein Schutzstreifen von mindestens je 5 m Breite auf beiden Seiten des Gewässers ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und intensiver Nutzung freizuhalten ist und empfiehlt, im Bebauungsplan diese Schutzstreifen als Festsetzung aufzunehmen. Eine Anhebung des Geländeniveaus in diesem Bereich sollte unterbunden werden. Weiterhin wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser zu Versickern oder direkt in den Mühlengraben in Abhängigkeit von dessen Kapazität einzuleiten.
- d) Der Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege – gibt zu Bedenken, dass auf Basis der derzeit verfügbaren Planunterlagen eine konkrete Aussage, ob es zu Konflikten zwischen Planung und Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, z.Zt. nicht möglich ist, da bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Man verweise auf §§ 15 und 16 DSchG NW mit der Bitte, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rhein. Amt f. Denkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

- e) Laut Rheinisch Bergischem Kreis bestehen gegen die Planung keine Bedenken, sofern die Flächen der Industrie- und Gewerbebranche betreffen. Gleiches gilt für die Anlieferungszone für den Discountmarkt, jedoch bedürfe dieser Eingriff der Kompensation im Zuge der Eingriffsregelung.

Seitens der ULB wird angeregt hinsichtlich der übrigen Erweiterungsflächen, diese nicht für eine zusätzliche Bebauung oder Versiegelung vorzusehen, sondern die derzeit versiegelten Flächen des Busbahnhofes zu entsiegeln, durch entsprechenden Bodenaustausch zu rekultivieren und die Erweiterungsflächen gestalterisch und funktional den südlich angrenzenden Freiflächen des Stadtwaldes um Haus Eulenbroich zuzuordnen.

Aus der Darstellung der Planungsgrenzen der B-Pläne 75/1 und 75/2 sowie des B-Planes Bahnhof sei nicht eindeutig ersichtlich, ob der B-Plan 86 künftig bis unmittelbar an die L 284 angrenzt oder ob die B-Pläne 75/1 und 75/2 auch die östlichen Straßenseitenräume der L 284 beinhalten. Für den Fall, dass der B-Plan 86 einschließlich des östlichen Straßenseitenraumes unmittelbar an die L 284 grenzt, wird seitens der ULB angeregt, im Rahmen der voraussichtlich der B-Plan 86 erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eventuell geplante Baumpflanzungen östlich der L 284 konzeptionell mit den Freiraumplanungen der westlich angrenzenden B Pläne 75 /1 und 75/2 "Bahnhof abzustimmen, um hier möglichst ein einheitliches und großzügiges Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Baumpflanzungen beidseitig der Straße zu erzielen.

Altlasten

Das durch den B-Plan 86 geplante Gebiet wird eingenommen durch die Altlasten(verdachts)fläche Rösrath Nr. 9 „Hahnburg“. Hierbei handelt es sich um einen Altstandort (ehemalige Gerberei/Lederfabrik)

Bei einer vollständigen Versiegelung der nachgenutzten Fläche bestehen aber von hier aus diesbezüglich keine Bedenken.

Die nach § 51 a LWGNW erhobene Forderung nach dezentraler Niederschlagswasserableitung in den Untergrund ist nur zulässig in Bereichen, wo gutachterlicherseits eine Durchströmung kontaminierter Ablagerungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Sollte dies wegen des meist stark anisotropen Untergrundes in Schüttkörpern von Altablagerungen und anthropogen veränderten Substraten bei Altstandorten nicht möglich sein, weil nur selten sichere Vorhersagen zu erwartbaren Fließwegen getroffen werden können, ist vorsorgehalber auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern am betreffenden Standort ganz zu verzichten.

Sollten künftig aus dem Bereich der Verdachtsfläche - und hier insbesondere aus den vg., nachgewiesenermaßen kontaminierten Teilarealen - Massen entnommen werden, so sind diese Massen abfallwirtschaftlich zu beurteilen und dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen. Nachweise über Transport und Verbleib dieser Abfälle sind der unteren Abfallwirtschaftsbehörde in Form der Abfallbegleitscheine/Deponietestate vorzulegen.

Nach Möglichkeit ist reiner Mineralboden separat aufzunehmen und zu lagern, um die Entsorgungskosten niedrig zu halten und knappen und kostenintensiven Sonderabfalldeponieraum zu schonen

Laut Kreisverwaltung kann die entwässerungstechnische Erschließung bislang nicht als gesichert angesehen werden. Man erwartet von den Stadtwerke Rösrath die Erarbeitung eines Sanierungskonzepts für die Kanalisation im Bereich des Bahnhofs Rösrath. Man bittet im Rahmen der Bauleitplanung um die Erarbeitung eines Entwässerungskonzepts und Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Bei einer Nichtsignalisierung der neu anzulegenden Zufahrt zur L 284 ist die Ausfahrt zu L 284 nur **einspurig** anzulegen. Falls eine Signalisierung der Zufahrt erfolgen sollte, sollte die Ausfahrt zur L 284 **zweispurig** angelegt werden. Für die Ausfahrt sind ausreichende Sichtdreiecke zu berücksichtigen. Bei der Länge der Linksabbiegespuren auf der L 284 ist eine mögliche nachträgliche Signalisierung zu berücksichtigen.

Der Landschaftskomplex Eulenbroich ist als zentrumsnaher Grünbereich ein bedeutsamer Lebensraum u.a. für Vögel und Fledermäuse. Der im südlichen Bereich des Plangebiets vorhandene bzw. angrenzende alte Baumbestand ist durch seine Lage (freie Einflugmöglichkeit) besonders für Fledermäuse von Interesse.

Es wird angeregt bei diesen Bäumen eine "Brut"-Höhlenkartierung oder zumindest eine Überprüfung auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Hierbei sind besonders Paarungs- und Winterquartiere von Bedeutung. Es werden als Zeitraum für die Überprüfungen außer dem Frühjahr daher September und Oktober empfohlen.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass durch die Bebauung nicht nur die Höhlungen der gefälltten Bäume wegfallen, sondern wegen veränderter Einflugbedingungen auch die Quartiere in den verbleibenden Bäumen möglicherweise nicht mehr von den Tieren aufgefunden werden können. Bezüglich weiterer notwendigen Rodungen sind diese nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

- Zu a) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine ingenieurfachliche Studie zur Behandlung des Schmutz- und Niederschlagwassers erarbeitet. Inhalte und Ergebnisse werden im Kapitel 3.6 dieser Begründung wiedergegeben.
- Zu b) Das staatliche Umweltamt erhält im Rahmen der Offenlage dieses Bebauungsplanes ausreichende Beurteilungsinformationen.
- Zu c) Der Bebauungsplan setzt für den Bereich, in dem der Mühlengraben verläuft, private Grünfläche fest. Somit ist eine Beeinträchtigung der Uferzone durch bauliche oder sonstige Aktivitäten bereits durch diese Festsetzung ausgeschlossen. Eine explizite Festsetzung von Schutzstreifen ist somit grundsätzlich entbehrlich. Um die Bedeutung des Gewässers im Hinblick auf seine ökologische Funktion zu unterstreichen, wird zusätzlich ein beidseits 5 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, in dem eine bauliche Entwicklung untersagt ist. Eine Anhebung des Geländes in Mühlenbachnähe ist nicht vorgesehen. Hinsichtlich der gewünschten Einleitung des Niederschlagwassers in den Mühlengraben vgl. Kapitel 3.6 dieser Begründung
- Zu d) In die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der Erfordernisse beim Fund von Bodendenkmalen aufgenommen.
- Zu e) Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der im Detail den durch die Gesamtmaßnahme bewirkten Eingriff bemisst und den erforderlichen Ausgleich beziffert. Sämtliche Einzelaspekte des Eingriffs werden berücksichtigt.

Der Geländestreifen nördlich des Busbahnhofes gelangt im Zuge eines Geländetausches zwischen der Stadt Rösrath und der Eigentümergemeinschaft

Biedermann-Ridder in Privatbesitz. Da die Straßenbauverwaltung zum Ausbau der Hauptstraße Flächenansprüche an die Eigentümergemeinschaft stellt, die sich auf die Zahl der Stellplätze negativ auswirkt, müssen diese verloren gegangenen Stellplätze andernorts realisiert werden. Dazu bietet sich nur dieser nunmehr private Geländestreifen an. Einer Eingliederung der Flächen in den Stadtwald entsprechend der Vorstellungen des Kreises wird seitens der Eigentümer nicht entsprochen. Zur Abgrenzung der Parkplatzanlage des Discountmarktes zu der verbleibenden Fläche des Busbahnhof wird ein 1,5 m breiter Grünstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Straßenbaumaßnahme der L 284 greift im Mittel etwa 1,80 bis zu 2,5 m in die Fläche des ehemaligen Möbelzentrums ein. Im Bereich des Kreisverkehrs sogar bis zu 15 m. Dieser Eingriff wird in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie dokumentiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht bis zu dieser festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Die Restfläche des Grundstücks, welche zukünftig öffentliche Verkehrsfläche ist, wird im Zuge der Bearbeitung des benachbarten Bebauungsplanes planungsrechtlich behandelt. Ein durchgehender Pflanzstreife mit einer Baumreihe bedarf einer Mindestbreite von 2,5 m. In der Planzeichnung wird ein derart breiter Streifen als private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine textliche Festsetzung konkretisiert die Intensität und Qualität der Bepflanzung.

