

Bernd Kolle  
Simone Ferber Str. 4  
82327 Tutzing

Stadt Rösrath



Bebauungsplan Nr. 92  
„Halfenhof“

Teil C – Begründung

06/08/2008

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

## Inhalt

### Teil I - Begründung

	<b>Seite</b>
1. Planaufstellung	2
2. Bestandteile des Bebauungsplanes	4
3. Geltungsbereich	4
4. Planungsziele / Planungsanlass	5
5. Verfahrensverlauf	6
5.1 Scoping	6
5.2 Frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung	7
6. Stand der räumlichen Planung	9
6.1 Gebietsentwicklungsplan	9
6.2 Flächennutzungsplan	9
6.3 Bebauungsplan	9
7. Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft	9
7.1 Städtebauliche Situation	9
7.2 Natur und Landschaft	9
8. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
9. Flächen für Abgrabungen	11
10. Verkehrliche Erschließung	12
11. Ver- und Entsorgung, Medien	13
12. Umweltbelange	13
12.1 Immissionsschutz	15
12.2 Altlasten	16
12.3 Böden / Grundwasserverhältnisse	17
13. Bodendenkmalpflege	18
14. Kosten	18

#### **Anlagen zur Begründung**

- Landespflegerischer Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung
- Vorentwurf Tiefbauplanung
- Bodengutachten
- Verkehrsuntersuchung

### Teil II - Umweltbericht

## 1. Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rösrath hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 92 „Halfenhof“ getroffen. Aufstellung und Ort sowie Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden am 05.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Im Parallelverfahren wurde die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990; in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung des BauGB und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung ( Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 01.01.1998
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990; in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S 58 ff.), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie die Anlagen zur PlanzVO 90 und die DIN 18003 in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März.2000, geändert durch Gesetz vom 09.Mai 2000 (GV.NRW.S.439 / SVG.NRW.2129) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Landschaftsgesetz- LG Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW.2006.S.35) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung.
- Gesetz zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.Oktober 1989 (GV. NW. S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2007 ( GV.NRW. S. 225) in der zuletzt geltenden Fassung

- Bundesnaturschutzgesetz (BNATSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180) in der zum Satzungszeitpunkt geltenden Fassung

