



Begründung

Bebauungsplan Nr.103

Rösrather Möbelzentrum

Gliederung

TEIL A – Städtebauliche Aspekte	4
1. Räumlicher Geltungsbereich und Situation.....	4
1.1 Geltungsbereich	4
1.2 Nutzungen.....	5
1.3 Bestehendes Planungsrecht.....	5
2. Planungsanlass und –ziele des Bebauungsplans	6
3. Darstellung in übergeordneten Planwerken und örtlichen Rahmenplanungen	8
3.1 Flächennutzungsplan	8
3.2 FFH- Gebiete	8
3.3 Einzelhandelskonzept	8
4. Städtebauliche Situation.....	10
5. Planungskonzept.....	13
5.1 Sondergebiet – „SO Möbelmarkt“	13
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.2 Mischgebiet – MI	15
5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.2 Bauweise.....	15
5.3 Ruhender Verkehr/ Stellplätze.....	16
5.4 Immissionen, Lärmschutz.....	17
5.5 Natur und Landschaft	19
5.5.1 FFH – Gebiete.....	19
5.5.2 Nächtliche Beleuchtung.....	20
5.5.3 Pflanzmaßnahmen	20
5.5.4 Grundwasser	21
5.6 Einzelhandel.....	22
5.7 Verkehr	23
5.7.1 Verkehrskonzept	23
5.7.2 Motorisierter Individualverkehr.....	27
5.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr	27
5.7.4 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung	27
5.7.5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg.....	28
5.7.6 Bereiche ohne Ein und Ausfahrt	28
5.7.7 Geh- und Leitungsrechte	31
5.8 Ver- und Entsorgung	31
5.8.1 Versorgung.....	31
5.8.2 Entsorgung.....	31
5.9 Wald.....	32
6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes	32
7. Bodenordnung.....	33
8. Kosten.....	33

Teil B – Umweltbericht**34**

1.	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	34
2.	Bedarf an Grund und Boden.....	34
3.	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	35
3.1	Nicht berührte Umweltbelange	36
3.2	Nicht erheblich berührte Umweltbelange	37
3.2.1	Eingriff / Ausgleich.....	39
3.2.2	Klima, Kaltluft / Ventilation	42
3.2.3	Abwasser / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:	42
3.2.4	Licht	44
3.3	Erheblich berührte Umweltbelange.....	44
3.3.1	Natur und Landschaft	44
3.3.2	Boden.....	48
3.3.3	Wasser.....	49
3.3.4	Klima und Luft	50
3.3.5	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung.....	51
3.3.6	Erneuerbare Energien und Energieeffizienz	61
3.3.7	Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes.....	62
3.3.8	Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	62
3.3.9	Alternativen	63
4.	Zusätzliche Angaben.....	63
4.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten	63
4.2	Monitoring	63
5.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	64

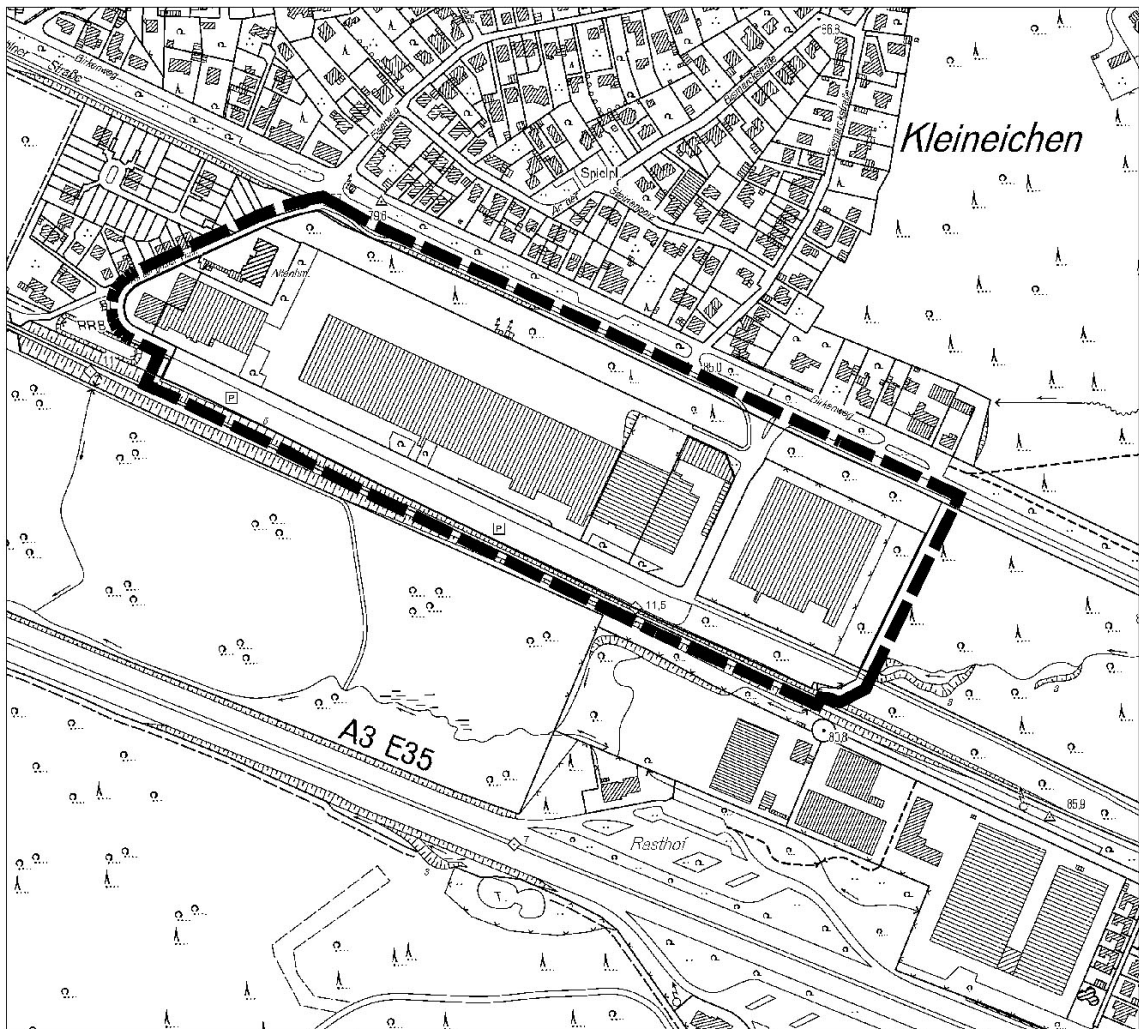
BEGRÜNDUNG

TEIL A – Städtebauliche Aspekte

1. Räumlicher Geltungsbereich und Situation

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ befindet sich im Ortsteil Kleineichen. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



© DGK 5, Vermessungs- und Katasteramt, Rheinisch-Bergischer-Kreis 2006

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12 ha.

Im Norden grenzt das Plangebiet, nur getrennt durch einen Waldstreifen, an die „Kölner Straße“ (L 288). Es handelt sich dabei um einen Abschnitt der „Kölner Straße“ außerhalb von Ortsdurchfahrten im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes NRW. Im Osten verläuft der Geltungsbereich entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 177 und Nr. 178. Im Süden wird das Plangebiet durch den Böschungsfuß der in Hochlage geführten Eisenbahnstrecke definiert. Im Westen verläuft die Grenze entlang der Straße „Auf der grünen Furth“. Für die westlich angrenzende Wohnbebauung an der Landrat-Georg-Straße besteht kein Planerfordernis.

1.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird wesentlich durch die aufstehenden Gebäude des Rösrather Möbelzentrums geprägt. Im Osten besteht ein größeres so genanntes Mitnahmelager, westlich davon besteht das große Möbelhaus (Langhalle), das aus mehreren Einzelhallen gebildet wird. Zwei gewerblich genutzte Hallen sind derzeit ungenutzt und sollen abgerissen werden.

Westlich des Plangebietes grenzen Bauflächen an, die durch wenige Gewerbetriebe, ein Altenheim (Haus Kleineichen) sowie ein neu entwickeltes Wohngebiet geprägt sind. Im gewerblich genutzten Teilbereich besteht derzeit eine weitere Halle des Rösrather Möbelzentrum (ehemalige Tennishalle), die kurzfristig abgerissen werden soll. Unmittelbar hieran angrenzend besteht eine Produktionsfirma für Fenster und Türenbau.

Der ca. 30 m breite Waldstreifen südlich der Kölner Straße ist Wald im Sinne des Gesetzes. Es handelt sich um die ehemalige Bauverbotszone gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW. Der Waldstreifen hat insbesondere Sicht- und untergeordnet Lärmschutzfunktion zur nördlich bestehenden Wohngebiet Kleineichen. Die Flächen südöstlich der Straße „Auf der Grefenfurth“ sind ebenfalls Waldflächen aufgrund der Qualität des aufstehenden Bewuchses.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtlich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Klein-

eichen“ aus dem Jahre 2003, der für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches „Sondergebiet, Zweckbestimmung Möbelhandel“ festsetzt. Innerhalb dieser Baugebietsfläche besteht das heutige Haupthaus des Möbelzentrums. Für die angrenzenden östlichen Flächen des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet – GE fest. Westlich des Möbelzentrums setzt der Bebauungsplan Nr. 31 Mischgebiet – MI entsprechend den bestehenden baulichen Nutzungen fest.