Grundsätzlich werden die Rahmenbedingungen, die durch die auf dem Gelände vorhandenen Altlasten gebildet werden, durch die Planung beachtet. Die Behandlung des Niederschlagwassers findet entsprechende Berücksichtigung. Ebenfalls werden die Belange der Gesamtentwässerung geprüft und in ein Entwässerungskonzept eingearbeitet (siehe Kapitel 3.6).

Die Planung der Hauptstraße sowie die Schnittstellen zwischen Hauptstraße und Parkplatzfläche wurden interdisziplinär von Seiten der Landestraßenbauverwaltung und mehrerer Ingenieurunternehmen durchgeführt. Dabei fand eine enge Abstimmung statt, in der die dargelegte Forderungen nach Vorkehrungen für die eventuelle Nachrüstung einer Lichtsignalanlage, nach der Anlage von Sichtdreiecken im Ausfahrtbereich sowie die Schaffung von Fahrspuren bereits berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Planerstellung wurde eine fachliche Untersuchung durchgeführt, um die Existenz von Fledermäusen und deren Quartiere innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Die Untersuchungen im September 2005 ergaben keinen direkten Hinweis auf Fledermäuse in den zur Abholzung bestimmten Bäumen. Ob die Baumhöhlen zu anderen Jahreszeiten von Fledermäusen besetzt waren oder sind kann nicht abschließend beantwortet werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Fällung wenigsten zwei potentielle Fledermausquartiere in einem Tulpenbaum verloren gehen. Die Existenz weiterer Baumhöhlen in der untersuchten Baumgruppe kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

An den Teichen in der näheren Umgebung wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die Baumhöhlen als Quartiere aufsuchen: Abendsegler, Wasser-, Fransen-, Rauhhautfledermaus. Die kleine Baumgruppe zwischen Parkplatz und LIDL-Gelände geht im Osten in größere Waldflächen über. Auf Grund der Waldstruktur mit teilweise älteren Laubmischwaldanteilen kann davon ausgegangen werden, dass in den angrenzenden Wäldern weitere höhlentragende Bäume zu finden sind, in die Fledermäuse ausweichen können.

Demzufolge wird die Projektwirkung auf die Fledermausfauna im Plangebiet als gering, d. h. nicht erheblich eingeschätzt. Der Verlust der potenziellen Quartiere ist jedoch zu ersetzen. Als Ersatz und zur Förderung der Fledermauspopulation in der Umgebung des Plangebietes wird empfohlen, etwa 10 bis 15 Fledermauskästen, z. B. Modell 2F oder 2FN von Schwegler in kleinen Gruppen an geeigneten Stellen in den angrenzenden Wäldern auszubringen. Mit so genannten Fledermausbrettern an Gebäuden lässt sich das Quartierangebot für Fledermäuse zusätzlich verbessern.

Neben diesen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ging eine weitere Stellungnahme eines Bürgers, vertreten durch eine Anwaltskanzlei ein, die den zukünftigen Knotenpunkt Parkplatz Sondergebiet / Parkplatz Parkpalette / Bahnhof thematisierte. In der Stellungnahme wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Konfiguration der gegenüberliegenden Ausfahrten eine Beeinträchtigung der Ein- und Ausfahrtbeziehungen einträte und man als Taxiunternehmen dadurch wirtschaftliche Einbußen erleiden müsse. Deswegen wende man sich gegen diese Anordnung der Parkplätze- bzw. ausfahrt.

Die Befürchtung eines drohenden wirtschaftlichen Schadens aufgrund verlängerter Wartezeiten ist unbegründet. Der geplante Straßenausbau der Hauptstraße berücksichtigt die momentanen, vor allem aber auch die zukünftigen Belastungen der Hauptstraße. Mit der Realisierung des Verkehrskreisels sowie der unterschiedlichen Anbindungen des Bahnhofbereiches werden neue Verkehrsabläufe organisiert, welche bei der Planung der Straße simuliert wurden. Eine nennenswerte Erhöhung von Wartezeiten an dem Knotenpunkt ist aus der Simulation nicht erkennbar.

1.3 Änderungen nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Trägerbeteiligung vorgebrachten Äußerungen führte zu keinen Planänderungen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359) verpflichtet der Gesetzgeber die Gemeinden, sämtliche städtebaulichen Vorhaben einer Umweltprüfung zu unterwerfen. Diese Prüfung wird in einem gesonderten Teil II, dem sogenannten Umweltbericht, zusammengefasst und dargestellt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus der Fläche, die von den ehemals gewerblich bzw. industriell genutzten Gebäuden auf dem Grundstück Gemarkung Rösrath, Flur 6, Flurstück 2077 eingenommen wird. Dazu zählt ebenfalls der Bereich des Grundstücks, auf dem das Wohngebäude der Eigentümerfamilie steht. Der Standort ist auch als das ehemalige Rösrather Möbelzentrum allgemein bekannt. Die westliche Begrenzung besteht in der L 284 (Hauptstraße), im Osten wird das Plangebiet durch den Mühlenbach begrenzt. Im Süden des Grundstücks wird das Plangebiet um einen etwa 25 m breiten Geländestreifen erweitert, der sich noch im Eigentum der Stadt Rösrath befindet, jedoch im Zuge eines zur Realisierung der Neustrukturierung des Bahnhofareals notwendigen Geländetausches in das Eigentum der Grundstückseigentümerfamilie wechselt. Diese Erweiterungsfläche ist momentan teilweise noch mit Resten des anschließenden Waldgebietes bestanden, daneben wird ein Teil des Busbahnhofes, der zukünftig im Bereich des Bahnhofes

betrieben wird, ebenfalls in das Plangebiet einbezogen. Des weiteren gehört ein etwa 30 m breiter Streifen zwischen jetzigem Busbahnhof und dem Mühlenbach, der Bestandteil des Stadtwaldes ist, zum Plangebiet.

Die Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der Hauptstraße erfolgt durch die Festlegung der östlichen Grenze des Straßengrundstücks der Hauptstraße als Straßenbegrenzungslinie. In der Planzeichnung wird sie als Zeichenelement aus der Straßenfachplanung entnommen (BWK-Ingenieure 2005). Planungsrechtlich und katasterteknisch wird sie nach Fertigstellung der Straße und nach Straßenschlussvermessung umgesetzt und rechtsverbindlich.

Die äußere Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über die vorhandene Hauptstraße, welche im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Bahnhofareals ausgebaut werden muss. Dieser Ausbau erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau. Die Ausbaumaßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, ihre Realisierung wird im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Stadt Rösrath und dem Landesbetrieb Straßenbau vertraglich geregelt.

1.5 Situation

1.5.1 Stadtstrukturelle Einbindung

Die Einzelhandelssituation hat sich in Rösrath in den letzten Jahren verschlechtert. Momentan finden sich in der näheren Umgebung des Standortes keine Discountmärkte mehr, da ein bisheriger Anbieter seinen Markt an einen anderen Standort in einem neu geschaffenen Gewerbegebiet verlagert hat. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters sowie eines Discountmarktes an dieser Stelle verbessert die Nahversorgungssituation in Rösrath, ohne dabei nachteilig auf die vorhandenen und auch auf die zukünftigen Einzelhandelseinrichtungen zu wirken. Ein wesentlicher Teil der Rösrather Bevölkerung kann fußläufig den Standort erreichen. Seine Lage kann als integriert bezeichnet werden.

Das Plangebiet, in dem der Einzelhandelsverbund errichtet werden soll, ist derzeit ungenutzt. Er ist durch die über Generationen hinweg erfolgte Vornutzung geprägt. Es handelt sich dabei im wesentlichen um eine Gewerbe- bzw. Industriebrache.

1.5.2 Topographie und Landschaft

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab. Der westliche Teil ist mäßig geneigt und diente in den Jahren, in denen das Areal einer Nutzung unterlag, als Parkplatzfläche bzw. Anlieferungszone. Nach Osten wird dieser Bereich durch die vorhandenen Altgebäude begrenzt. Dahinter fällt das Gelände steil in Richtung Mühlengraben ab. Insgesamt ergibt sich zwischen Hauptstraße und Mühlengraben ein Gesamthöhenunterschied von etwa 11 m. Das Relief ist durch mehrere künstliche Eingriffe in Form von Aufschüttungen gekennzeichnet, die sich durch Böschungen insbesondere auch auf dem Abschnitt, der durch den Busbahnhof eingenommen wird, darstellen.

1.6 Restriktionen

Das Vorhaben, dessen Realisierung mittels der Bauleitplanung ermöglicht wird, ordnet sich aufgrund der vorgesehenen Nutzung in das bestehende Siedlungsgefüge von Rösrath ein. Als Einzelhandelsobjekt gehen von ihm unmittelbar keine

Emissionen aus, mittelbar könnte der auf das Vorhaben gerichtete Verkehr in geringfügigem Maße Beeinträchtigungen hervorrufen. Da jedoch keine Wohnbebauung angrenzt bzw. die Eigentümerfamilie sich baulich von dem Vorhaben abschottet, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein Teil des Geländes ist aufgrund der ehemaligen Nutzung und aufgrund der vorhandenen Aufschüttungen als Altlastenverdachtsfläche einzuschätzen. Ein durchgeführtes umwelt- und abfalltechnisches Gutachten hat im Detail Aufschluss über die im Boden verborgenen Schadstoffe ergeben. Daraus ergeben sich keine Gefährdungen hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungen.