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

## **2. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

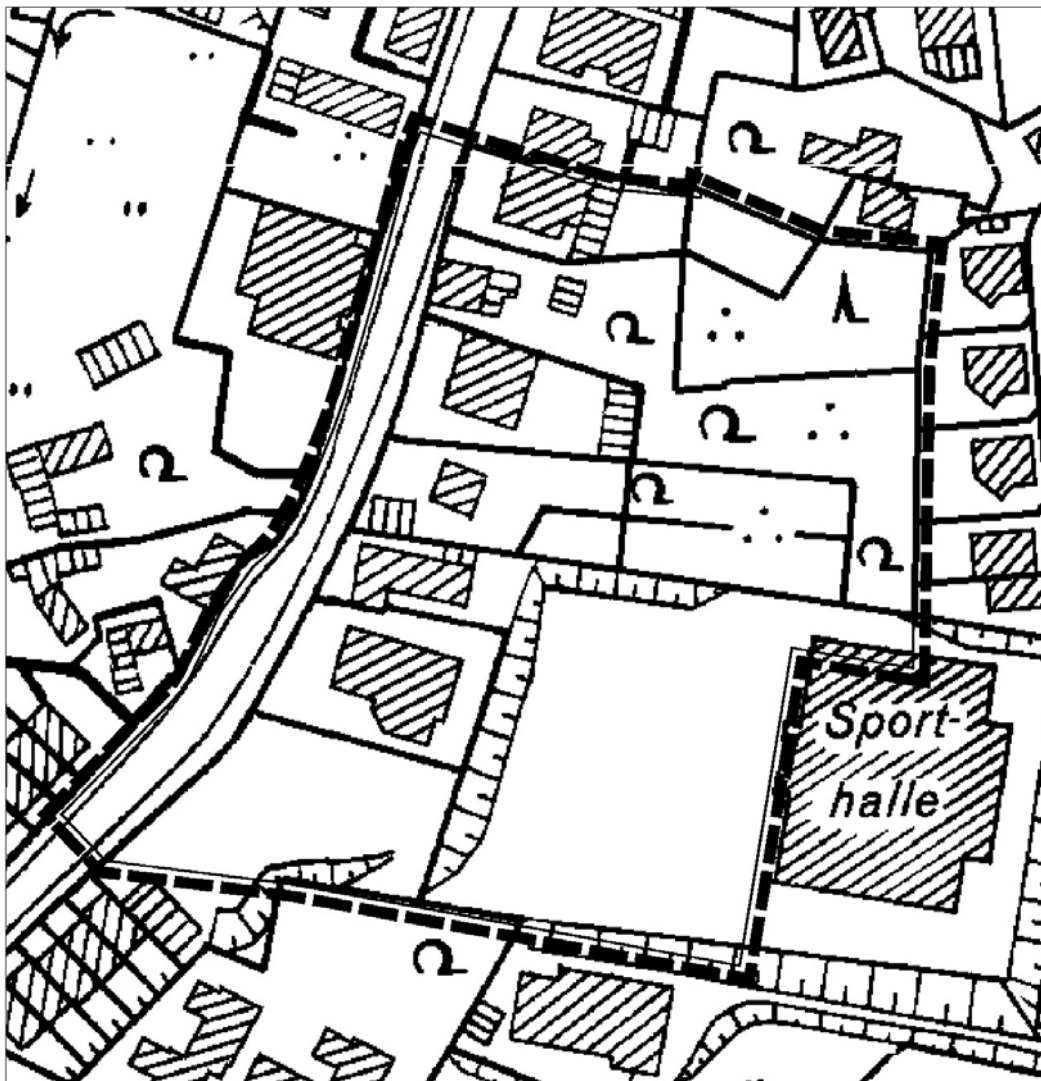
Teil C – Begründung

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt.

## **3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 „Halfenhof“ umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und befindet sich in der Ortslage Rösrath - Forsbach. Im Westen grenzt das Plangebiet an L 288 Bensberger Straße.

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



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

Ausschnitt aus der DGK5 ohne Maßstab

#### 4. Planungsziele / Planungsanlass

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Halfenhof“ befindet sich im zentralen Bereich des Ortseils Rösrath-Forsbach. Erschlossen ist die Fläche über die westlich im Plangebiet verlaufende Landesstraße L288, Bensberger Straße. Östlich an das Plangebiet grenzt eine Sporthalle an. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein öffentliche Parkplatz. Nördlich an den Parkplatz grenzt eine Grünfläche an, auf welcher der Verbrauchermarkt errichtet werden soll.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Halfenhof“ soll die örtliche Versorgung gesichert werden. Vorgesehen ist ein Verbrauchermarkt mit einer Netto-Verkaufsfläche von ca. 1150 m<sup>2</sup> sowie 68 Stellplätzen.

## **5. Verfahrensverlauf**

### **5.1 Scoping**

Für den Bebauungsplan Nr. 92 „Halfenhof“ wurde am 06.08.2007 ein Scopingtermin mit relevanten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser Trägerbeteiligung wurden die im folgenden aufgeführten Anregungen vorgetragen:

#### **Bezirkregierung**

- Es wird auf §24a Landesentwicklungsgesetz hingewiesen, wonach nur dann die Ausweisung MK /SO möglich ist, wenn man sich in einem zentralen Versorgungsbereich befindet.
- Es wird die Ausweisung MI vorgeschlagen (Nahversorgung mit maximal 10% zentrenrelevantem Sortiment)
- Für Vollsortimenter sind 6.500 bis 7.000 Einwohner erforderlich, eine rechnerischer Nachweis sollte in die Begründung aufgenommen werden
- Es ist im FNP ein Umweltbericht erforderlich und muss mit beschlossen werden

#### **Industrie- und Handelskammer**

- Für den Bereich von Forsbach liegen aktuelle Kaufkraftzahlen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

#### **Kreisverwaltung - Untere Landespflegebehörde**

- Es wird die Frage gestellt, ob ein Ersatz für die entfallende Spielfläche geschaffen wird
- Es ist eine Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich
- Es ist ein innerörtlicher Bereich, die 300m-Grenze zum FFH-Gebiet ist eingehalten