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ wird den Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Kleineichen“ in seinem Geltungsbereich ersetzen („neues Recht ersetzt altes Recht“).

2. Planungsanlass und –ziele des Bebauungsplans

In den letzten Jahren musste für das „Rösrather Möbelzentrum“ eine rückläufige Nachfrage und Umsatzentwicklung festgestellt werden. Laut Einzelhandelsgutachten sind die wesentlichen Ursachen darin gegeben, dass Ausstellung, Präsentation und Sortiment nicht mehr zeitgemäß waren. Ein Zuwarten könnte dazu führen, dass der Standort wirtschaftlich grundsätzlich in Frage zu stellen wäre. Für die Stadt Rösrath wäre ein Verlust des seit 30 Jahren bestehenden Fachmarktes jedoch mit erheblichen wirtschaftlichen und städtebaulichen Konsequenzen verbunden. Um die wirtschaftliche Entwicklung zu stabilisieren bzw. um die Entwicklung hin zu einem städtebaulichen Missstand (Leerstand; unerwünschte alternative gewerbliche Nutzungen) zu vermeiden wurde eine Neustrukturierung des Möbelhausstandortes angestrebt.

Die Krieger Grundstück GmbH, Schönefeld hat das „Rösrather Möbelzentrum“ zu Beginn 2010 mit über 400 Mitarbeitern übernommen. Da die vorhandenen Strukturen keine zeitgemäße Warenpräsentation mehr ermöglichten, wurden die bestehenden 40.000 m² Verkaufsfläche, worauf 2.500 m² auf zentrenrelevante Randsortimente entfallen (vgl. Sortimentsanalyse Rösrath zur Konkretisierung der Zentrenrelevanz von Teilsortimenten des Einrichtungszubehörs, BBE, Januar 2011), bis Ende 2010 einer umfangreichen Sanierung und Neugestaltung unterzogen und werden nun als Höffner Rösrather Möbelzentrum betrieben.

Eine Neugestaltung der Verkaufsflächen innerhalb des derzeitigen planungsrechtlichen Rahmens konnte damit bereits kurzfristig realisiert werden und wird den Kauf-

kraftabfluss im Sortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände voraussichtlich abschwächen bzw. die Nachfrage auf bekanntem Niveau stabilisieren. Zur langfristigen Sicherung des Standortes ist aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung jedoch die Möglichkeit für eine weitere Entwicklung des Standortes zu schaffen. Zur Angebotsarrondierung sollen im direkten Standortumfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Möbeldiscountermarktes mit ca. 8.000 m² Verkaufsfläche (davon ca. 800 m² Verkaufsfläche (nicht großflächig im Sinne des Einzelhandelserlasses) für zentrenrelevante Randsortimente) geschaffen werden.

Mit dem bereits erfolgten und in Teilen noch geplanten Umbau des bestehenden Rösrather Möbelzentrums sowie der geplanten Angebotsarrondierung soll zum Einen die seit 30 Jahren gegebene überregionale Stellung des Rösrather Möbelzentrums zurück gewonnen bzw. gestärkt und für die Zukunft gesichert werden. Gleichzeitig sollen mit der Planung Arbeitsplätze erhalten bzw. neue geschaffen werden.

Die vorgesehene Entwicklung bzw. die Erweiterung des Standortes ist innerhalb der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Rösrather Möbelzentrum“ nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt bereits eine maximale Verkaufsfläche von 40.000 qm für das Möbelhaus fest; für zentrenrelevante Randsortimente wurde eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm genehmigt. Diese Vorgaben werden derzeit vom Betreiber des Möbelhauses eingehalten. Da zur Standortsicherung des Möbelhauses aber, wie bereits dargestellt, die Arrondierung durch einen Möbeldiscountmarkt erfolgen soll, der bestehende Bebauungsplan aber auf diesen Flächen Gewerbegebiet festsetzt, ergibt sich das Erfordernis zur Neuaufstellung der Bauleitplanung.

Er soll deshalb durch diesen Bebauungsplan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ ersetzt werden. Ziel der Stadt Rösrath ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung zu schaffen und somit eine zeitgemäße Bestandsicherung des Möbelhauses städtebaulich sicherzustellen.

Weiterhin soll mit diesem Bebauungsplan auch die Möglichkeit geschaffen werden, die öffentliche Verkehrsinfrastruktur im direkten Umfeld des Möbelzentrums zu optimieren, um einen besseren Verkehrsfluss am Standort und insbesondere eine höhere Akzep-

tanz der vorhandenen Stellplätze durch die Besucher und Kunden des Möbelzentrums zu erreichen. Durch die geplanten Maßnahmen soll insbesondere der zeitweise gegebene Parkdruck im Umfeld des Möbelzentrums verringert werden.

3. Darstellung in übergeordneten Planwerken und örtlichen Rahmenplanungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rösrath stammt aus dem Jahr 1991. Er stellt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 103 gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und gemischte Bauflächen sowie Wald dar. Im Süden ist die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG dargestellt. Die Kölner Straße und die Bundesautobahn (BAB) A3 sind als Flächen des überörtlichen Straßenverkehrs gekennzeichnet. Im Norden der Kölner Straße wird Wohnbaufläche und Wald dargestellt.

Der FNP ist an die neuen städtebaulichen Ziele anzupassen. Die Änderung des FNP erfolgt als 29. FNP- Änderung parallel zu diesem B-Plan-Aufstellungsverfahren. Die Bezirksregierung hat ihre Zustimmung zur 29. FNP-Änderung mit Schreiben vom 11.04.2011 in Aussicht gestellt.

3.2 FFH- Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den EU-Richtlinien (FFH- und EU-Vogelschutz-Richtlinie) befinden sich westlich und südlich des Geltungsbereiches. Das Plangebiet grenzt mittelbar im Westen an das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5008-302 / (DE-5008-401), dass sich noch weiter nach Süden über die DB-Strecke hinweg erstreckt und in das Vogelschutzgebiet Wahner Heide (DE-5108-401) übergeht. Bei dem Schutzgebiet „Königsforst“ handelt es sich um ein bedeutendes Waldgebiet auf der rheinischen Mittelterrasse mit großen Buchen- und Eichenwäldern. Gemäß Vogelschutzrichtlinie sind in dem Schutzgebiet besonderer Populationen von Schwarzspecht, Bauchneunauge, Groppe etc. vorhanden. Gemäß FFH- Richtlinie war zu prüfen, ob die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgebiet auslöst (siehe Kapitel 5.5.2, 5.5.3 und Teil B).

3.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rösrath wurde in 2008 vom Rat der Stadt in sei-

ner Sitzung vom 05.05.2008 als zukünftige Leitlinie zur Steuerung des Einzelhandels in Rösrath beschlossen. Es umfasst neben der räumlichen Abgrenzung und Funktionszuordnung der zentralen Versorgungsbereiche von Rösrath, Forsbach und Hoffnungsthal auch die Rösrather Sortimentsliste, die die zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Rösrath festlegt. Das Einzelhandelskonzept soll in regelmäßigen Abständen überarbeitet werden, um auf aktuelle Aspekte und bisher nicht absehbare Faktoren (Konjunkturentwicklung, Einzelhandelsprojekte in Nachbarstädten, politische Ereignisse, etc.) reagieren zu können

Die erste Überarbeitung des Einzelhandelskonzepts wurde in 2010 begonnen. In seiner Sitzung vom 01.02.2010 hat der Rat der Stadt die Offenlage des überarbeiteten Einzelhandelskonzepts beschlossen.

Die Rösrather Sortimentsliste bestimmt u. a. „Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ als zentrenrelevant, ohne diese Sortimentsgruppen näher zu definieren. Für die Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ eröffnet der Einzelhandelserlass jedoch den Kommunen explizit die Möglichkeit, durch Prüfung der ortsspezifischen Gegebenheiten in einer Einzelfallbetrachtung einzelne Teilsortimente ggf. als nicht-zentrenrelevant zu bewerten. Im Wesentlichen betrifft dies die Warengruppen:

- Teppiche (Rollware und Einzelware),
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel,
- Matratzen / Bettwaren,
- Tapeten.

Da diese Einzelbetrachtung bisher nicht geführt wurde, wurde sie veranlasst und in 2010 / 2011 durchgeführt. Im Rahmen einer detaillierten Sortimentsbewertung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Rösrath und im näheren Umfeld (Kerneinzugsgebiet des Möbelhauses) wurde die Zentrenrelevanz der Einzelsortimente der Sortimentsgruppe „Einrichtungszubehör“ neu bewertet. Es wurde eine Konkretisierung der beschlossenen Rösrather Sortimentsliste erarbeitet, die auf der faktischen Einzelhandelssituation der zentralen Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit basiert (Sortimentsanalyse Rösrath, BBE 2011).