1.7 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1984. Er wird im Parallelverfahren zum B-Planverfahren geändert und fortgeschrieben. Mit Schreiben vom 27.03.2006 – Az. 62.6-1.17.07 – wird die Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung durch die Bezirksregierung Köln bestätigt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB gewahrt.

Bisher gelten für das Plangebiet keine durch einen Bebauungsplan getroffene planungsrechtliche Festsetzungen. Die bisher hier etablierten Nutzungen und Bebauung ergaben sich aus dem Bestandschutz. Mit der Änderung und Erweiterung der Bebauung sowie aufgrund der vorgesehenen Nutzungsänderung wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeine Ziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Einzelhandelsnutzung im betreffenden Bereich sowie für die Errichtung der oben bezeichneten Verbrauchermärkte zu schaffen. Die aus dem Vorhaben resultierenden Erfordernisse im Hinblick auf die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließungsstraße werden von den Grundstückseigentümern in Zusammenarbeit mit dem Straßenbaulastträger und den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung Rösrath erfüllt.

Wesentliche Voraussetzungen für die Qualitäten eines Standortes sind eine gute Erreichbarkeit sowie die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen. Diese sind hier erfüllt. Das Plangebiet liegt zentral in der Nähe zu großen Wohngebieten. Diese Nähe, verbunden mit der guten Erreichbarkeit des Standortes über die L 284 aus dem Stadtzentrum Rösraths sowie aus der Ortslage Hoffnungsthal prädestinieren diesen Standort für eine derartige Nutzung. Gleichzeitig sind Konflikte mit vorhandenen Wohnbereichen nicht erkennbar.

2.2 Belange von Kindern und Jugendlichen

Ziel der Planung ist die weitere Verbesserung der Versorgungsstruktur der Rösrather Bevölkerung mit Waren des täglichen bzw. kurzperiodischen Bedarfs und damit verbunden die Reduzierung der erforderlichen Wegelängen bei der Fahrt zu Verbraucher- und Discountmärkten an anderen Standorten im Rösrather Stadtgebiet. Da es sich bei dem Vorhaben nur um eine untergeordnete Wohnnutzung handelt

(etwa 9 Wohnungen im zu erhaltenden Gebäudetrakt), während der überwiegende Teil der Flächennutzung durch Handel mit den zugehörigen Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Anlieferungszone bestimmt ist, sind innerhalb des Plangebietes keine Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Aufenthalts- oder Spielflächen) vorgesehen. Dies ist auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht auf dem Gesamtgelände nicht möglich, die vorgesehene Nutzung steht einer Ausweisung von Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche entgegen.

2.3 Grundzüge der städtebaulichen Planung

Die Planung sieht die Entfernung des größten Teil der Bausubstanz vor. Lediglich die im hinteren Grundstücksteil vorhandenen und erhaltenswerten gründerzeitlichen Gebäudeteile bleiben erhalten. Diese sind für die Schaffung von Büros und Wohnungen vorgesehen. Auf den verbleibenden Flächen der nördlichen Grundstückshälfte soll ein Lebensmittelvollsortimenter bei einer Verkaufsfläche von etwa 1.700 m² einschließlich Getränkemarkt errichtet werden. Insgesamt wird eine Bruttogeschosfläche von etwa 2.800 m² für diese Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich vorgesehen.

Auf der südlichen Hälfte des Grundstücks soll die alte Bausubstanz ebenfalls beseitigt und durch ein neues Gebäude, welches einen Lebensmitteldiscountmarkt aufnehmen soll, ersetzt werden. Bei etwa 1.850 m² Bruttogeschosfläche des Discountmarktes beträgt die vorgesehene Verkaufsfläche 1.000 m².

Das Discountmarktgebäude soll teilweise auf den Grundmauern der alten Bausubstanz errichtet werden. Dadurch ist es möglich, ähnlich wie bisher die bebauten Flächen möglichst weit in der östlichen Hälfte des Grundstücks anzuordnen, während die zur Hauptstraße hin orientierten Flächen von Bebauung freigehalten werden können. Diese sollen weitestgehend dem ruhenden Verkehr vorbehalten sein.

Zur Realisierung der Planung ist es notwendig, das gesamte Gelände bis hin zum Einfahrtbereich an der Hauptstraße anzuheben. Da sich Höhenunterschiede zwischen vorhandenem Gelände und geplantem Gelände von mehr als 1 m ergeben, sind entsprechende Aufschüttungen erforderlich, die der Bebauungsplan planungsrechtlich durch entsprechende Festsetzungen zulässt. Ebenfalls zulässig sind notwendige Stützmauern, welche die Aufschüttungen gegenüber den benachbarten Flächen abfangen.

2.3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung ist mit der L 284 – Hauptstraße - gegeben. Sie verbindet das Zentrum Rösraths mit dem Stadtteil Hoffnungsthal und stellt eine der wichtigsten Verkehrsbeziehungen in Rösrath überhaupt dar. Grundsätzlich ist die Dimensionierung der L 284 für die Zwecke des Vorhabens als ausreichend anzusehen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Umstrukturierung des Bahnhofumfeldes und der Schaffung eines Kreisverkehrsplatzes wird auch die Hauptstraße neu gestaltet und nach aktuellen straßenbautechnischen Grundsätzen dimensioniert. Die zukünftigen Nutzungen im Bereich des ehemaligen Möbelzentrums tragen zusätzlich zu einer nennenswerten Erhöhung der Bedeutung der Hauptstraße und deren Verkehrsbelastung bei. Zur Bewältigung der durch die Umstrukturierung des gesamten Areals in Verbindung mit der Reaktivierung des Geländes des ehemaligen Möbelzentrums zu erwartenden erhöhten Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur sind Planungen entwickelt worden, die Gegenstand eines eigenständigen Bauleitplanverfahrens bzw. eines Planfeststellungsverfahrens sind.

Bei der Bemessung der erforderlichen Breite der neu gestalteten Hauptstraße einschließlich der weiteren Bestandteile der Straße wie Geh- und Radweg werden vom Straßenbaulastträger Flächenanforderungen an das Grundstück des ehemaligen Möbelzentrums gestellt. Es ist die Inanspruchnahme eines im Mittel etwa 2,5 m breiten Grundstücksstreifens erforderlich. Die aus der Straßenfachplanung abgeleitete festgesetzte Straßenbegrenzungslinie definiert den Flächenanspruch.

In Abhängigkeit von den durch die Straßenbaumaßnahme der L 284 definierten zusätzlichen Flächenansprüchen erfolgt die Gestaltung der inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes. Die Einfahrt zum Einzelhandelszentrum wird derart platziert, dass ein versatzfreier Knoten mit der Einfahrt zum gegenüberliegenden geplanten P+R-Parkplatz bzw. P+R-Parkpalette gebildet wird. Diese Anordnung dient der Verkehrssicherheit und vermeidet zusätzliche Fahrbahnteiler innerhalb der Landesstraße zur leichteren Querung.

Die ursprünglich angedachte Anbindung der inneren Erschließung an den im Zuge der Errichtung einer Bahnunterführung vorgesehenen Verkehrskreisel wurde aufgegeben, da diese Lösung wegen der topografischen Gegebenheiten des Geländes und der erforderlichen Kurvenradien einer solchen Erschließungsform unverhältnismäßig viel Fläche in Anspruch genommen hätte. Damit wäre eine wirtschaftliche Ausgestaltung der inneren Erschließung wegen der Länge der Zufahrt nicht möglich. Außerdem hätte eine Anbindung der inneren Erschließung für den gesamten Bereich des Plangebietes an den Kreisel zu schwierigen Verkehrsbeziehungen und Verkehrsabläufen innerhalb des Plangebietes geführt, da über die gesamte Strecke am Kreisel beginnend parallel zur Hauptstraße bis zum Discountmarkt der fließende und der ruhende Verkehr stark durchmischt worden wäre. Insbesondere auch bei Berücksichtigung des Lieferverkehrs wären bei einer derartigen inneren Erschließung Komplikationen vorprogrammiert gewesen.

Mit einer direkten Anbindung des Plangebietes an die Hauptstraße in Höhe der Zufahrt zur Parkpalette wird die Errichtung einer zusammenhängenden Parkplatzfläche für alle hier konzentrierten Nutzungen möglich. Eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahre 2004 mit Ergänzung aus 2005 kam zu dem Ergebnis, dass die aus der vorgesehenen Bebauung unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungen resultierenden Zusatzverkehre vom umgebenden Hauptverkehrsnetz aufgenommen werden können. Durch die neue Bebauung ist mit keinen nennenswerten Verkehrsbeeinträchtigungen zu rechnen. Eine Lichtsignalanlage zur Steuerung der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet ist unter Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten nicht erforderlich.

Die Untersuchung bezog sich auch auf die Verkehrsabläufe innerhalb der Stellplatzanlage. Besonders wurden auch die innerhalb der Parkplatzfläche zu befürchtenden Rückstauungen überprüft, die zu einem Zusammenbruch der inneren und äußeren Verkehrsabläufe führen können. Es hat sich jedoch gezeigt, dass innerhalb der maßgebenden Verkehrsspitzenzeiten ein insgesamt flüssiger Verkehrsablauf innerhalb des Plangebietes zu erwarten ist. Auch die im umliegenden Straßennetz auftretenden Verkehrsmengen lassen nicht auf eine Beeinträchtigung der Verkehrsqualität schließen.