#### **Landesbetrieb Straßen NRW**

- Auf der Bensberger Straße liegt der DTV bei 11.000 KFZ /24h, in der Spitzenstunde kann von 1.100 KFZ ausgegangen werden.
- Bei der vorhandenen Verkehrsbelastung wird ein Linksabbieger zur Anbindung des Marktes gefordert
- Die Sichtverhältnisse sind zu beachten

- Im Rahmen der Mindestanforderungen an das Planverfahren ist ein Gutachten zu erstellen mit Angaben zur Verkehrserzeugung, einem Leistungsfähigkeitsnachweis und Vorschlägen

Die Anregungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung zur frühzeitigen Bürger- und Trägebeteiligung berücksichtigt. Der von der Bezirksregierung geforderte rechnerische Nachweis (Tragfähigkeitsberechnung) ist in die Begründung zum FNP aufgenommen, Bedenken hat die Behörde hierzu nicht geäußert. Des Weiteren wurde bei der Fläche des Marktes von der Möglichkeit Gebrauch gemacht ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festzusetzen, um hier auch langfristig den Standort für diese vorgesehene Nutzung zu sichern.

## **5.2 Frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung**

Für den Bebauungsplan Nr. 92 „Halfenhof“ fand in der Zeit vom 12.07.2008 bis 18.07.2008 die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gem. § 3(1) bzw. 4(1) BauGB statt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden im wesentlichen die im folgenden aufgeführten Anregungen vorgetragen:

### **Anregungen aus der Trägerbeteiligung:**

#### **Rheinisch-Bergischer Kreis**

- Teilbereiche des B-Plangebietes im südwestlichen Plangebiet liegen innerhalb des 300 m Umgebungsschutzes des FFH- und Vogelschutzgebietes Königsforst. Hierzu sind bislang keine Aussagen getroffen. Es wird angeregt, dies im Zuge der Offenlage zu ergänzen.
- Für die Errichtung des Verbrauchermarktes ist zur Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ein Lärmprognosegutachten nach TA-Lärm zu erstellen.
- Die verkehrliche Erschließung incl. der Veränderungen im öffentlichen Straßenraum ist im Detail bislang aus den Planunterlagen nicht erkennbar, ohne die eine verkehrsrechtliche Stellungnahme nicht möglich ist.
- Für den Lieferverkehr sind beide zum Markt geplanten Zufahrtsmöglichkeiten ausreichend zu bemessen

#### **Stadtwerke Rösrath**

- Zur Vermeidung einer Überlastung des Vorflutkanals kann die Einleitung des auf den Markt- und Parkplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal nur gedrosselt erfolgen

**Anregungen aus der Bürgerbeteiligung:**

- Es sollen Festsetzungen erfolgen, die Einfriedungen von Grundstücken als Abgrenzung zum Markt mit einer Höhe größer als zwei Meter erlauben
- Die nördlich an die Sondergebietsflächen angrenzenden Eigentümer der Parzellen 544 und 36 möchten eine Erschließungsmöglichkeit dieser Parzellen über die Sondergebietsflächen erhalten
- Das Marktgebäude soll eine zu den östlich des Marktes gelegenen Grundstücken eine völlige Geschlossenheit aufweisen, um Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen für diese Grundstücke auszuschließen
- Es wird angezweifelt, dass Forsbach als Nebenzentrum einzustufen ist und hiermit der Standort für einen großflächigen Einzelhandel in Forsbach ausscheidet
- Die Lärm- und Abgassituation wird sich durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens und durch die neuen Stellplätze des Marktes als erhebliche Beeinträchtigung darstellen.
- Durch den Markt werden massive Sichtbeeinträchtigungen für die östlich liegende Wohngebietsbebauung befürchtet
- Für die vorhandene Spielfläche ist bislang kein geeigneter Ersatzstandort gefunden
- Durch die geplante Größe des Marktes werden negative Auswirkungen auf die ansässigen Einzelhändler befürchtet, darüber hinaus sei mangels tatsächlich vorhandener Kaufkraft die Entstehung eines Komplexes mit Billiganbietern zu befürchten