Als **nicht-zentrenrelevant** wurden folgende einrichtungsbezogene (Rand-)Sortimente ermittelt:

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken), Dekorations-/Möbelstoffe, Decken, Kissen u. ä. (aus WZ 47.51)
- Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche (aus WZ 47.53)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte / „weiße Ware“; aus WZ 47.54)
- Wohnmöbel, Kucheneinrichtungen, Büromöbel (WZ 47.59.1)
- Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen; aus WZ 47.59.9)
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel (aus WZ 47.59.9)
- Sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten; aus WZ 47.59.9)
- Kunstblumen (aus WZ 47.78.3).

Die entsprechende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath soll vorlaufend zu diesem Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren erfolgen.

4. Städtebauliche Situation

Am westlichen Ortsrand von Rösrath besteht ein traditioneller Gewerbestandort, der seit 30 Jahren durch das Rösrather Möbelzentrum genutzt wird und folgende Standortvorteile bietet:

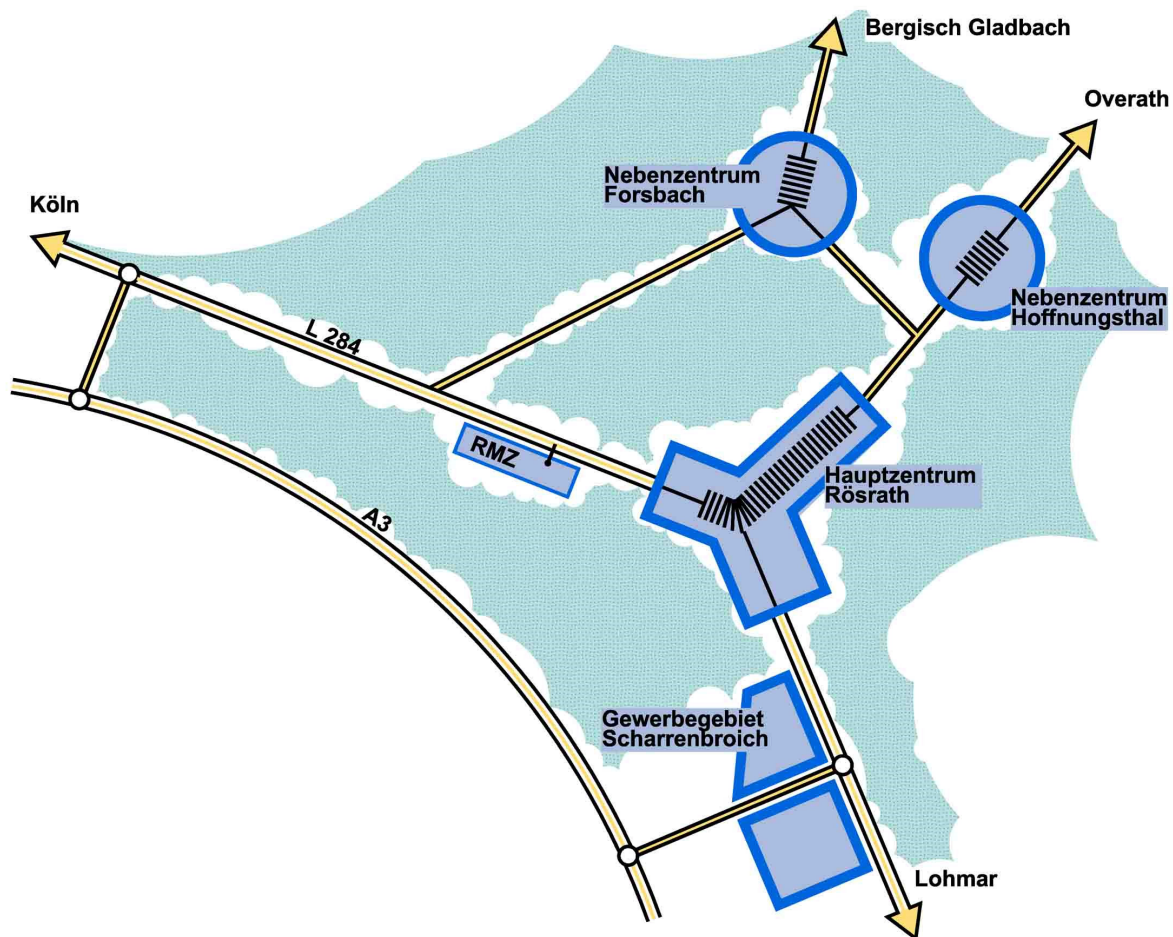
- verkehrsgünstige Lage
- bestehende technische und bauliche Infrastruktur
- ebene Grundstücksflächen
- Vermeidung von weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft.

Durch die Standortvorteile verfügt der Bereich „Rösrather Möbelzentrum“ über ein Alleinstellungsmerkmal im gesamten Stadtgebiet. Auch wenn der Standort nicht städtebaulich in den Siedlungskörper integriert ist, so stellt er doch die einzige Möglichkeit der weiteren Entwicklung dieser großflächigen Einzelhandelsnutzung im Stadtgebiet Rösrath dar. Für den Standort eines großflächigen Möbelmarktes sind alternative Standorte im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Die Siedlungsstruktur der Stadt Rösrath ist geprägt durch eine polyzentrische Gliede-

zung, die sich auch bei der Festlegung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ (ZVB) widerspiegelt. Der Stadtteil Rösrath im Schnittpunkt der Kölner Straße und Hauptstraße gelegen stellt den größten Ortsteil dar und bietet den größten Anteil der Infrastruktur. Die räumliche Enge verhindert jedoch die Ansiedlung weiterer und großflächiger Einzelhandelsnutzungen im Hauptort. Die weiteren Ortsteile liegen entlang der klassifizierten Straßen in Tal- oder Höhenlage. Entsprechend der Ortsteilgröße und Infrastrukturausstattung wurden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept die ZVB wie folgt festgelegt:

- Hauptzentrum: Rösrath
- Nebenzentren: Forsbach und Hoffnungsthal



Skizze Siedlungsstruktur

Die einzelnen Stadtteile sind durch großflächige Waldbereiche oder landwirtschaftliche Flächen in Tal- und Höhenlagen voneinander getrennt.

Größere Standorte für gewerbliche Nutzungen konnten sich ausschließlich in den Tallagen entwickeln. Neben kleinflächigen Standorten in Hoffnungsthal und am nördlichen Rand des Ortsteils Rösrath wurde vor allem das Gewerbegebiet „Scharrenbroich“ in den 90-iger Jahren der Ansiedlungsschwerpunkt der Stadt Rösrath für das „klassische“ Gewerbe. Zwischenzeitlich ist das Gewerbegebiet auch aufgrund seiner direkten Verkehrsanbindung an die Autobahn A 3 weitestgehend ausgenutzt. Der Bebauungsplan Nr. 24 schließt dort großflächigen Einzelhandel auch aus. Das Gewerbegebiet „Scharrenbroich“ wäre aufgrund der Grundstückszuschnitte und Lage im Stadtgebiet auch nicht für weiteren großflächigen Einzelhandel geeignet.

Gemäß den Bestimmungen des Einzelhandelserlasses NRW und des Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW ist großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten als Kernsortiment ausschließlich im ZVB zulässig. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist auch außerhalb des ZVB zulässig, sofern der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt.

Für den Standort Rösrather Möbelzentrum gilt:

- Der Standort liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Das nicht- zentrenrelevante Kernsortiment „Möbel“ ist außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zulässig
- Die Größe der Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments des Möbelhauses entspricht den Vorgaben des LEPro (§ 24a Randsortiment maximal 10% der Verkaufsfläche Kernsortiment; maximal 2.500 qm)
- Innerhalb der festgelegten Zentralen Versorgungsbereiche sind Flächen für Neuan siedlungen von großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben nicht vorhanden

Fazit:

Da die bestehenden und festgelegten zentralen Versorgungsbereiche durch ihre räumliche Enge und Lage, sowie verkehrlichen Bedingungen keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe aufnehmen können, ist es städtebaulich sinnvoll, den bestehenden Standort am Siedlungsrand maßvoll zu entwickeln.