Die Planungen sind mit dem Träger der Straßenbaulast (Landesbetrieb Straßenbau in Gummersbach), dem Straßenverkehrsamt und der Kreispolizeibehörde abgestimmt.

Hinsichtlich der Verkehrsabwicklung des ÖPNV im Bereich des geplanten Busbahnhofs und auch der geplanten P+R-Anlage wurden durch das

Verkehrsgutachten keine zu erwartenden Probleme aufgedeckt. Alle Busse können ohne nennenswerte Verlustzeiten den Busbahnhof erreichen bzw. verlassen. Temporäre Rückstaus in der südlichen Zufahrt des Kreisverkehrs mit bis zu 130 m Länge behindern gelegentlich die Ausfahrt aus dem Plangebiet. Diese Rückstauerscheinungen treten aber nur sehr selten auf und bilden sich nach kurzer Zeit zurück. Die Untersuchung ergab eine daraus resultierende maximale Rückstaulänge in der Ausfahrt vom Plangebiet von etwa 30 m.

In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger werden bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes die Voraussetzungen geschaffen, um eine zukünftig eventuell doch erforderliche Lichtsignalanlage an dem betreffenden Knotenpunkt installieren zu können. Eine derartige Erforderlichkeit kann z.B. zukünftig dadurch eintreten, dass entgegen heutiger Annahmen eine Unfallhäufigkeit an dieser Stelle eintreten wird oder dass aufgrund des Umbaus dieses Bereichs der Verkehrsablauf nachhaltig gestört wird. Im zwischen der Stadt Rösrath und den Betreibern der Einzelhandelseinrichtungen bzw. den Grundstückseigentümern abzuschließenden städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme dieser Nachrüstung zu Lasten der Betreiber bzw. Grundstückseigentümer verbindlich vereinbart.

Die innere Erschließung wird vollkommen durch eine großzügige Parkplatzanlage gebildet. Die Fahrgassen zwischen den Parkreihen werden mit einer Breite von 6,50 bemessen. Die Pkw - Stellplätze erhalten Abmessungen von 3,00 Breite und 5,00 m Länge im Bereich des Vollsortimenters sowie von 2,50 Breite und 5,00 m Länge im Bereich des Discountmarktes. Innerhalb der Parkplatzanlage sollen Grünelemente in Pflanzbeeten zu einer wenn auch mäßigen Verbesserung des Mikroklimas an diesem Standort beitragen, indem die Verdunstung vergrößert und damit die Erwärmung verringert wird.

2.3.2 Plankonzept

Die Architektur der Baukörper für Discountmarktgebäude und Vollsortimenter setzt sich von dem Schema ab, das bei nahezu allen Filialen dieser Betreiber bekannt ist. Es handelt sich um eingeschossige Gebäude mit einem Satteldach. Die Gebäude werden mit Betonfertigteilen erstellt, die Fassade wird je nach örtlichen Gegebenheiten in Sichtbeton ausgeführt oder mit Ziegeln verblendet. Im Bereich der Kassen- und Packzone sind Schaufenster angeordnet. Zur Auflockerung der Ansicht werden die Eingangsbereiche mittels farbiger Betonscheiben sowie verglaste Windfänge aufgewertet.

Im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück wurde das Prinzip verfolgt, den für den Kunden wichtigen Parkplatzbereich an die Hauptstraße zu legen, um ihm schon früh ein Signal hinsichtlich der Verfügbarkeit eines freien Stellplatzes zu geben. Gleichzeitig konnte auf diese Weise die bisher überbauten Flächen weitestgehend ausgenutzt werden.

Daraus ergibt sich die in der Planzeichnung dargestellte Stellung der Gebäude. Zwischen den Marktgebäuden und der L 284 wird der Parkplatz für die beiden Einzelhandelseinrichtungen errichtet.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht im wesentlichen drei unterschiedliche Nutzungskategorien vor. Zum einen wird das Plangebiet durch die großen Einzelhandelsflächen charakterisiert. Dieser Bereich wird als Sondergebiet (SO), jeweils differenziert nach den betreffenden Teilnutzungen, festgesetzt, da sich die beabsichtigte Nutzung von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsansprüche der verschiedenen Betreiber der einzelnen Teilflächen werden Sondergebiete unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt (SO1 – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, SO2 – Lebensmitteldiscountmarkt). Aus dieser Nutzungskonkretisierung ergibt sich, dass im Nachhinein keine Nutzungsänderungen (z.B. Textil- oder Schuhdiscounter) an dieser Stelle etabliert werden können.

Die Festsetzung von Sondergebieten ergibt sich auch deswegen, da von ihnen eine Wirkung über den unmittelbaren Standortbereich ausgeht und der Umfang der Verkaufsfläche das Nahversorgungskriterium überschreitet. Diese Festsetzung korrespondiert mit dem stadtstrukturellen Rahmen an diesem Standort, der mit dem Bahnhofsumfeld und der prägenden Hauptstraße als leistungsfähige Erschließungsstraße einen kerngebietstypischen Charakter aufweist. Die Festsetzung eines Kerngebietes würde jedoch einen zu großen Spielraum hinsichtlich der möglichen Nutzungen eröffnen, der gegebenenfalls schädlich für das eigentliche Rösrather Zentrum wäre. Deswegen kommt nur die Festsetzung von Sondergebieten in Frage.

Aufgrund der Nähe zum Rösrather Zentrum ist durch die Einzelhandelsnutzung keine Zentrenschädlichkeit zu erwarten. Im Gegenteil: Mit der Umwandlung des Geländes des ehemaligen Möbelzentrums von einer Gewerbebrache zu einem Einzelhandelsstandort werden Bürger, die bisher vornehmlich in den Außenbezirken und Gewerbegebieten der Stadt Rösrath ihren Einkauf erledigten, wieder ins Zentrum geführt. Die dadurch zu erwartenden Kopplungseffekte führen zu einer Stärkung des Zentrums und sind geeignet, einer Verödung dessen entgegen zu wirken.

Ein zweiter Teilbereich des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Dieses umfasst das vorhandene Wohngebäude sowie einen Teil der bestehenden Altbausubstanz. Gemäß § 6 Abs. 1 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von die Wohnnutzung nicht störenden Gewerbebetrieben. Da sich die Altbausubstanz sowohl für Wohnnutzung als auch für Büronutzung eignet, ist seitens der Eigentümer vorgesehen, die vorhandenen Geschossflächen etwa hälftig als Wohnfläche bzw. Bürofläche auszubauen. Die Festsetzung MI korrespondiert einerseits mit dieser Absicht, andererseits wird dadurch auch der Standort im Umfeld des Bahnhofes für derartige Nutzungen aufgewertet.

Die übrige Fläche wird als Grünfläche festgesetzt, differenziert als private Grünfläche für den weitaus größten Teil sowie als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – für einen kleineren Teil des Plangebietes, der Bestandteil des Stadtwaldes ist. Die Festsetzung „private Grünfläche“ sichert den üppigen Baumbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes und schränkt eine weitergehende bauliche Entwicklung dieses Bereichs ein. Die Ausweitung dieser Festsetzung auf den Bereich östlich des Gebäudekomplexes beachtet das Schutzbedürfnis des Mühlenbaches einschließlich seiner Uferzone.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt einen Umfang von ca. 2.670 m² für den Lebensmittelvollsortimenter, ca. 1.930 m² für den Discountmarkt sowie etwa

1.060 m² für den Bereich des Mischgebietes ein. Zusätzlich werden für Nebenanlagen (Parkplatz, Zuwegung) weitere ca. 4.030 m² bzw. 3.400 m² Fläche in Anspruch genommen. Die bauliche Entwicklung mit Verkaufsfläche und Nebenflächen (Bruttogeschossfläche) vollzieht sich innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,6 für die SO-Gebiete festgesetzt. Aufgrund der Baukörper der Marktgebäude allein ergäbe sich eine GRZ von 0,38 für das SO1 bzw. 0,30 für das SO2 bezogen auf die jeweils zugeordneten Grundstücke. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, sowie Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Bei einer vollständigen Hinzurechnung der Stellplatzanlage ergäbe sich eine GRZ von etwa 0,96 für das So1 bzw. 0,84 für das SO2. Gem. § 19 Abs. 4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, wobei eine Höchstgrenze von 0,8 nicht überschritten werden darf (Kappungsgrenze). Diese Kappungsgrenze wird somit - wenn auch geringfügig - überschritten.

Da bei der Bemessung der GRZ das Baugrundstück maßgebend ist, kommt es bei der Parzellierung des Gesamtgrundstücks darauf an, solche Grundstücke zu bilden, die einen ausreichenden Freiraum bieten. Dieser Freiraum ist mit den angrenzenden privaten Grünflächen gegeben, die allerdings nicht zum Baugebiet gehören. Es ist erklärtes Ziel der Stadtplanung, diese Grünflächen zu erhalten. Aus Sicht der Eigentümer und der Erwerber der Einzelhandelsgrundstücke wäre es zweckmäßiger, auf eine Festsetzung als Grünfläche zu verzichten und statt dessen die Sondergebietsflächen zu Gunsten einer höheren Ausnutzbarkeit zu vergrößern. Dem stehen städtebauliche Gründe entgegen.