Diese Anregungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung zur Offenlage berücksichtigt. Insbesondere ist hier zu den Anregungen der Bürger anzumerken, dass ein mit der Bezirksregierung und IHK abgestimmtes Zentren- bzw. Einzelhandelskonzept vorliegt. Dieses Konzept, welches Forsbach entsprechend § 24a LEPro als zentralen Versorgungsbereich festsetzt, ist vom Rat der Stadt Rösrath beschlossen. Hiernach ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Bezüglich der von den Eigentümern gewünschten Erschließungsmöglichkeit Ihrer Parzellen (544 und 36) über die Sondergebietsflächen ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen.



## **6. Stand der räumlichen Planung**

### **6.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Stand 2003) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs der Stadt Rösrath.

### **6.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet differenziert dargestellt. Die Sporthalle mit den zugehörigen Stellplätzen sowie der Fläche, auf der sich derzeit die Spielfläche befindet, ist als Grünfläche dargestellt. Die erste Baureihe entlang der Bensberger Straße ist als Mischgebietsfläche, das verbleibende Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist hier die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan - Änderung wurde eine Tragfähigkeitsberechnung durchgeführt. Die Bezirksregierung hat in diesem Zusammenhang bestätigt, dass die Änderungen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung entsprechen.

### **6.3 Bebauungsplan**

Im Geltungsbereich existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## **7. Städtebauliche Situation/Natur und Landschaft**

### **7.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich des B-Plans 92 befindet sich in einem heterogenen städtebaulichen Umfeld, das im wesentlichen durch die Bebauung entlang der westlich verlaufenden Bensberger Straße, die Parkplätze, die Sporthalle sowie die östlich angrenzenden Wohnbauflächen geprägt wird.

### **7.2 Natur und Landschaft**

Die Belange sind in einem Umweltbericht des Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Ingrid Rietmann, dargestellt und Bestandteil der Planungsunterlagen.

## **8. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Entwicklungszielen wurden für die Bebauungsflächen im Plan-

gebiet die Art der Nutzung unterschiedlich festgelegt. Die Bereiche mit Bestandsbebauung wurden gem. § 6 BauNVO als Mischgebiet – MI, die Bauflächen für den Markt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Durch die Festsetzung dieses Sondergebietes wird hier in diesem zentralen Ortsbereich eine Möglichkeit der Grundversorgung gesichert, andere in dieser Lage nicht gewünschte großflächige Handelsnutzungen werden hierüber ausgeschlossen.

Die Geschossigkeit wurde entlang der Bensberger Straße unter Berücksichtigung des Bestandes differenziert auf maximal drei bzw. vier Vollgeschosse begrenzt. Ergänzend wurde im Bereich der zulässigen 4-geschossigen Bebauung (derzeit 4 Vollgeschosse mit Flachdach) die Höhenentwicklung durch eine Festsetzung der Firsthöhen begrenzt, um eine homogenes Erscheinungsbild im Kontext mit dem nachbarschaftlichen Umfeld zu gewährleisten. Die Grund- und Geschossflächenzahl in diesem Bereich wurde mit einer GRZ von 0,6 bzw. einer GFZ von 1,2 entsprechend dem zulässigen Höchstwert der BauNVO festgelegt.

Für die Bebauungsfläche des geplanten Marktes wird entsprechend dem Erfordernis eine 1-geschossige Bauweise bei Begrenzung der zulässigen baulichen Höhe festgesetzt, entsprechend die GRZ und GFZ mit 0,6. Es wird festgesetzt, dass die GRZ in diesem Sondergebiet gem. §19 (4) Satz 1 Nr.1 Bau NVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden kann.

Für die Mischgebietsflächen werden die gem. §6 (3) Nr. 6-8 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) hier grundsätzlich nicht zugelassen, um dem hier angestrebte Gebietscharakter erreichen und sichern zu können. Auch eine ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Mischgebietsflächen wird entsprechend dem Bestand offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die Sondergebietsfläche ist aufgrund der vorgesehenen Marktgröße abweichende Bauweise ausgewiesen. Im gesamten Plangebiet werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder im Bereich der Bensberger Straße berücksichtigen die Bestandsbebauung, das Baufeld für den geplanten Markt berücksichtigt den aktuellen Planungsstand des Investors. Um Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu vermeiden, wird der Markt über das bauordnungs-

rechtlich erforderliche Maß hinaus von der Grenze abgerückt, die Differenzflächen werden den angrenzenden Eigentümern zur Nutzung bzw. zum Kauf angeboten. Für untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 0,50m zulässig.