5. Planungskonzept

5.1 Sondergebiet – „SO Möbelmarkt“

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO (Sonstige Sondergebiete) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie der bestehende Möbelmarkt sind, mit Ausnahme von Kerngebieten, in den übrigen Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung (z. B. Gewerbegebieten) nicht zulässig. Bereits der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches daher ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Möbelhandel“ fest; für die Flächen der früheren Gewerbebetriebe im östlichen Plangebiet wurde ein Gewerbegebiet – GE festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes Nr. 103, den bestehenden Standort zeitgemäß zu ertüchtigen und zu sichern, wird zukünftig für die Gesamtflächen des Rösrather Möbelzentrums Sondergebiet – SO mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Somit entsteht für das Hauptgebäude des Rösrather Möbelzentrums (SO 1) die Möglichkeit einer baulichen Ergänzung an der östlichen Seite bei Beibehaltung der heute maximal zulässigen Verkaufsfläche. Darüber hinaus wird auf den Flächen des heutigen Mitnahmelagers (ehemalige Gewerbegebietsflächen) östlich der Straße „Auf der Grefenfurth“ durch die Festsetzung eines Sondergebiets (SO 2) die Errichtung eines Möbeldiscountmarktes planungsrechtlich vorbereitet. Gemäß der sonstigen vorhanden bzw. geplanten Nutzung werden für das SO 1 auch zugehörige Gastronomieeinrichtungen, Lagerflächen, Waren-Abhollager und Verwaltungsgebäude und für das SO 2 Lagerflächen, Waren-Abhollager und Verwaltungsgebäude als zulässige Nutzungen festgesetzt. Mit diesen Nutzungsarten werden die heute bereits bestehenden Nutzungen erfasst bzw. die für ein Möbelzentrum relevanten Nutzungen in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen. Für das SO 1 wird weiterhin geregelt, dass ein Verkauf von sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten bis zu einer Größenordnung von 25 qm zulässig ist. Im Möbelzentrum soll so die Möglichkeit geschaffen werden z. B. auch einen Kiosk zu betreiben. Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Verkaufsflächen sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche gegeben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Ober-

grenzen der BauNVO. Für das SO 1 und SO 2 wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird textlich festgesetzt, dass in dem Sondergebieten – SO 1 und SO 2 für die Errichtung von Stellplätzen eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ bis 0,9 zulässig ist. Dies ist in der Bestandsituation des Möbelhauses begründet. Mit der Bestandssicherung und Entwicklung des Möbelhauses ist auch das Ziel einer attraktiveren Gestaltung und Bereitstellung von Stellplätzen in einer ausreichenden Anzahl verbunden. Hierdurch soll zudem der zeitweise bestehende Parkdruck im Umfeld des Möbelzentrums verringert werden. Die erforderlichen Stellplätze können nur bei entsprechender Ausnutzung der Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden. Flächenmäßige Erweiterungen der Grundstücksflächen, um die maximal zulässige Dichte (GRZ 0,8) einhalten zu können, sind aufgrund der beengten Lage des historisch gewachsenen Standortes nicht möglich.

Für das SO 1 und das SO 2 werden die gegebenen und die geplanten Gebäudehöhen (Möbeldiscountmarkt und Ergänzung Haupthaus) als maximal zulässige Höhen festgesetzt.

- Hauptgebäude (nach Umbau): 15,0 m
- Ergänzung Hauptgebäude: 17,0 m
- Möbeldiscountmarkt: 18,0 m

Zum einen kann so der Bestand planungsrechtlich abgebildet und ausreichend gesichert werden. Zum anderen kann eine moderate Erhöhung von neuen zu errichtenden Gebäudeteilen im östlichen Bereich des SO 1 und im SO 2 ermöglicht werden. Die absoluten Gebäudehöhen werden gemäß § 18 BauNVO auf Bezugspunkte (Normalnull – NN), die im Bebauungsplan festgesetzt werden bezogen.

5.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im SO 1 werden bestehenden Gebäude des Rösrather Möbelzentrums durch Baugrenzen gefasst. Im östlichen angrenzenden SO 2 werden die überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich größer gefasst. Hier soll in dem bestehenden Gebäude ein Möbeldiscountmarkt errichtet werden, der eine zukunftsorientierte Entwicklung des Rösrather Möbelzentrums abrunden soll. Hierzu ist die Erweiterung des Gebäudes mit zweitem Anlieferungsbereich, Sozial- und Technikräumen etc. erforderlich.

Der Erweiterungsbau ist im gekennzeichneten Bereich geplant. Durch die vorhandenen und geplanten Gebäudekörperlängen ist die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise städtebaulich nicht sinnvoll.

5.2 Mischgebiet – MI

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

An der Straße „An der grünen Furth“ bestehen westlich an das Plangebiet angrenzend ein Altenheim (Haus Kleineichen) und ein produzierender Gewerbebetrieb. Aufgrund der Bestandsnutzungen und als Übergang zu der westlich gelegenen Wohnbebauung (Landrat-Görg-Straße) wird hier ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätte“ wurden über textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen sind aufgrund des mit den Nutzungen verbundenen Flächenansprüchen sowie den verbundenen Ziel- und Quellverkehren in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem westlich gelegenen Wohngebiet (Landrat-Görg-Straße) städtebaulich nicht sinnvoll. Für diese Nutzungen bestehen alternative Standorte im Stadtgebiet mit günstigeren Standortbedingungen.

Für das MI erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Als Maß für die zulässige Geschossfläche wird für das MI entsprechend die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Mit diesem Rahmen sind auch weitere bauliche Entwicklungen möglich.

Orientiert an den heute gegebenen Geschosshöhen der Gebäude wird für die Bereiche entlang der Straße „An der grünen Furth“ eine dreigeschossige Bebauung und im nördlichen Bereich zum SO 1 orientiert eine fünfgeschossige Bebauung (Altenheim) festgesetzt. Mit dieser Regelung kann die im Bestand gegebene Abstufung der Höhenentwicklung von den gewerblichen eher großmaßstäblichen Hallen (Möbelmarkt) im Osten zu der eher kleinteiligen Wohnbebauung im Westen (Landrat-Görg-Straße) auch planungsrechtlich gesichert werden.

5.2.2 Bauweise

Durch die Festsetzung der Baugebietsart Mischgebiet im Zusammenhang mit der Festsetzung und Begrenzung der Bauflächen durch Baugrenzen erfolgt im Wesentlichen eine Bestandssicherung der vorhandenen Nutzungen und Gebäude. Innerhalb der Bauflächen sind Um- und Neubauten möglich. Die Festsetzung einer Bauweise (offen/ geschlossen) ist durch die beschränkten Flächenpotenziale städtebaulich nicht sinnvoll.

5.3 Ruhender Verkehr/ Stellplätze

Die Parkmöglichkeiten in den Sondergebieten befinden sich auf den ebenerdig liegenden Flächen um die Möbelmärkte als oberirdische Stellplätze. Im Süden zum Bahndamm liegt ein Reservestellplatz zwischen der Straße „Auf der Grefenfurth“ und dem Bahndamm, der auch zukünftig als Reservestellplatz für Tage mit sehr hohen Besucherzahlen dienen soll.

Insgesamt können für das SO 1 946 Stellplätze vorgehalten werden. Davon liegen 469 private Stellplätze auf der Nordseite und Westseite, 320 private Stellplätze auf der Fläche zwischen der Straße „Auf der Grefenfurth“ und dem Bahndamm sowie 113 öffentliche Parkplätze auf den Flächen an der Straße „Auf der Grefenfurth“. 50 Stellplätze sind auf heute noch gewerblich genutzten Flächen zu erstellen. Bis dahin stehen Ersatzflächen im SO 2 zu Verfügung. Bei der Gesamtzahl von 833 privaten Stellplätzen ist je ca. 42 qm Verkaufsfläche ein Stellplatz vorgesehen. Bei einem angenommenen starken Verkaufstag mit ca. 10.000 Kunden, mit ca. 1.500 Kunden pro Stunde in der Spitzenzeit wären bei dem anzusetzenden PKW-Besetzungsgrad von 2,0 ca. 750 Stellplätze ausreichend. Das Verkehrsgutachten prognostiziert anhand der ermittelten Daten den maximalen Bedarf von 677 Stellplätzen an Samstagen. Die Stellplatzreserven für den Prognose-ohne-Fall liegen werktags bei 340 und samstags bei 156 Stellplätzen bei einem Angebot von 833 Stellplätzen. Für den Prognose-mit-Fall bei werktags 444 und samstags bei 257 Stellplätzen bei einem Angebot von 987 privaten Stellplätzen. Auch bei ausnahmsweise sehr starken Einkaufstagen kann – insbesondere vor dem Hintergrund der zusätzlichen 113 öffentlichen Parkplätze - von einem ausreichenden Stellplatzangebot ausgegangen werden kann.

Im SO 2 werden derzeit ca. 300 Stellplätze vorgehalten, diese sind unterhalb des be-

stehenden Gebäudes und im Westen des Grundstücks angeordnet. Im Rahmen der Entwicklung des Möbeldiscountmarktes werden ebenfalls die Stellplätze überwiegend neu geordnet. Die Besucherstellplätze sollen im Bereich der Straße „Auf der Greifenfurth“ vor dem Gebäude vorgehalten werden. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze für den Möbeldiscountmarkt soll innerhalb des SO 1 im Bereich der heute gewerblich genutzten Flächen nachgewiesen werden. Die Sicherung erfolgt über die Eintragung entsprechender Baulasten. Auch für das SO 2 ist bei der anzunehmenden Besucherzahl von maximal ca. 600 in der Spitzenstunde und dem anzusetzenden Verbundeffekt (Besucher, die das Rösrather Möbelzentrum und den Möbeldiscounter besuchen) eine ausreichende Zahl von Stellplätzen gegeben.