Da der Standort jedoch dreiseitig von üppigen Grünstrukturen umgeben ist und auch innerhalb des Plangebietes die als Grünflächen festgesetzten Flächen die vorgesehenen Bauflächen nach drei Seiten hin einsäumen, ist im Grund eine sehr gute Einbindung des Standortes in die umgebende Grünkulisse gegeben. Die in beiden SO-Bereichen den größten Flächenanteil einnehmenden Stellplätze sind jedoch wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren der dort beabsichtigten Nutzungen. Ohne ein derartiges Stellplatzangebot würde eine Reaktivierung der Gewerbebranche in der vorgesehenen Form an diesem für die Stadt Rösrath wichtigen Standort nicht umsetzbar.

Insofern ist es gerechtfertigt, unter Würdigung dieser Aspekte eine intensivere Nutzung des Areals über die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung hinaus zugunsten von Stellplatzanlagen zuzulassen. Deswegen wird eine gegenüber § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO abweichende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, welche bestimmt, dass in den Sondergebieten SO1 und SO2 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden kann.

Die Festsetzung GFZ = 0,6 bezieht sich auf die Marktgebäude und sichert in Verbindung mit der Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung, dass das große Grundstück nicht im Nachhinein durch zusätzliche Gebäude weiter bebaut wird.

Für das Mischgebiet erlaubt die GRZ 0,4 eine vollständige Ausnutzung der Gebäude auf drei Ebenen.

Durch eine zusätzliche enge Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) für alle Gebäude und Gebäudeteile wird die Höhenentwicklung der Gebäude eindeutig definiert. In der Planzeichnung werden absolute Höhen bezogen auf NN festgesetzt. Für den gesamten Planbereich dient der Gebäudebestand als Grundlage für eine entsprechende Höhenfestsetzung.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen abgegrenzt und in baukörperähnlicher Darstellung festgelegt. Für den Discountmarkt wird eine enge Festsetzung in Anlehnung an das konzipierte Gebäude gewählt. Nach Norden wird ein Spielraum von 5 m eingeräumt, um auch zukünftigen baulichen und nutzungsspezifischen Anforderungen gerecht werden zu können. Die übrigen Baugrenzen im Sondergebiet lehnen sich an den derzeitigen Gebäudebestand an.

Dem vorhandenen Wohngebäude im Mischgebiet wird ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit durch eine großzügigere Festsetzung der Baugrenze gegeben. Dadurch ist es möglich, z.B. einen Wintergarten anzubauen. Aufgrund der Größe und der Abgeschiedenheit des Grundstücks treten keinerlei Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auf.

3.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der Bodenversiegelung die nach § 14 (1) BauNVO zulässigen Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Andienungszonen der Marktgebäude sind nur innerhalb dieser festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.5 Verkehrsflächen und Ruhender Verkehr

Bei der Planung werden keine Verkehrsflächen festgesetzt, sämtliche Flächen, die der inneren Erschließung und der Erreichbarkeit des Marktgebäudes dienen, sind als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO festgesetzt. Die Sicherung der äußeren Erschließung erfolgt außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens.

Der ruhende Verkehr für die Sondergebiete wird ausschließlich innerhalb der festgesetzten Umgrenzung für Stellplätze und ihre Zufahrten abgewickelt. Die für das Mischgebiet erforderlichen Stellplätze werden baulich unterhalb der überbaubaren Fläche, die gleichzeitig Anlieferungsfläche für den Lebensmittelmarkt ist, errichtet.

3.6 Ver- und Entsorgung / Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens werden die im Umfeld des Standortes vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen herangezogen. Das in den Neubauten anfallende Schmutzwasser (Toiletten, Putzwässer der Marktflächen, Häusliches Schmutzwasser der Wohn-/Büroeinheiten) wird - wie bisher- über den vorhandenen SW-Anschluss bzw. einen/ zwei neue Kanalhausanschlussleitungen DN 150 mit Revisionsmöglichkeit dem vorhandenen Mischwasserkanal der Stadtwerke Rösrath AöR in der Hauptstraße zugeführt.

Gemäß 51 a Landeswassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln

oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall besteht diese Verpflichtung nicht, da das Grundstück seit vielen Jahrzehnten bereits bebaut ist.

Zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein hydrologisches Gutachten erarbeitet. Die in den Sondierbohrungen (Baugrund- und umwelttechnische Untersuchungen) angetroffenen Bodenschichten wurden ausgewertet. Ferner wurden 2 Versickerungsversuche mittels Open-end-Test mit fallender Druckhöhe in den anstehenden Sandschichten durchgeführt.

Die Versuchsauswertung ergab, dass der Sand nach DIN 18130 T1 als „durchlässig“ zu klassifizieren und für eine Versickerung des am Standort anfallenden Niederschlagswassers geeignet ist. Auf Grund der Tiefenlage der Sande sowie der Überlagerung mit Auffüllungsmaterial, welches nicht durchsickert werden darf, können die versickerungswirksamen Schichten jedoch bereichsweise nur über eine Rigole bzw. Rohrrigole oder alternativ einem Versickerungsbecken erreicht werden.

Gemäß Baugrundgutachten sind die unterhalb der Auffüllungen anstehenden Sande für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Aufgrund seiner geringen Leistungsreserven kann der vorhandene Mischwasserkanal in der Hauptstraße das verschmutzte Niederschlagswasser der gepflasterten Parkflächen, der Fahrgassen und Andienungsrampen nicht bzw. nur bei vollständiger Rückhaltung der Niederschlags-Abflussspitzen - somit zeitlich verzögert - aufnehmen.

Das Niederschlagswasser wird auf Grund der Herkunft und Standortnutzung nach ATV als unbelastet (Dachflächenwasser) und schwach belastet (Parkflächen und Fahrstraßen) eingestuft. Das Dachflächenwasser kann demnach über eine entsprechend dimensionierte Rohrrigole ohne Vorbehandlung (lediglich ein Schlammfang mit beruhigtem Zu- und Ablauf ist vorzuschalten) versickert werden.

3.6.1 Niederschlagswasser auf Dachflächen (nicht behandlungsbedürftig)

Ausgehend vom heutigen Zustand, bei dem sämtliches Dachwasser der vorhandenen Bebauung unmittelbar in den östlich vorbeifließenden Vorfluter Mühlengraben eingeleitet wird, sieht das Entwässerungskonzept für die Dachflächenentwässerung in Bereichen mit geeignetem unbelastetem Baugrund (Bereich SO1 und MI) die Versickerung in einem offenen Versickerungsbecken bzw. über einen unterirdischen Retentionsraum für das SO2 – Gebiet in Kombination mit einem begrenzten Abfluss (gegenüber der heutigen Situation deutlich reduziert) gedrosselt in den Vorfluter Mühlengraben vor.

- Für den Bereich SO2 erfolgt die Rückhaltung des Dachflächenwassers im Bereich der Grünfläche hinter der Laderampe (wegen der begrenzten Fläche und zur Erhöhung des Porenvolumens entweder unter Verwendung von Kunststoff-Sickerblöcken bzw. als geschlossenes Fertigteil- oder Ortbetonbecken) zwischen der geplanten Heckenpflanzung und der Gebäudeaußenkante des Marktgebäudes. Für den gedrosselten Überlauf in den Mühlengraben wird von der UWB –als Einzelfallentscheidung- eine Einleitmenge von 5 l/s genehmigt.
- Für den Bereich SO1 / MI-Gebiet kann eine Versickerung des auf den vorhandenen bzw. neuen Dachflächen anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone eines konventionelles offenen Versickerungsbeckens innerhalb der hier ausreichend vorhandenen Flächen nördlich des Wohntraktes oberhalb des Steilhanges erfolgen.

3.6.2 Niederschlagswasser der Zufahrts- und Parkplatzflächen sowie der Andienungsrampen (behandlungsbedürftig)

Aufgrund seiner geringen Leistungsreserven kann der vorhandene Mischwasserkanal in der Hauptstraße das verschmutzte Niederschlagswasser der gepflasterten Parkflächen, der Fahrgassen und Andienungsrampen nicht bzw. nur bei vollständiger Rückhaltung der Niederschlags-Abflussspitzen - somit zeitlich verzögert - aufnehmen.

- Aus diesem Grunde wird für das SO2-Gebiet als Interimslösung der Bau eines entsprechend bemessenen unterirdischen Rückhalterauges / Stauraumkanals unterhalb der Parkplatzflächen vorgesehen, aus dem zwei in einem Revisionsschacht angeordnete Pumpen in Nassaufstellung (davon eine als wechselseitig anlaufende Reservepumpe) das zurückgehaltene Niederschlagswasser zeitlich versetzt in den dann wieder aufnahmefähigen MW-Kanal in der Hauptstraße pumpen. Für den ungewissen Fall einer heute nicht absehbaren Freigabe weiterer Einleitungsmengen in den Mühlenbach durch die UWB wird als später mögliche Endlösung für das SO2-Gebiet auch die gedrosselte Ableitung der behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser nach Vorbehandlung über einen bzw. zwei regelmäßig zu wartende Koaleszenzabscheider in den Vorfluter Mühlenbach angestrebt und als baulich leicht nachrüstbar räumlich vorbereitet.
- Für den Bereich des SO1-Gebietes / MI-Gebietes ist mit der UWB eine Lösung derart vorabgestimmt, dass dieses Wasser getrennt erfasst wird und nach Durchlaufen eines Sandfanges und eines Leichtstoffabscheiders über die belebte Bodenzone im westlichen Bereich der geplanten Versickeranlage für das Dachwasser (ggf. leicht höhenversetzt bzw. mittels einer kleinen Dammschüttung getrennt) über eine ca. 25 cm dicken Sedimentationszone versickert.