### **Äussere Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Bereich der zulässigen 4-geschossigen Bebauung (derzeit 4 Vollgeschosse mit Flachdach) wurde eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, um eine homogenes Erscheinungsbild im Kontext mit dem nachbarschaftlichen Umfeld zu gewährleisten.

Um durch die Errichtung des Marktes für die östlich angrenzende Wohnbebauung Sichtbeeinträchtigungen zu vermeiden, wird der Markt in seiner Eingangshöhe ungefähr auf das Höhenniveau der benachbarten Sporthalle gebaut werden. Um dieses Niveau sowohl für den Baukörper als auch für Teile der Erschließungs- / Parkierungsflächen herstellen zu können, sind großflächig Abgrabungen erforderlich. Darüber hinaus werden zur Einbindung des Baukörpers weite Teile des Marktdaches begrünt werden, so dass auch in Verbindung mit dem Abrücken des Marktes von der östlichen Grundstücksgrenze hier insgesamt für die Nachbarschaft eine weitaus geringere Beeinträchtigung erreicht wird als sie durch eine zulässige Bebauung nach § 34 BauGB möglich wäre.

### **9. Flächen für Abgrabungen**

Zur Herstellung der privaten Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie zur Anbindung dieser Flächen an den öffentliche Parkplatz sowie die geplante nördliche Erschließung sind großflächig Abgrabungen erforderlich. Abgegraben werden müssen hier insbesondere Flächen, welche im Rahmen von künstlichen Aufschüttungen entstanden sind. Die hier entstehenden Abgrabungsmassen (ca. 3.000 m<sup>3</sup>) bestehen nach Aussage eines eingeholten Bodengutachtens im wesentlichen aus quartärem Decksand und in geringerem Umfang aus einer Verwitterungstonschicht, so dass hieraus keine besonderen Anforderungen an die Verbringung der Massen gestellt werden müssen. Die zur Rede stehenden Flächen wurden als Flächen für Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

## **10. Verkehrliche Erschließung**

### **Äußere Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Bensberger Straße (L288). Aufgrund des geplanten Marktes werden hier Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der bereits stark belasteten Straße ausgelöst. Diese Beeinträchtigungen bedingen einzelne zur Umsetzung des Projektes erforderliche Maßnahmen:

- Sicherstellung erforderlicher Sichtverhältnisse für den ausfahrenden Verkehr an beiden Zufahrten
- Fahrbahnteiler im Bereich Halfenhof, um eine sichere Querung der Fußgänger aus dem südwestlichen Einzugsbereich sicherzustellen.
- Linksabbiege-Aufstellmöglichkeit im Bereich Halfenhof für den aus Norden kommenden Kraftfahrzeugverkehr
- Ummarkierung der Stellplätze auf dem Halfenhof und ggf. Verbreiterung der Ein- und Ausfahrt, um eine reibungslose Zufahrt für den Kundenverkehr zu gewährleisten. Eine Vergrößerung der Zufahrt für den Lieferverkehr ist nur dann erforderlich, wenn dieser aus Dispositionsgründen auch aus Richtung Bensberg anfahren soll.
- Durch die Aufweitung der Bensberger Straße ist auch eine Verschiebung der vorhandenen Bushaltestelle erforderlich
- der Zufahrtsbereich der Feuerwehr ist unter Berücksichtigung aller Erfordernisse anzupassen

### **Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Anbindungen von der Bensberger Straße aus. Eine Anbindung des Marktgeländes erfolgt im nördlichen Bereich des Plangebietes, im Süden wird in die Erschließung bei Nutzung der öffentlichen Parkplatzzfläche Halfenhof erfolgen. Hierdurch wird auch eine Umplanung der Parkplatzsituation erforderlich.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen werden nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Die für den Markt erforderlichen Stellplätze werden innerhalb der privaten Erschließungsflächen ausgewiesen. Für den öffentlichen Parkplatz wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt.