5.4 Immissionen, Lärmschutz

Vorbemerkung:

Um in den einzelnen Untersuchungen (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Parkplatzlärm) bei der Ermittlung der Auswirkung des Planvorhabens jeweils einen ungünstigen Fall zu betrachten, wurde für die jeweilige Untersuchung ungünstige Annahmen gewählt. Im Einzelnen:

Verkehr

8.000 Besucher /Tag stellen eine ungünstige Annahme zu vergleichbaren in Betrieb befindlichen Häusern dar. Vereinzelt mögliche Spitzentage mit bis 10.000 Besuchern stellen (wie z. B. ein so genannter „Brückentag“ in der Weihnachtszeit) laut Gutachter im Rahmen der verkehrlichen Betrachtung keine relevante Größe dar, da an diesen Tagen der sonstige Verkehr (Berufsverkehr, etc.) nicht in der üblichen Stärke gegeben ist und diese Effekte sich aufheben. Die Besucherzahl für einen normalen Verkaufstag liegt deutlich unter diesen Werten.

Gewerbelärm

Bei der Gewerbe- und Parkplatzlärm Betrachtung wurde zur Sicherheit darauf abgestellt, dass an jedem Öffnungstag eine Spitzenlast mit 10.000 Besucher gegeben ist. Weiterhin wurde angenommen, dass überwiegend die Stellplätze in der Nähe des angrenzenden MI-Gebiets genutzt werden.

Auf Basis der durchgeführten Verkehrsuntersuchung und des geplanten Nutzungskonzeptes wird durch das Ingenieurbüro ADU Cologne eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (ADUCologne, 04/2011). Die durch die Planung zu erwartenden Lärmemissionen und Lärmimmissionen im Hinblick auf die Einwirkungen auf das Planungsgebiet und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft des Planungsgebietes werden untersucht. Im Einzelnen ist Gegenstand der Untersuchung:

- für den Fall der Realisierung der Erweiterung mit dem Möbeldiscount-Markt („Prognose-mit-Fall“) sollen die Lärmemissionen des Straßenverkehrs nach RLS-90 und die resultierenden Lärmimmissionen für den Prognosehorizont 2025 berechnet werden.
- für den Fall der Nicht-Realisierung der Erweiterung („Prognose-ohne-Fall“) sollen punktuell Beurteilungspegel für den Prognosehorizont 2025 für den Fall berechnet werden.
- Die Ergebnisse für den Prognose-ohne-Fall und für den Prognose-mit-Fall sollen verglichen werden.
- Die Lärmimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen im Prognose-mit-Fall sollen punktuell an maßgeblichen Immissionsorten (außen) nach TA Lärm berechnet und beurteilt werden.
- Für Gebäude mit Wohn- oder Büronutzungen sollen die durch die resultierenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die Fassadenweise ungünstigste Geschosshöhe berechnet und dargestellt werden.

Um im Rahmen der schalltechnischen Betrachtung des Gewerbelärms auf der sicheren Seite zu sein, wird ein ungünstiger Fall, d. h. ein hochausgelasteter Tag mit 10.000 Besuchern als Untersuchungsfall angenommen. Diese Zahl wurde ebenfalls anhand von Zähldaten vergleichbarer Häuser als realistische Annahme für hochausgelastete Tage ermittelt. Sie liegt oberhalb der im Verkehrsgutachten realistischerweise zu betrachtenden Zahl von 8.000 Besuchern an Spitzentagen.

Straßenverkehrslärm

Hinsichtlich der Lärmsituation (Straßen- und Schienenlärm, Gewerbelärm) werden keine signifikanten Änderungen prognostiziert (rechnerische Erhöhung um 0,2 dB(A))

an zwei Immissionsorten). Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen können gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sowie Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden. Die Lärmpegelbereiche reichen im Plangebiet bis zur Stufe IV bis V (im Süden). Für diesen Bereich sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsplatzverhältnisse zu regeln. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm

Die Beurteilungspegel der Geräusche aus den gewerblichen Emittenten des Plangebietes unterschreiten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. Voraussetzung ist jedoch, dass kein lärmrelevanter Kundenverkehr und Lieferverkehr in der Nachtzeit von 22 – 6 Uhr und dass die Begrenzung der immissionsrelevanten Schalleistungen der Haustechnik auf dem Dach auf $L_w=95$ dB(A) erfolgt.

Lärmpegelbereiche

Für die im Planungsgebiet vorhandene bzw. geplante Bebauung werden die durch o. g. Emittenten sowie durch den öffentlichen Schienen- und Flugverkehr resultierenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" im B-Plan festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets gilt Lärmpegelbereich III, dort wo höhere Lärmpegelbereiche ermittelt wurden, werden diese durch Planeinschrieb gekennzeichnet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5.5 Natur und Landschaft

5.5.1 FFH – Gebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den EU-Richtlinien (FFH- und EU-

Vogelschutz-Richtlinie) befinden sich westlich und südlich des Geltungsbereiches. Im Westen beträgt der kürzeste Abstand zum FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5008-302 / DE-5008-401) ca. 75 m. Zwischen dem Geltungsbereich und dem FFH- und Vogelschutzgebiet liegt das Wohngebiet an der Landrat-Görg-Straße. Der weitaus größte Teil des Schutzgebietes liegt westlich und nördlich der Ortslage Kleineichen und wird durch die Bebauung und die Kölner Straße vom Geltungsbereich abgetrennt. Das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet ist durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der lediglich weitgehend bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplans und der erheblichen Vorbelastungen des FFH- und Vogelschutzgebietes in diesem Bereich durch Zerschneidung und Isolation (Bahnlinie, Autobahn, Kölner Straße, Ortslage Kleineichen) wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises keine FFH- Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Zur detaillierten Ausführungen wird auf den Umweltbericht (Seite 32 ff.) verwiesen.

5.5.2 Nächtliche Beleuchtung

Aufgrund der Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet wird festgesetzt, dass an den nach Westen und Süden orientierten Gebäudeteilen im SO 1 sowie an den nach Süden orientierten Gebäudeteilen im SO 2 Werbeanlagen nur ohne Beleuchtung zulässig sind. Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wird weiterhin geregelt, dass Leuchten nur in den unteren Halbraum abstrahlen dürfen und dass nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden sind.

5.5.3 Pflanzmaßnahmen

Im bestehenden B-Plan Nr. 31 wurden für den Geltungsbereich diverse Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft sowie zur Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksflächen festgesetzt. Die externen Maßnahmen wurden umgesetzt, die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet wurden nur zum Teil umgesetzt.

Folgende landschaftspflegerische Maßnahmen werden in den Bebauungsplan Nr. 103 aufgenommen:

- Dachbegrünung: Für Neubauten wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese Maßnahme dient sowohl der Gestaltung der Baukörper, als auch der Rückhal-

tung für das anfallende Niederschlagswasser und dem Kleinklima. Für bestehende Gebäude kann aus statischen Gründen keine Dachbegrünung nachträglich aufgebracht werden.

- Waldflächensicherung: Neben den Waldflächen entlang der Kölner Straße wird ein Grundstücksteil an der südöstlichen Grenze des Plangebietes aufgrund seines bestehenden Aufwuchses als Wald gesichert.
- Umgestaltung ehemalige Tennishalle: Die ehemalige Tennishalle wird abgerissen. Diese Fläche wird auf mindestens 70 % begrünt, hier soll insbesondere eine Eingrünung zu den Nachbargrundstücken erfolgen (Maßnahme M1)
- Baumpflanzungen: Entlang der Straße „Auf der Grefenfurth“ erfolgt eine Pflanzung mit großkronigen Laubbäumen zur Gestaltung des Straßenraums (Maßnahme M2)

Insgesamt bleiben die zukünftigen Grünfestsetzungen im Bebauungsplan Nr. 103 hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Das Kompensationsdefizit (35.238 Wertpunkte) sowie die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Als Kompensationsmaßnahmen steht das interkommunale Ökokonto „Agger-Sülzau“ zur Verfügung. Eine Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen des Interkommunalen Ökokontos ist vorgesehen, Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung der Auenbereiche von Agger und Sülz umzusetzen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelung sowie durch ein Monitoring der Stadt.

Zur detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird auf den Umweltbericht (Seite 32 ff.) verwiesen.