In der Planzeichnung werden für beide Bereiche je eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Der Betrieb und die Wartung der 3 Regenrückhaltebecken (ein offenes Versickerbecken in SO1, ein unterirdisches Retentionsbecken in SO2 hinter der Laderampe für Dachwasser, ein unterirdisches Retentionsbecken in SO2 für verschmutztes "Parkplatzwasser") gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer bzw. Betreiber der Märkte. In den wasserrechtlichen Genehmigungen werden diese dazu verpflichtet, zumindest für die eingebauten Leichtstoffabscheider, ggf. auch für die Pumpenanlagen entsprechende Wartungsverträge abzuschließen, Betriebstagebücher zu führen und nachzuweisen. Neben einer monatlichen Eigenkontrolle des Betreibers wird im Ministerialblatt Nr. 30 vom 13.05.1998 für Abscheideranlagen eine halbjährliche Wartung durch eine "sachkundige Person" und eine 5-jährliche Dichtheitsprüfung vorgeschrieben.

Eine Ausweisung von Geh-/ Fahr- und Leitungsrechten ist aus diesem Grunde nicht erforderlich, da die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten jederzeit in der Lage sind, die Anlagen zu erreichen. Die Untere Wasserbehörde kann notwendig erachtete Kontrollen vor Ort auf Einhaltung der gemachten Auflagen auch ohne die Eintragung solcher Rechte durchführen.

3.6.3 Häusliches Schmutzwasser

Das in den Neubauten anfallende Schmutzwasser (Toiletten, Putzwässer der Marktflächen, Häusliches Schmutzwasser der Wohn-/Büroeinheiten) wird - wie bisher- über den vorhandenen SW-Anschluss bzw. einen/ zwei neue Kanalhausanschlussleitungen DN 150 mit Revisionsmöglichkeit dem vorhandenen Mischwasserkanal der Stadtwerke Rösrath AÖR in der Hauptstraße zugeführt.

3.7 Begründung für sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen trifft der Bebauungsplan weitere verbindliche Regelungen:

3.7.1 Sortimentsstruktur

Um der politischen Forderung nachzukommen, nur nicht zentrenschädlichen Einzelhandel auf diesem Grundstück zuzulassen, werden Einschränkungen hinsichtlich der Sortimentsstruktur für den Discountmarkt und den Vollsortimenter eingeführt. Für beide Lebensmittelmärkte gilt, dass mindestens 80 % seiner Verkaufsfläche den Lebensmittelsortimenten vorbehalten bleibt, und maximal 20 % der Verkaufsfläche dem Verkauf von Randsortimenten, der sogenannten Aktionsware, zur Verfügung steht. Eine entsprechende textliche Festsetzung konkretisiert diesen Zusammenhang.

Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Standort der beiden Märkte nicht nur verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden soll, sondern darüber hinaus durch seine Lage am nördlichen Rand des Ortskernes Rösrath und der Ansiedlung weiteren Einzelhandels im Rahmen der gegenüberliegenden Bahnhofsbereichsentwicklung eine Stärkung des Ortskernes Rösrath und eine positive Entwicklung für den bestehenden Einzelhandel zu erwarten ist.

3.7.2 Gehrecht

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses Recht erstreckt sich auf einen vorhandenen Fußweg durch den Stadtwald, der im Zuge des erforderlichen Geländetauschs von der Stadt Rösrath in den Besitz der Erbgemeinschaft übergeht und an den Betreiber des Discountmarktes weiter veräußert wird. Der Weg ist Bestandteil eines umfassenden Wegesystems durch den Stadtwald und ist dauerhaft zugänglich zu halten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regenrückhalte- bzw. Regenversickerungsbecken werden durch die privaten Eigentümer bzw. Betreiber der Märkte erstellt, betrieben und unterhalten. Die Notwendigkeit des Zugangs durch Stellen der Stadtwerke Rösrath AöR ist nicht gegeben. Insofern ist die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten von der öffentlichen Erschließungsfläche (Hauptstraße) zu den Becken bzw. von dem Becken zur Vorflut nicht notwendig.

3.7.3 Erhalt von Bäumen

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich der privaten Grünfläche den Erhalt von besonders prägenden Bäumen fest.

3.7.4 Flächen für Aufschüttungen sowie Stützwände

Zur Realisierung der Planung sind wegen der in West-Ost-Richtung vorhandenen starken Geländehöhenunterschiede Geländeanhebungen notwendig, um eine nahezu plangleiche Anbindung der Marktgebäude von der Hauptstraße aus zu ermöglichen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Märkte muss insbesondere im südlichen Teil des Grundstücks um bis zu 3 m im Vergleich zur EFH der vorhandenen

Bausubstanz angehoben werden. Bei Beseitigung der Bausubstanz ergibt sich somit auch für die zwischen den Marktgebäuden vorgesehenen Parkplatzflächen sowie für die Anlieferungszone des Discountmarktes die Notwendigkeit, das Gelände entsprechend durch Auffüllung an das Straßenniveau anzupassen. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan Flächen für Aufschüttungen bis zu den im Bebauungsplan festgesetzten Höhen fest. Diese notwendigen Aufschüttungen betragen insbesondere im östlichen Bereich des Grundstücks mehr als 1 m. Außerhalb des für Aufschüttungen festgesetzten Bereichs sind zur Anpassung des Geländes weitere, jedoch nur bis zu 1 m Höhe notwendige Aufschüttungen zulässig.

Zur Abgrenzung der aufgeschütteten Bereiche gegenüber dem südlichen und östlichen Freiraum sind notwendige Stützmauern zulässig, welche in der Planzeichnung festgesetzt sind.

3.7.5 Anlagen für die Außenwerbung

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Gemeinschaftsanlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der in den Sondergebieten angesiedelten Nutzungen nur innerhalb der besonders festgesetzten Fläche zulässig. Weitere Werbeanlagen, die nicht unmittelbar am Marktgebäude angebracht sind, sind nicht zulässig. Die Größe der Anlagen darf eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von 10,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten. Mit diesen Festsetzungen hinsichtlich Standort, Anzahl und Größe der Werbeanlage werden die Belange der Unternehmen hinsichtlich ihrer Präsentation nach Außen berücksichtigt. Gleichzeitig wird damit ein Übermaß an Werbeeinrichtungen verhindert, um auch den öffentlichen Straßenraum von der Ausstrahlung solcher Einrichtungen zu schützen und die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer nicht zu beeinträchtigen.

4. Bodenordnung

Da die Flächen des Bebauungsplanes im Besitz bzw. durch vertragliche Regelungen in der Verfügungsgewalt der Bauherrenschaft sind, sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Planung und Umbau der Hauptstraße erfolgt im Geschäftsbereich des Landesbetriebes Straßenbau, die erforderlichen Flächen aus dem Grundstück des ehemaligen Möbelzentrums werden im Rahmen des freien Grunderwerbs übertragen.

5. Kosten

Die Realisierung des innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen erfolgt vollständig durch Privatinvestoren. Sämtliche Kosten werden von diesen getragen. Der Stadt Rösrath entstehen keine Kosten.

Teil II - Umweltbericht

1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben sind bereits in der Begründung erläutert worden. Im Folgenden werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Planung berührten Schutzgüter beschrieben und bewertet. Dabei wird auch dargestellt, auf welche Weise die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden. Gegebenenfalls werden auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bzw. Methoden, die bei der Umweltprüfung zur Anwendung gekommen sind, genannt (z.B. Methode der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Methode der Ermittlung von Lärmauswirkungen).

Nach § 1 (5) Nr. 7 BauGB sind gem. § 1a BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Die Planungskonzeption des Bebauungsplanes Nr. 86 bezieht vorhandene landschaftliche Elemente so weit wie möglich mit in die Planung ein. Neben der Minderung des Eingriffs durch Erhalt von Vegetationsstrukturen im Bereich der festgesetzten Grünflächen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen geplant. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 86 erläutert die Maßnahmen im Einzelnen und bilanziert den Eingriff (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung). Im Rahmen des Planverfahrens wurde bewusst die Neubebauung auf den Fundamenten der Altbebauung aufgesetzt, so dass eine Minimierung des Eingriffs erreicht werden konnte. Die Ausweitung der Sondergebietsnutzung nach Süden war zur Realisierung der Marktgebäude unter Berücksichtigung der internen und externen Logistikanforderungen notwendig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes wie z.B. auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, auf die menschliche Gesundheit und auf Kultur- und sonstige Sachgüter ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

2. Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Überprüfung des „Schutzgutes Mensch“ hat ergeben, dass nachteilige Auswirkungen auf Menschen nicht zu erwarten sind. Da das Plangebiet bereits erschlossen und großflächig versiegelt ist sowie aufgrund der gewerblichen Vornutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine Erhöhung der Verkehrsmenge und der Lärm- und Schadstoffbelastung der Umgebung zu erwarten ist. Dabei gilt der Zeitraum während des zurückliegenden gewerblichen Betriebes als Vergleichsmaßstab, die Zeitphase, in der das Gelände als Gewerbebrache ungenutzt war, ist zum Vergleich nicht heranzuziehen.