Durch die Anpassung der Zufahrtsgeometrie zum Parkplatz Halfenhof sowie der Feuerwehrezufahrt sind auch Modifikationen der Feuerwehr-Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze werden jedoch weiterhin separiert bleiben von den öffentlichen Stellplätzen.

#### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet gut angebunden. Eine Buslinie an der Bensberger Straße bindet die Richtungen Bensberg und Rösrath an.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit einem Leitungsrecht belegte Fläche nördlich der öffentlichen Stellplatzfläche dient der Sicherung der vorhandenen Wasserversorgung der Sporthalle zugunsten des Leitungsträgers.

### **11. Ver- und Entsorgung, Medien**

Die Erschließung bzgl. der Ver- und Entsorgung sowie der Medien ist über die Bensberger Straße gesichert.

Entsprechend dem Hinweis der Stadtwerke Rösrath kann zur Vermeidung einer Überlastung des Vorflutkanals die Einleitung des auf den Markt- und Parkplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal nur gedrosselt erfolgen. Hier haben im Rahmen der Tiefbauplanung entsprechende Abstimmungen zu erfolgen

### **12. Umweltbelange**

#### **Umweltbericht unter Anwendung der Eingriffsregelung.**

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1 a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächen-

nutzungsplanes und zum Bebauungsplan. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

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

Der „Entwurf des Umweltberichtes“ wurde vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Rietmann (Königswinter-Uthweiler, August 2008) erstellt. Nachfolgend aufgeführt ist die Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes:

*Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 , Halfenhof befindet sich in der Ortslage Forsbach und wird momentan durch unterschiedliche anthropogene Nutzungen geprägt. Zum einen befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Bensberger Straße mit rückwärtigen Gärten. Zum anderen liegen eine Rasenfläche, welche als Spielfläche für Jugendliche mit Treffpunktcharakter dient, sowie ein Parkplatz für die östlich gelegene Sporthalle im Süden des B-Plangebietes. Planungsrechtlich befinden sich die Flächen des B-Planes gemäß § 34 (4) BauGB innerhalb der Innenbereichssatzung der Stadt Rösrath.*

*Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Halfenhof“ soll die örtliche Versorgung im Ortsteil Forsbach der Stadt Rösrath sichern. Geplant ist der Bau eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.150 m<sup>2</sup> und 68 Stellplätzen. Der Markt soll über zwei Zufahrten erschlossen werden. Eine Zu- und Abfahrt zum Markt ist am nördlichen Ende des Plangebietes vorgesehen, über die auch der Lieferverkehr abgewickelt werden soll. Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Zu- und Abfahrt über den bereits bestehenden Parkplatz der Sporthalle möglich sein. Dieser Parkplatz sowie der Einfahrtsbereich zur Bensberger Straße sollen im Rahmen des Baus des SB-Marktes ebenfalls umgestaltet werden.*

*Die Bebauungsflächen im Plangebiet werden entlang der Bensberger Straße als Mischgebiet - MI mit einer GRZ von 0,6 bzw. einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Flächen des Marktes werden als Sondergebiet, Zweckbestimmung Verbrauchermarkt, SO festgesetzt. Für die Bebauungsfläche des geplanten Marktes wird eine eingeschossige Bauweise bei Begrenzung der zulässigen baulichen Höhe festgesetzt, ent-*

sprechend die GRZ und GFZ mit 0,6 (bei einer zulässigen Überschreitung um 50 % wird eine GRZ von 0,9 erreicht).