5.5.4 Grundwasser

Im Plangebiet ist nur ein geringer Grundwasserflurabstand gegeben. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Abbrucharbeiten unter der Erdgleichen oder bei umfangreichen Aushubarbeiten, wie sie z. B. bei der Herstellung von Kellern für die planmäßig zulässigen großvolumigen Gebäude erforderlich wären, Auswirkungen auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers gegeben wären. Auch

Gründungsarbeiten für nicht unterkellerte Gebäude können bereits so weit in den Boden einwirken, dass sie sich unmittelbar auf das Grundwasser auswirken. Zum Schutz des Grundwassers wird deshalb festgesetzt, dass neu zu errichtende Gebäude nicht unterkellert werden dürfen. Gebäude und sonstige Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass Auswirkungen auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers minimiert werden.

5.6 Einzelhandel

Für das Planvorhaben, die Ansiedlung eines Möbeldiscounters am Standort Kleineichen wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Für den projektierten ergänzenden Fachmarkt wurden im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebaulichen Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bewertet (BBE, Auswirkungsanalyse 2011). Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt die im Kapitel 3.3 benannten Ergebnisse der Sortimentsanalyse bzw. baut darauf auf, die im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rösrath erstellt wurde.

Im Einzelnen wurden folgende Aspekte untersucht:

- Wie sind Einzugsgebiet, Kaufkraftbindung und Umsatzleistung des Planvorhabens insgesamt und hinsichtlich der wesentlichen Sortimente zu bewerten?
- Welche Synergieeffekte sind zwischen dem am Markt eingeführten Rösrather Möbelzentrum und dem geplanten Möbeldiscountmarktes zu erwarten?
- Wie wirkt sich das Planvorhaben auf die Wettbewerbsstrukturen im Einzugsgebiet aus?
- Welche projektrelevanten Sortimente sind gemäß der Sortimentslisten der betroffenen Kommunen als „zentrenrelevant“ einzustufen?
- Werden zentrale Versorgungsbereiche in der Region in städtebaulich relevanter Größenordnung von Umsatzverlagerungen betroffen bzw. funktional beeinträchtigt?
- Wie ist das Planvorhaben im Hinblick auf die Grundsätze des § 24 a LEPro zu bewerten?

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest:

- Im Einzugsgebiet leben knapp 1,6 Mio. Einwohner, die über ein Nachfragevolumen im Segment Möbel (inkl. Randsortimente) von ca. 674,8 Mio. € verfügen. Für den projektierten Möbelmarkt wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein Planumsatz von ca. 6,4 Mio. € prognostiziert. Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen wird jedoch ungeachtet der angebots- und nachfragebezogenen Rahmenbedingungen eine ungünstige Betrachtung mit einem Planumsatz für den Möbel-SB-Markt von ca. 10,0 Mio. €/a angesetzt.
- Der Planumsatz für das Möbelkernsortiment unterschreitet die projektrelevante Kaufkraft in der Stadt Rösrath, so dass nach der Regelvermutung von § 24a LEPro NRW keine landesplanerisch relevanten Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung zu erwarten sind.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber in den Möbelkern- und -Randsortimenten Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Damit werden negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Rösrath und der Nachbarkommunen ausgeschlossen.
- Der moderate Ausbau des Möbelsortiments und der möbeltypischen Randsortimente durch die Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes stellt aus gutachterlicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung des regional bedeutsamen Möbelstandortes dar, ohne mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der benachbarten Ober- und Mittelzentren zu verursachen.

Die Stadt Rösrath schließt sich der Einschätzung des Gutachters an.

5.7 Verkehr

5.7.1 Verkehrskonzept

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde eine eingehende verkehrsgutachterliche Untersuchung erstellt. Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen für das Jahr 2025 prognostiziert und die verkehrstechnische Situation an den unten genannten Knotenpunkten bewertet. Ziel war es zu prüfen, ob das zu erwartende Verkehrsaufkommen leistungsfähig im Verkehrsnetz des

motorisierten Individualverkehrs (MIV) abgewickelt werden kann.

Zunächst wurde die bestehende Situation im Planungsraum erfasst und ausgewertet. Betrachtet wurden dabei die Knotenpunkte Alte Kölner Straße, Eiserweg, Bismarckstraße und Auf der Grefenfurth auf der Kölner Straße. Da keine aktuellen Zählraten an diesen Knotenpunkten vorliegen, wurde eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählungen fanden am Dienstag, 31.08.2010, zwischen 06:30 und 20:30 Uhr und Samstag, 04.09.2010 zwischen 09:30 und 20:30 Uhr statt.

Zum Zeitpunkt der Zählung befand sich das Rösrather Möbelzentrum im Umbau, so dass nicht die gesamte Verkaufsfläche genutzt wurde (nur ca. 21.000 qm von 40.000 qm) und somit die Verkehrsbelastung geringer war. Daher wurde die tatsächliche zu berücksichtigende Verkehrsbelastung auf Basis von Besuchern- und Mitarbeiterzahlen hochgerechnet. Das Ergebnis stellt den hochgerechneten Analysefall dar. Da im vorliegenden Fall die Ausgangssituation (Analyse-Fall – Möbelzentrum mit 40.000 qm Verkaufsfläche, Mitnahmelager, zwei gewerbliche Betriebe, Bestandsnutzung im Westen) dem Prognose-Ohne-Fall (Entwicklung des Plangebiets ohne den geplanten Möbeldiscounter mit 8.000 qm Verkaufsfläche) entspricht, ist eine Betrachtung des Prognose-ohne-Falls und des Prognose Mit-Falls hier ausreichend. Beim Durchgangsverkehr auf der Kölner Straße wurde eine Zunahme von 5% (bezogen auf den Prognosehorizont 2025) unterstellt. Im weiteren Verfahren wird zu einem Zeitpunkt in dem die gesamte Verkaufsfläche genutzt wird, noch eine Kontrollzählung durchgeführt.

Auf Basis der Zählungen des Knotenpunktes Kölner Straße / Auf der Grefenfurth wurden die Ganglinien des Quellverkehrs vom Möbelzentrum und des Zielverkehrs zum Möbelzentrum ermittelt. Die so ermittelten prozentualen Anteile am Tagesgang wurden auch für die erhöhten Kundenzahlen des Prognose-Ohne-Falls und des Prognose-Mit-Falls übernommen.

Aus den Daten der Verkehrszählung war eine Unterscheidung des Verkehrs Auf der Grefenfurth in die Verkehre Rösrather Möbelzentrum, Wohnen und Firmen nicht möglich; zudem war die Verkaufsfläche des Rösrather Möbelzentrums während der Zählung wegen des Umbaus reduziert, so dass die Menge der Kundenfahrten nicht reprä-

sentativ war. Aus diesen Gründen wurde der gezählte Verkehr für Auf der Grefenfurth bei beiden Prognosefällen heraus gerechnet. Anhand von Erzeugungsrechnungen auf Basis von Besucher-, Einwohner und Beschäftigtenzahlen wurde der Kunden-, Einwohner- und Firmenverkehr wiederum in die Prognoseverkehrsbelastungen integriert. Die Verkehrszählung konnte jedoch als aktuelle Datenquelle für den Durchgangsverkehr auf der Kölner Straße sowie für den Verkehr zum Wohngebiet Kleineichen genutzt werden.

Um die Verkehrsprognose auf belastbaren Daten erstellen zu können wurden weiterhin die Besucherzahlen von vergleichbaren Häusern des Betreibers herangezogen. Die angesetzten Besucherzahlen liegen dabei über den Werten der Vergleichshäuser, so dass eine ungünstige Betrachtung der zu erwartenden Verkehrsmengen erfolgt. Folgende Eingangsdaten liegen der Verkehrsprognose zugrunde:

- Kunden/Besucher Rösrather Möbelzentrum: 3.750 werktags / 8.000 samstags
- Kunden/Besucher Möbeldiscounter: 600 werktags, 1.000 samstags

Dies entspricht einem Gesamt-Kraftfahrzeugaufkommen (Kunden und Besucher des Rösrather Möbelzentrums / Möbeldiscounter) von werktags im Prognose-ohne-Fall bzw. Prognose-mit-Fall von 3.933 bzw. 4.327 Pkw pro Tag. Samstags ergeben sich die folgenden Werte für den Prognose-ohne-Fall / Prognose-mit-Fall: 7.970 / 8.596 Pkw pro Tag.

Für den Durchgangsverkehr auf der Kölner Straße (Geradeausfahrer) wird für beide Planfälle ein allgemeiner Verkehrszuwachs bis 2025 von 5% angenommen. Im Prognose-mit-Fall wird außerdem der Wegfall der heute bestehenden gewerblichen Nutzer berücksichtigt. Dies erklärt den nur geringen Zuwachs im Vergleich zum Prognose-ohne-Fall.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen für die vier untersuchten Knotenpunkte längs der Kölner Straße ergeben, dass die Hauptverkehrsströme auf der Kölner Straße (Geradeausfahrer) stets eine gute bis sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes (QSV) aufweisen. Die untergeordneten Ströme an den signalisierten Knotenpunkten (Eiserweg, Auf der Grefenfurth) haben ebenfalls eine gute bis sehr gute QSV. Die Ne-

benströme Kleineichen (Alte Kölner Straße und Bismarckstraße, ohne Lichtsignalanlage) haben werktags bereits im Analyse-Fall eine ungünstige QSV von E. Durch das Planvorhaben wird hier keine Verschlechterung verursacht. Im Prognose-mit-Fall wird die gleiche Stufe gehalten. Aus Sicht des Gutachters kann diese Qualitätsstufe allerdings hingenommen werden, da nur wenige Fahrzeuge betroffen sind.