Die Erholungsfunktion des ehemals gewerblich genutzten und heute verlassenem und eingezäuntem Gelände ist derzeit ohne Bedeutung. Der kleinflächige Verlust von Freiraum durch Inanspruchnahme einer kleinen Teilfläche des als Erholungswald ‚Haus Eulenbroich‘ genutzten Fichtenforstes mit Spazierweg im Süden wird durch eine Wiederherstellung der Wegebeziehung und Aufwertung des standortfremden Bewuchses kompensiert werden. Die vorhandene Gartenfläche im Norden bleibt mit ihrer privaten Freiraumfunktion erhalten.

2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist überwiegend befestigt und mit Hallen bebaut und überwiegend von relativ geringem Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im Rahmen der Planerstellung wurde eine fachliche Untersuchung durchgeführt, um die Existenz von Fledermäusen und deren Quartiere (Baumhöhlen) innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Die Untersuchungen im September 2005 ergaben keinen direkten Hinweis auf Fledermäuse in den zur Abholzung bestimmten Bäumen. Ob die Baumhöhlen zu anderen Jahreszeiten von Fledermäusen besetzt waren oder sind kann nicht abschließend beantwortet werden. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Fällung wenigstens zwei potentielle Fledermausquartiere in einem Tulpenbaum verloren gehen. Die Existenz weiterer Baumhöhlen in der untersuchten Baumgruppe kann nicht völlig ausgeschlossen werden.

An den Teichen in der näheren Umgebung wurden mehrere Fledermausarten nachgewiesen, die Baumhöhlen als Quartiere aufsuchen: Abendsegler, Wasser-, Fransen-, Rauhhautfledermaus. Die kleine Baumgruppe zwischen Parkplatz und LIDL-Gelände geht im Osten in größere Waldflächen über. Auf Grund der Waldstruktur mit teilweise älteren Laubmischwaldanteilen kann davon ausgegangen werden, dass in den angrenzenden Wäldern weitere höhlentragende Bäume zu finden sind, in die Fledermäuse ausweichen können. Demzufolge wird die Projektwirkung auf die Fledermausfauna im Plangebiet als gering, d. h. nicht erheblich eingeschätzt. Der Verlust der potenziellen Quartiere ist jedoch zu ersetzen. Als Ersatz und zur Förderung der Fledermauspopulation in der Umgebung des Plangebietes, wird empfohlen etwa 10 bis 15 Fledermauskästen, z. B. Modell 2F oder 2FN von Schwegler, in kleinen Gruppen an geeigneten Stellen in den angrenzenden Wäldern auszubringen. Mit so genannten Fledermausbrettern an Gebäuden lässt sich das Quartierangebot für Fledermäuse zusätzlich verbessern.

Eine Teilfläche des Bebauungsplangebietes mit einem vorhandenen Wohnhaus, das von einem Garten mit altem Baumbestand umgeben ist, liegt innerhalb des kartierten Biotops ‚Landschaftskomplex Haus Eulenbroich‘ (BK-5009-038). Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben in diesem Bereich keine Auswirkungen auf den strukturreichen Biotoptyp. Die markanten Einzelbäume (Eichen, Esskastanie, Birke) sollen als zu erhalten festgesetzt werden (vgl. Kap. 3.7.3 der Begründung).

Zwischen dem befestigten Parkplatz mit Bushaltestelle und dem Gelände des ehemaligen Möbelzentrums befindet sich ein Gehölzstreifen mit Berg- und Spitzahornbäumen, Robinien, Fichten und einem großen Tulpenbaum als Relikt des ehemals hier vorhandenen Parks der Villa Hahnburg. Dieser Bestand kann nicht erhalten bleiben. Der Eingriff soll durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (Begrünung der Stellplatzanlagen) kompensiert werden.

Unterhalb des Parkplatzes grenzt ein ca. 50-jähriger Fichtenwald mit Unterwuchs aus Brombeeren und Efeu und vereinzelt Ilex-, Holunder- und Bergahorngehölzen an.

Um den Eingriff in den Bestand so gering wie möglich zu halten, wurde die Anlieferung mit Rampe für den geplanten Markt nach Westen verschoben.

Im Osten geht das Plangebiet in die Sülzaue mit dem Mühlengraben über. Der Bebauungsplanentwurf lässt keine Eingriffe in diesem Bereich zu.

Das optische Erscheinungsbild des Plangebiets ist derzeit durch die vorhandenen alten Hallen und die großflächig befestigten Flächen sowie Ablagerungen von Abbruchmaterial beeinträchtigt. Es ist nur von der Hauptstraße im Westen aus einsehbar.

Nachhaltige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die geplanten Maßnahmen werden durch die Maßnahme nicht getroffen. Durch die Neuordnung mit begleitender Begrünung wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden

Das Schutzgut Boden wird durch die Maßnahme aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrades nicht betroffen. Der Untergrund ist aus Ton- und Sandstein der oberen Siegender Schichten und quartären Lockersedimenten (Kies und Sand mit Schluffeinschaltungen) aufgebaut. Über diesen lagern künstliche Auffüllungen bis maximal 5 m im östlichen Grundstücksbereich. bzw. in Teilbereichen Oberboden. Die Bodenverhältnisse werden von der großflächigen Versiegelung und Überbauung bestimmt und sind überwiegend nicht mehr in ihrer natürlichen Ausprägung vorhanden.

Für den Bereich des SO1-Gebietes wurde bereits im Jahre 1993 ein Bodengutachten erstellt (DR. Schiffers 12/1993), welches die Verunreinigung des Bodens aufgrund des Eindringens von Löschwasser infolge eines Brandes untersuchte. Es wurden keine relevanten Bodenbeeinträchtigungen nachgewiesen. Für den Bereich des SO2 - Gebietes wurde aktuell ein Umwelt- und Abfalltechnisches Gutachten erstellt (GEOBEK 2004), in dem festgestellt wurde, dass die Auffüllungen keine signifikanten Belastungen aufweisen und eine Bodensanierung nicht erforderlich ist. Belastungen durch die frühere Nutzung (Lederfabrik) sind nicht nachweisbar.

Bei den geologischen Untersuchungen wurde sporadisch in den quartären Sanden, Kiesen und grobkornreichen Schluffen bei Flurabständen zwischen 3,55 m und 6,35 m Grundwasser angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft zum Mühlengraben nach Osten. Aufgrund der geplanten Maßnahmen wird weder in das Grundwasser- noch in dessen Fließrichtung eingegriffen.

2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf das Wasser vergleiche die ausführlichen Darlegungen unter 3.6 der Begründung.

2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Klima und die Luft.

Das Lokalklima des Plangebiets wird von der vorhandenen großflächigen Bebauung und Versiegelung geprägt. Es ist zu erwarten, dass lediglich an den Rändern Einflüsse der angrenzenden Waldflächen auftreten. Das frischluftproduzierende, ausgeglichene Waldklima ist durch geringe Temperaturunterschiede sowie relativ hohe Luftfeuchte und große Luftruhe gekennzeichnet und wirkt sich positiv auf die überbaute, lokale ‚Wärmeinsel‘ aus. Zusätzliche erhebliche und nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Klima sind durch die voraussichtlich relativ kleinflächige Mehrversiegelung nicht zu erwarten. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie z.B.

die Überstellung der Parkplätze mit Laubbäumen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag konkretisiert.

2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet kommen keine denkmalgeschützten oder denkmalschutzwürdigen Objekte vor (Kulturgüter). Als Sachgüter gelten allgemein die Infrastruktureinrichtungen und die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die ehemalige Fabrikantenvilla ‚Hahnburg‘ wurde abgerissen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Sollten sich jedoch im Rahmen von Tiefbauarbeiten / Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler oder Kulturgüter ergeben, sind die zuständigen Behörden zu informieren.

Im Zuge der geplanten Neubebauung werden die vorhandenen Gebäude zu wesentlichen Teilen abgerissen. Dabei handelt es sich zumeist um ehemalige Industriegebäude, die keine besondere kulturhistorische und architektonische Qualität genießen. Lediglich ein Gebäudeteil im Nordosten des Plangebietes soll erhalten bleiben, um hier Wohn- und Büronutzung zu etablieren. Dieser höherwertige Gebäudeteil als zukünftig alleiniges Relikt der ursprünglichen Bebauung des Areals soll dauerhaft auf die einstige Nutzung hinweisen.

Die Gebäude des ehemaligen Möbelzentrums stehen nicht unter Denkmalschutz, auch ist kein Ensembleschutz gegeben. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die geplanten maximal 1-geschossigen Gebäude keine Fernwirkungen haben werden. Durch die Baumaßnahme werden die momentanen unansehnlichen Blickbeziehungen aufgewertet. Die zukünftige Bebauung wird in der Höhe geringfügig hinter der zur Zeit gegebenen Bauhöhe zurück bleiben. Durch eine alleeatige Bepflanzung entlang der Hauptstraße sowie durch weitere Pflanzbeete, welche den Gemeinschaftsparkplatz gliedern, wird eine optische Einbindung des Standortes in das umgebende Grün bewirkt. Durch den Abriss eines Teiles der Gebäude und der im Vergleich zum bisherigen Zustand geringeren Überbauung werden neue Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum der Sülzaue möglich. Insofern wird somit das Landschaftsbild verbessert, es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft.