Das B-Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt 13.360 m<sup>2</sup>. In dem B-Plangebiet wird die bereits bestehende Bebauung entlang der Bensberger Straße bis auf das Haus Nr. 272 in seinem Bestand erhalten. Das leer stehende Haus Nr. 272 wird abgerissen, um eine Zufahrt zu dem zukünftigen SB-Markt zu ermöglichen. Eine wesentliche Veränderung der Gebäude und angrenzenden Gartenflächen ist aufgrund der festgesetzten Baufenster nicht möglich. Der südlich im Plangebiet gelegene Parkplatz sowie der Einfahrtsbereich zur Bensberger Straße werden neu gestaltet. Eine Eingrünung des Parkplatzes wird, wie bisher, lediglich in den Randbereichen erfolgen, um die Fläche weiterhin für Kirmesveranstaltungen nutzen zu können. Die im B-Plan als Sonderbauflächen ausgewiesenen Flächen werden komplett überformt. Durch Baum- und Gehölzpflanzungen wird das SB-Marktgelände eingegrünt. Auf 475 m<sup>2</sup> der Dachfläche des SB-Marktes wird eine Dachbegrünung erfolgen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes führt der geplante SB-Markt mit Stellplätzen zu Belastungen der Umweltparameter Flora und Fauna, Boden- und Wasser, Klima und Luft sowie Orts- und Siedlungsbild. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind Gestaltungsmaßnahmen im B-Plangebiet vorgesehen. Der verbleibende Kompensationsbedarf soll auf Ersatzflächen in den Venauen realisiert werden. Die Schalltechnische Untersuchung ergab, dass keine Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft im Sinne von Richt- bzw. Grenzwertüberschreitungen auftreten. Bei der Einschätzung der zu untersuchenden Auswirkungen können die Umweltparameter Mensch und Kultur- und Denkmalpflege als unbedenklich eingestuft werden.

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

## **12.1 Immissionsschutz**

### **Lärm**

Um eine konfliktfreie Errichtung des Verbrauchermarktes zu gewährleisten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 92 „Halfenhof“ ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Untersucht werden zum einen die Auswirkungen des Gewerbelärms, der direkt durch den Betrieb des Marktes entsteht, zum anderen sind die Auswirkungen der

Straßenumbaumaßnahme (Errichtung eines Linksabbiegers) in der Bensberger Straße auf die bestehende Nachbarschaft ermittelt worden.

Für den Bereich der geplanten Markt-Andienung wurde bereits im Rahmen der Vorplanungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und in bereits erfolgter Absprache mit den Eigentümern eine Einhausung vorgesehen, die auch im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung fand.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass sowohl hinsichtlich des Betriebs des Marktes die für die Beurteilung heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden können, als auch durch die Änderung der Straße keine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung – 16.BImSchV in der relevanten Nachbarschaft zu verzeichnen ist. Lärmschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Schalltechnische Untersuchung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

### **Lufthygiene**

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind in der 22. BImSchV Grenzwerte für verkehrsbedingte Schadstoffe festgelegt. Die Luftschadstoffgehalte dürfen hiernach die jeweiligen Grenzwerte von  $5,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Benzol,  $40,00 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für Partikel und  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  für  $\text{NO}_2$ , die in der 22. BImSchV definiert sind, nicht überschreiten. Für den Schutz der menschlichen Gesundheit gelten die über ein Kalenderjahr gemittelten Immissionsgrenzwerte für Partikel  $\text{PM}_{10}$  ab 01. Januar 2005, für Benzol und für Stickstoffdioxid ab 01. Januar 2010 verbindlich.

Überschreitungen der Grenzwerte treten i.d.R. im Nahbereich an dicht bebauten Verkehrswegen mit Verkehrsbelastungen  $> 15.000$  Kfz/Tag auf. Da bei Verkehrsmengen  $< 15.000$  Kfz/Tag - im vorliegenden Fall weist das Verkehrsgutachten für die L288 ca.  $12.000$  Kfz/Tag aus - im Normalfall die Grenzwerte der 22. BImSchV eingehalten werden, kann an dieser Stelle auf eine Luftschadstoffuntersuchung verzichtet, zumal insbesondere auch die örtliche Situation mit den von der Straße aus abgerückten Baufeldern sowie die vorhandenen offene Bebauung diese Annahme stützen.

### **12.2 Altlasten**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 sind keine Altlasten bekannt.



### **12.3 Böden / Grundwasserverhältnisse**

Vom Geologischen Büro Dr. Hartmut Frankenfeld wurde im Mai 2008 eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet vorgenommen. In diesem Gutachten wurde geprüft, ob Oberflächenwasser aus befestigten Flächen im anstehenden Boden schadlos für die Allgemeinheit zur Versickerung gebracht werden kann und wie die Bodenbeschaffenheit generell aus geotechnischer Sicht zu werten ist. Die Bodenverhältnisse wurden mittels Bohrungen festgestellt.