Die prognostizierte Stellplatzbelegung durch Kundenverkehr ergibt Stellplatzreserven für Prognose-ohne-Fall von werktags 315 und samstags 269 bei 946 Parkplätzen. Für den Prognose-mit-Fall von werktags 557 und samstags 370 bei 1.100 Parkplätzen.

Neben der Verkehrszählung am 31.08.2010 und 04.09.2010 wurde zur Sicherheit eine zusätzliche Verkehrszählung im Februar 2011 zu einem Zeitpunkt durchgeführt, in dem das Möbelzentrum mit seiner gesamten Verkaufsfläche betrieben wurde. Die Ergebnisse der erneuten Verkehrszählung belegen, dass die reale Verkehrsbelastung deutlich unter der prognostizierten liegt. Dieses Ergebnis belegt auch den pessimalen Ansatz, den der Gutachter im Sinne einer ungünstigen Betrachtung für die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens angesetzt hat.

Aus Sicht der zuständigen Fachbehörden (Landrat Sachgebiet Kreißstraßen und Verkehrslenkung, der Kreispolizeibehörde, Landesbetrieb Straßen NRW) bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Fazit:

Die zu erwartende Verkehrszunahme beträgt damit bezogen auf den bisherigen Parkverkehr ca. 8 bis 10 %. Unter Berücksichtigung des Wegfalls von Verkehren bisheriger Gewerbebetriebe erhöht sich der Verkehr auf der Kölner Straße bei Planrealisierung relativ zur dortigen Verkehrsmenge um weniger als 1%.

Insgesamt kommt die verkehrstechnische Analyse zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen leistungsfähig im vorhandenen System abgewickelt werden können. Es sind lediglich geringfügige Grünzeitanpassungen an den Knotenpunkten mit Lichtsignalanlagen jedoch keine baulichen Änderungen erforderlich um die dort gegebenen Qualitätsstufen beizubehalten. Die vorhanden 946 bzw. geplanten 1.100 Stellplätze sind ausreichend und enthalten darüber hinaus eine Reserve für

eventuelle Spitzentage.

5.7.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt Kölner Straße / Auf der Grefenfurth. Das Rösrather Möbelzentrum ist an die Kölner Straße (L284) angebunden und verfügt durch die Autobahnanschlussstelle Königsforst der A3 über eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

5.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Möbelzentrum ist fußläufig von der Bushaltestelle Kleineichen (Busbucht) auf direktem Wege zu erreichen, allerdings nur über einen nicht ausgebauten Trampelpfad durch den Wald zwischen Möbelzentrum und Kölner Straße. Die Buslinie 423 hat werktags zu den Geschäftszeiten eine Taktzeit von 30 Minuten, samstags sind es 60 Minuten. Außerdem verkehren im Schülerverkehr einzelne Fahrten der Linien 443 und 446. Im Zuge der Planrealisierung strebt der Betreibers des Möbelzentrums den Ausbau des Fußweg. Entsprechende vertragliche Regelung sind vorgesehen.

Der Fußweg von der Regionalbahnhaltestelle Rösrath-Stümpen zum Möbelzentrum über den Eichenweg und die Kölner Straße dauert ca. 15 Minuten. Über den Waldweg an der Bahnstrecke entlang ist die Entfernung geringer; da er jedoch überwiegend nicht befestigt ist, stellt er ggf. für Mitarbeiter aber nicht für Besucher eine Alternative zum Fußweg entlang der Kölner Straße dar. Die Regionalbahn fährt werktags sowie samstags im 30-Minuten-Takt.

5.7.4 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

Die Lage der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben im Wesentlichen unverändert. Die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes über die Straße „Auf der Grefenfurth“ mit Anbindung an die Kölner Straße bleibt unverändert erhalten. Die Straße „Auf der Grefenfurth“ wird überwiegend in dem ausgebauten Zustand als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Flächensicherung erfolgt im Bereich der neuen Hauptzufahrt durch Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der alten Hauptzufahrt werden dem SO 1 zugeordnet, so dass dort Stellplätze errichtet werden können.

Die Anlieferzone für Großlieferfahrzeuge liegt jeweils auf der südlichen Seite der Möbelmärkte, ebenfalls erschlossen über die Straße „Auf der Grefenfurth“. In der Straße „Auf der Grefenfurth“ soll der südöstliche Kurvenbereich für einen Begegnungsfall Lkw/Pkw und für eine separate Anlieferung des SO 2 ertüchtigt werden. Der Kurvenbereich soll deshalb zu einer Kreuzung umgebaut werden. Die erforderliche Flächen-sicherung erfolgt im Bebauungsplan.

Nach Abschluss der Umbauarbeiten des Rösrather Möbelzentrums werden die durch die Bautätigkeit entstandenen Schäden in den öffentlichen Straßenflächen auf Kosten des Verursachers beseitigt. Für die Straße „Auf der Grefenfurth“ ist in diesem Zusammenhang die Erneuerung der Straßendecke und der Straßenmarkierung vorgesehen. Vorbehaltlich der Zustimmung der Straßenbaubehörde soll auch eine Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf maximal 30 km/h vorgesehen werden.

5.7.5 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg

Südlich des heutigen Mitnahmelagers (zukünftig SO 2) besteht eine befestigte Wegefläche, die mit Einzelbäumen randlich bepflanzt ist. Dieser öffentlich nutzbare Weg führt unter anderem zum Haltepunkt „Stümpen“ der Deutschen Bahn AG (RB 25). Die Wegeflächen, die im Eigentum der Stadt Rösrath sind, werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert.

5.7.6 Bereiche ohne Ein und Ausfahrt

Zwischenzeitlich wurde vom Betreiber des Möbelhauses bereits der Stellplatzbereich nördlich und westlich des Möbelhauses im SO 1 umgestaltet. Diese Umgestaltung und Neuorganisation der Stellplätze (Verlegung der Fahrgassen) erlaubt eine Neuordnung der Zufahrten zu den privaten Stellplatzanlagen für das Haupthaus sowie den östlich geplanten Möbeldiscountmarkt. Die Lage der Ein- bzw. der Ausfahrt wird im B-Plan verortet.

Ausgangspunkt:

Zu Spitzenzeiten des Möbelhauses (Sonderaktionen; verkaufsoffener Sonntag) konnte es auf der Straße „Auf der Grefenfurth“ im Zufahrtsbereich zu den Stellplätzen aufgrund des geringen Abstands zum Knotenpunkt zu Fahrzeugrückstauungen kommen,

die bis in den Kreuzungsbereich mit der Kölner Straße reichten.

Weiterhin war im Kurvenbereich der Straße „Auf der Grefenfurth“ ein Kurvenradius gegeben, in dem der Begegnungsfall LKW / Pkw nicht möglich war.

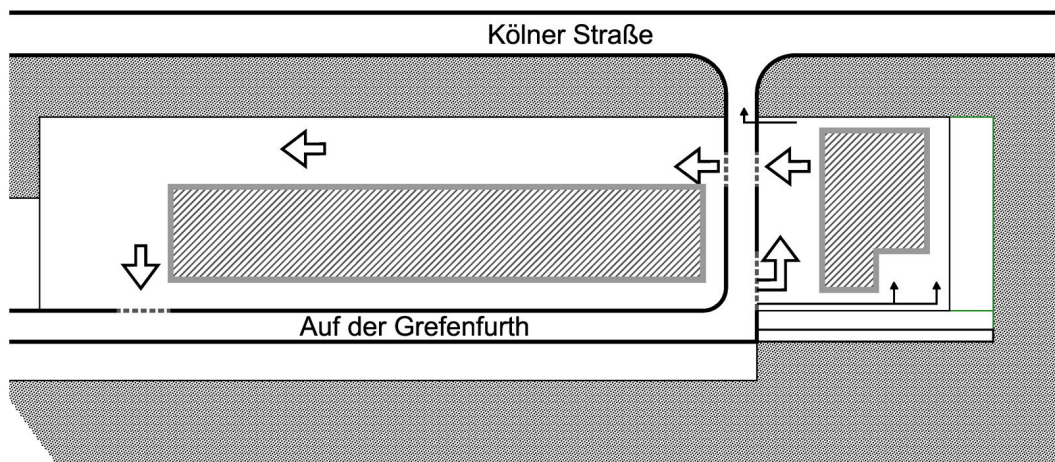
Aufgrund der bestehenden Verkehrsführung konnte es bei starken Besuchertagen auch an den übrigen Anschlussstellen zur Straße „Auf der Grefenfurth“ zu Rückstauungen kommen.