3. Zusammenfassende Bewertung

Mit der geplanten Bebauung wird ein bereits bebautes, aber seit mehreren Jahren nicht mehr genutztes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt. Der Bereich ist bereits vollständig durch die vorhandene Hauptstraße erschlossen. Diese Erschließungsanlage wird im Rahmen der Aufwertung und Neustrukturierung des Rösrather Bahnhofumfeldes erneuert. Die Maßnahme betrifft einen geringen Anteil des Standortes, sie wird jedoch außerhalb dieses Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Durch die bauliche Inanspruchnahme dieser Fläche am Rande eines stark verdichteten Siedlungsgebietes wird einer weiter ausufernden Zersiedelung der Außenbereiche der Stadt Rösrath – wenn auch nur in geringem Maße – begegnet. Das Projekt wirkt einer weiteren Verödung des seit Jahren brach liegenden

ehemaligen Industriestandortes entgegen und trägt zu einer Revitalisierung des Siedlungsrandes der Stadt Rösrath bei.

Das Projekt verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, da heute noch nicht versiegelte Flächen zukünftig bebaut bzw. als Parkplatzfläche genutzt werden können. Des Weiteren wird der Baumbestand auf dem südlichen Teil des Grundstücks im Bereich des jetzigen Busbahnhofes teilweise beeinträchtigt.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund der Planung nicht erkennbar. Da der Bereich bereits seit vielen Jahren gewerblich genutzt war, treten die einzelnen Schutzgüter bereits seit ebenso langer Zeit miteinander in Kontakt. Durch die Intensivierung der baulichen Dichte wird allenfalls eine geringfügige Intensivierung der Wechselwirkungen hervorgerufen, der jedoch durch die vielfältigen Ausgleichsmaßnahmen (größtmöglicher Erhalt der Vegetation, Minimierung der Ausbauparameter für die öffentliche Verkehrsfläche) und Festsetzungen begegnet wird.

Der Verzicht auf die Entwicklung des Grundstücks in der vorgesehenen Form hätte zur Folge, dass die aufstehenden Gebäude weiter dem Verfall preisgegeben würden, da die Liegenschaft bereits seit mehreren Jahren brach liegt. Alternative Nutzungsmöglichkeiten wie Wohnnutzung oder Büronutzung scheitern an der diesbezüglichen geringen Nachfrage. Dies ist insbesondere mit der Größe des Grundstücks und dem damit verbundenen Kaufpreis zu erklären. In erster Linie hemmen jedoch die vorhandenen Gebäude eine solche Entwicklung, da die Beseitigung der Bausubstanz und die Herrichtung des topografisch schwierigen Grundstücks zu Zwecken der Büro- oder Wohnnutzung in Bezug auf die Kosten nicht darstellbar sind. Ferner könnten die aufgrund der Vornutzung des Geländes vorhandenen Kontaminationen für eine Wohnnutzung problematisch werden, da dadurch erhöhte Anforderungen an die Sanierung erforderlich würden.

Alle anderen denkbaren Nutzungen wären abhängig von der jeweils vorgeschlagenen Bebauungsdichte im wesentlichen mit ähnlichen Umweltauswirkungen verbunden oder würden diese sogar noch verstärken. Der Verzicht einer Bebauung an dieser Stelle in der vorgesehenen Form wäre des Weiteren mit einer entsprechenden baulichen Inanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet verbunden, wobei angesichts der fehlenden Infrastruktur- und Erschließungseinrichtungen eine schwerwiegendere ökologische Beeinträchtigung zu erwarten wäre. Hinzu käme je nach Standort möglicherweise eine weitergehende Zersiedelung der Landschaft und eine Erhöhung der verkehrlichen Inanspruchnahme des Straßensystems.

Mit der Schaffung von Einzelhandelsflächen an einem integrierten Standort in direkter Nachbarschaft zur Stadtmitte und zu großen Wohngebieten wird ein Beitrag zur Reduzierung von Einkaufsfahrten in das weitere Umfeld geleistet und damit negative Umwelteffekte abgemildert. Dem stehen Eingriffe in den Baumbestand sowie eine Erhöhung des Versiegelungsgrades entgegen.

Diese negativen Auswirkungen sind jedoch dem mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziel einer Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche unterzuordnen, um im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung den örtlichen Bedarf sowohl nach Nahversorgungseinrichtungen wie auch nach hochwertigen Wohnbauflächen in Teilen der Altbausubstanz zu decken. Dies entspricht im Übrigen auch der landesplanerischen Zielsetzung, die ein Ausufer der Bebauung in die peripheren Landschaftsfreiräume zu vermeiden sucht.

Als Kompensation werden Maßnahmen in der Gemarkung Volberg, Flur 4, Flurstück Nr. 73 (tlw.) ergriffen, so dass in der Gesamtabwägung die positiven Wirkungen

überwiegen. Vorgesehen ist die Zuordnung einer 3.605 m² großen Laubholzaufforstung, die Teil zweier insgesamt 17.300 m² großer geplanter Erstaufforstungsflächen auf den Flurstücken 53, 54 und 73 ist (siehe Übersichtsplan im landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Die steile Fläche angrenzend an den vorhandenen Hangwald wird z.Zt. intensiv als Weide genutzt. Eine Aufforstungsgenehmigung liegt vor. Mit dem Grundstückseigentümer sind entsprechende positive Abstimmungen erfolgt. Durch die Aufforstung erfährt die bisher intensiv gedüngte Weide eine Werterhöhung um 7 Punkte je m².

4. Eingriff / Ausgleich

Der Eingriff verursacht einen ökologischen Eingriffswert (ÖEW) von insgesamt 89.735 Punkten, dem steht ein Ausgleichswert (ÖAW) von 64.505 Wertpunkten gegenüber. Differenziert nach den einzelnen Teilnutzungen ergibt sich nachfolgende Aufteilung:

Fläche	Eingriff	Ausgleich	Differenz
MI	49.535 Punkte	42.630 Punkte	6.905 Punkte
SO1	13.140 Punkte	12.421 Punkte	719 Punkte
SO2	27.060 Punkte	9.454 Punkte	17.606 Punkte
Summe	89.735 Punkte	64.505 Punkte	25.230 Punkte

Es entsteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 25.230 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch die vorgeschlagenen Maßnahmen somit zu ca. 72 % innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Defizit von 25.230 Punkten wird durch Maßnahmen in der Gemarkung Volberg, Flur 4, Flurstück Nr. 73 (tlw.) kompensiert.

Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im einzelnen siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 86 „Altes Möbelzentrum“.

5. Vorgesehene Überwachung

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring). Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Stadt Rösrath zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Insbesondere wird die Abwicklung der Verkehrsbeziehungen im betreffenden Abschnitt der Hauptstraße, in deren Verflechtungsbereich mit der Parkplatzzufahrt sowie innerhalb der Parkplatzfläche Gegenstand einer kontinuierlichen Überwachung sein. Denn trotz gegenteiliger fachspezifischer Gutachten besteht die Befürchtung seitens der zuständigen Behörden, dass es hier zu Konflikten kommen könnte. Die Betreiber der Einzelhandelseinrichtungen verpflichten sich im städtebaulichen Vertrag, dass sie im Falle von Konflikten Maßnahmen ergreifen, die zu einer Konfliktlösung beitragen. Dazu zählt insbesondere die Ausstattung des Bereichs mit

einer Lichtzeichenanlage

Daneben ist die Wirksamkeit der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen der turnusmäßigen Unterhaltungsarbeiten des Kanalisationsnetzes zu überprüfen.

Anhang:

LISTE DER VERWENDETEN GUTACHTEN

Ingenieurgesellschaft Berdel + Wermelskirchen + Kröll

Bebauungsplan „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Untersuchungen zur Niederschlagswasserbeseitigung
Schlussbericht Mai 2006

Ingenieurgesellschaft Dr. Brenner + Münch mbH Köln

Verkehrsuntersuchung Biedermann-Ridder-Gelände
Schlussbericht vom 19.03.2004 mit Nachträgen

Büro für Faunistik, Dipl.-Biologin Mechtild Höller

Untersuchung höhlentragender Bäume als potentielle Fledermausquartiere im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Leverkusen, den 29. September 2005

Dipl.-Ing. Ulrike Steffen-Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 86 „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Bonn, den 30. Mai 2006

Ingenieurbüro Haase

Baugrundvorerkundung „BV Umgestaltung „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Niedeggen, den 14.05.2002

Ingenieurbüro Haase

Bericht zum Rückbaukataster BV Umgestaltung „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Niedeggen, den 14.05.2002

GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mbH

Dipl.-Geol.- Wolfgang Bobek

Baugrundgutachten „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Wetzlar, den 13. September 2004

GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mbH

Dipl.-Geol.- Wolfgang Bobek

Umwelt- und Abfalltechnisches Gutachten „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Wetzlar, den 14. Dezember 2004

GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mbH

Dipl.-Geol.- Wolfgang Bobek

Abbruchkonzept mit Schadstoffkataster „Altes Möbelzentrum“ Rösrath

Wetzlar, den 15. Dezember 2004

GEOBEK Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mbH

Dipl.-Geol.- Wolfgang Bobek

Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser im
Bereich des LIDL Marktes „Altes Möbelzentrum“ Rösrath
Hüttenberg, den 15.06.2005

Sachverständigenbüro Dr. Heinz Schiffers

Brunnenwasser- und Bodenuntersuchungen
Aachen, den 24.11.1993 mit Nachträgen vom 08.12.1993 und 10.12.1993 sowie
ergänzendem Schreiben vom 02.06.2005