#### **Böden**

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Baugrund von einer rund 1 m mächtigen Schicht aus quartärem schluffigen Sand gebildet wird, welcher über einer Schicht aus tertiärem Verwitterungston liegt. Der Verwitterungston reicht in den höheren Grundstücksbereichen bis in rund 2 m Tiefe unter OK Gelände, - in den tiefer gelegenen Bereichen reicht er bis in rund 3 m Tiefe.

Unter dem Verwitterungston beginnt verwitterter Fels, welcher in den tieferen Grundstücksteilen überwiegend aus Tonstein, im höher gelegenen Bereich überwiegend aus Sandstein besteht.

Der Grundstücksbereich zwischen Sporthalle und bestehender Wohnbebauung ist im oberen Bereich durch eine Anfüllung gebildet worden, welche in 1 bis 2 m Mächtigkeit vorliegt. Das angefüllte Erdmaterial besteht im wesentlichen aus dem quartären Decksand und in geringerem Umfang aus dem obersten Material der Verwitterungstonschicht. Darunter folgt dann die oben beschriebene Standardfolge des Bodenprofils.

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Grundwasser ist nach Aussage des Bodengutachters ab einer Tiefe von rund 10 Metern in Form von Kluftwasser im Fels zu erwarten ist. Mit Schichtwasser ist beim Anschnitt der Bodenschichten, insbesondere bei nasser Witterung, in geringem Maße praktisch überall zu rechnen.

In den versiegelten Bereichen ist bereits jetzt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gegeben. In den unversiegelten Bereichen im Plangebiet ist die Sandschicht prinzipiell zur Aufnahme von Wasser geeignet, so dass das Plangebiet in diesen Bereichen seine natürliche Funktion der Grundwasserneubildung wahrnehmen kann. Allerdings befindet sich unter der Sandschicht ein absoluter Wasserstauer in Form von Verwitterungston. Die durchgeführten Untersuchungen er-

gaben, dass im Bereich der heutigen Spielfläche der Wert für die Wasserdurchlässigkeit eine Versickerung von Oberflächenwasser vor Ort ermöglicht. Für die weiter nördlich gelegenen heutigen Gartenbereiche (zukünftiger Markt mit westlich vorgelegerten Parkplätzen und Zufahrt) liegt der Wert unter dem Grenzwert für die Möglichkeit der Versickerung.

### **Auswirkungen**

Durch die Neuversiegelung im Plangebiet gehen Versickerungsflächen verloren. Im Rahmen der Prüfung, ob die anfallenden Oberflächenwasser aus befestigten Flächen im anstehenden Boden schadlos für die Allgemeinheit zur Versickerung gebracht werden können, kommt das Baugrundgutachten zu dem Ergebnis, dass die quartäre Sandschicht prinzipiell zur Aufnahme von Wasser geeignet ist. Da darunter jedoch ein absoluter Wasserstauer in Form von Verwitterungston liegt und im Zuge der Baumaßnahmen ein Großteil der quartären Decksande abgefahren werden muss, ist die gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nur in Teilbereichen des Plangebietes gut möglich. Hierbei handelt es sich um den zukünftigen Parkplatz (heutige Spielfläche), auf dem eine Versickerung schadlos für die Allgemeinheit durchführbar ist. Jede Art von gezielter Versickerung im Bereich des zukünftigen Marktes mit westlich angrenzenden Parkplätzen und Zufahrtsbereich wird wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Verwitterungstones zu Beeinträchtigungen der Unterlieger führen. Aus diesem Grund sollte das Dachwasser sowie das Wasser aus den Verkehrsflächen aus diesem Bereich über das öffentliche Kanalnetz entsorgt werden.

### **13. Bodendenkmalpflege**

Bei Entdeckung von Bodendenkmälern wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchGNW) hingewiesen.

### **14. Kosten und Finanzierung**

Die Bau- und Planungskosten werden mit Ausnahme der Anteile für die öffentlichen Flächen vom Investor Bernd Kollé, Tutzing übernommen.