Erschließungsplanung:

Um Rückstauungen in den Knotenpunkt Kölner Straße zukünftig zu vermeiden, wurde durch die Umplanung der Stellplatzanlage erreicht, dass der Zufahrtsbereich zum Parkplatz ca. 30 m nach Süden verlegt und die Straße aufgeweitet werden kann. Auf diese Weise kann eine separate Abbiegespur in die geplante neue Hauptfahrgasse des Parkplatzes des Rösrather Möbelzentrum (SO 1) vorgehalten werden. Mit dieser Maßnahme wird eine Trennung der Besucher des Rösrather Möbelzentrum (Rechtsabbieger) und der sonstigen Verkehre (Geradeauspur) ermöglicht. Der Parkplatz des Möbelhauses wird zukünftig nur in Einbahnrichtung zu befahren und westlich des Haupthauses wieder zu verlassen sein; es entsteht ein Rundfahrverkehr.

Für die Stellplatzflächen des zukünftigen Möbeldiscountmarktes (SO 2) östlich der Straße „Auf der Grefenfurth“ erfolgt ebenfalls eine Zufahrtsregelung, die zu einem Einbahnrichtungsverkehr für Besucher vor dem Gebäude führt: Um den Knotenpunkt Kölner Straße zu entlasten wird die nördliche Grundstückszufahrt zukünftig nur als Ausfahrt genutzt. Die Sicherung erfolgt durch entsprechende Festsetzung im B-Plan. Hierdurch werden Überschneidungen im Verkehrsfluss auf der öffentlichen Straße vermieden. Die heute auch schon vorhandene südliche Grundstückszufahrt wird zukünftig als Ein- und Ausfahrt für den Besucherverkehr genutzt. Für einen besseren Verkehrsfluss wird der Lieferverkehr im SO 2 vom Besucherverkehr getrennt. Hierzu wird eine südliche Umfahrungsmöglichkeit neu geschaffen, so dass der Lieferverkehr - wie bisher auch – ebenfalls um den geplanten neuen Gebäudeteil herum geführt werden kann. Für die Neuordnung der Erschließung ist eine Ertüchtigung der Straße „Auf der Gre-

fenfurth“ im Kurvenbereich erforderlich. Die Planung sieht die Einrichtung einer T-Kreuzung vor. Der Kreuzungsbereich wird zugleich so ertüchtigt, dass zukünftig auch der Begegnungsfall LKW / Pkw möglich ist. Aufgrund der Neuordnung wird auch der bestehende Rad- und Fußweg i .T neu geordnet. Er wird im Kreuzungsbereich nach Süden verschwenkt, westlich der Kreuzung wird – in ausreichendem Abstand – ein Übergang für Fußgänger eingerichtet.



Erschließungskonzept (ohne Maßstab)

Nur noch eine Ausfahrt auf Grefenfurth, ein Gefahrenpunkt weniger / entschärft

Im Bebauungsplan wird auf einer Länge von 30 m ein Bereich ohne Zu- und Ausfahrt südlich der Fläche für Wald an der Straße „Auf der Grefenfurth“ festgesetzt.

Im Weiteren erfolgt die Festsetzung von Zu- und Ausfahrtsverboten entlang der Straße „Auf der Grefenfurth“ östlich (am SO 2) und südlich (am SO 1 und am MI) sowie an der Südseite der Straße im östlichen Bereich (Bereich T-Kreuzung / Reservestellplatzfläche). Mit dieser Festsetzung sollen Zufahrtsbereiche an verkehrstechnisch ungünstigen Stellen vermieden werden. Weiterhin soll die Zahl der Zufahrten möglichst gering gehalten werden. Für das SO 2 gilt, dass eine Ausfahrt für den Lieferverkehr zwischen der festgesetzten Waldfläche und dem Ein- und Ausfahrtsbereich zulässig ist.

Ein Zu- und Ausfahrtsverbot wird auch südlich der Fläche für die Bepflanzung mit

Bäumen und Sträuchern im SO 1 festgesetzt. Hier soll verhindert werden, dass die Pflanzfläche durch einen Zu- und Ausfahrtsbereich in Anspruch genommen wird.

5.7.7 Geh- und Leitungsrechte

Bus-Haltestelle Kleineichen

Von der Bus-Haltestelle Kleineichen soll eine befestigte direkte Anbindung an das Möbelzentrum durch den Wald hergestellt werden. Im Bebauungsplan wird daher eine Fläche in einer Breite von 3 m festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist. Mit dieser Festsetzung soll ermöglicht werden, dass der heute als Trampelpfad ausgebildete Weg verkehrsgerecht hergestellt werden kann.

Leitungsrecht

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Gasleitung. Für Wartungs-, Pflege- und / oder Reparaturarbeiten wird festgesetzt, dass die Trasse inklusive eines Schutzstreifens in drei Meter Breite mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträger zu belasten ist.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Versorgung

Nördlich des Möbelhauses bestehen am Rand der Waldflächen Versorgungsstationen für Gas und Strom, die als „Fläche für Versorgungsanlagen“ im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert werden. Die Versorgungsstationen sind über die Stellplatzflächen des Möbelhauses erreichbar. Die Leitungen liegen innerhalb der Waldflächen, die im Eigentum der Stadt Rösrath sind. Die Wasserversorgung ist sichergestellt.

5.8.2 Entsorgung

Eine Trennkanalisation zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden. Im Verkehrsraum der Straße „Auf der Grefenfurth“ liegt der städtische Kanal (Trennsystem), in den die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser von belasteten Parkplatz- und Verkehrsflächen ist über die Niederschlagswasserkanalisation mit Anschluss an das Bodenfilterbecken

abzuleiten. Die Einleitmengen für die Parkplatz- und Verkehrsflächen sind auf 230 l/s begrenzt. Die anfallenden Niederschlagswassermengen können deshalb ohne Rückhaltungen nicht vollständig von diesem Kanal aufgenommen werden. Das Entwässerungskonzept sieht die Schaffung eines Rückstaukanals vor.

Am östlichen Rand des Plangebietes besteht auf den Grundstücksflächen des Mitnahmelagers bereits ein Regenbehandlungsbecken. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann über den entsprechenden Niederschlagswasserkanal zum Versickerungsbecken (südwestlich außerhalb des Plangebietes) abgeleitet werden. Die Einleitmengen an den Niederschlagswasserstrang mit direkter Ableitung an das Versickerungsbecken sind auf 380 l/s begrenzt.

Im Rahmen des Umbaus wurden mehr als 8.000 qm Dachbegrünung hergestellt, die in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt wurden. Die auch für Neubauten geplanten Dachbegrünungen werden neben dem gestalterischen Aspekt auch zu einer weiteren Rückhaltung von Niederschlagswasser führen. Für diesen Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt, der erforderliche hydraulische Nachweis konnte geführt werden (Steen-Meyers-Schmidten, 2011).

5.9 Wald

Der ca. 30 m breite Waldstreifen entlang der Kölner Straße wird planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird der Waldbestand im südöstlichen Geltungsbereich als Wald entsprechend der Qualität des bestehenden Aufwuchses festgesetzt (bisher Festsetzung als Gemeinschaftsstellplätze – GSt im Bebauungsplan Nr. 31).

6. Quantitative Auswertung des Bebauungsplanes

Sondergebiet	ca.	85.400 qm	ca. 72 %
Mischgebiet	ca.	6.000 qm	ca. 5 %
Straßenverkehrsfläche	ca.	7.900 qm	ca. 6 %
Waldflächen	ca.	19.800 qm	ca. 17 %

Geltungsbereich gesamt	ca. 119.100 qm	100 %
------------------------	----------------	-------

7. **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die für die Realisierung Umfahrung des SO 2 (Anlieferung) erforderlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum des Rösrather Möbelhauses. Sie sind von der Stadt Rösrath zu erwerben.

8. **Kosten**

Der Stadt Rösrath entstehen durch die Planerstellung keine Kosten.

Teil B – Umweltbericht

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Rösrath hat den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ gefasst. Der Flächennutzungsplan für den Bereich „Rösrather Möbelzentrum“ soll im Parallelverfahren geändert werden (29. Änderung). Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ dient der Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 40.000 m² auf 48.000 m².

Die Abgrenzung des BP Nr. 103 wurde gegenüber dem Vorläufer-B-Plan Nr. 31 „Gewerbegebiet Kleineichen“ insofern geändert, dass das Wohngebiet „Landrat-Görg-Straße“ (westlich der Straße „Auf der Grefenfurth“) aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

Näheres kann der B-Planbegründung entnommen werden.

Durch die Änderung der westlichen Geltungsgebietgrenze schließt der B-Plan nicht mehr unmittelbar an das FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat) „Königsforst“ (DE-5008-401) an

Weitere umweltrelevante Änderungen gegenüber dem BP Nr. 31 sind:

- Der Abriss der Tennishalle im Westen. Die bisher als Sondergebiet ausgewiesene Fläche soll zukünftig als nicht überbaubare Sondergebietsfläche festgesetzt werden. Für Teilflächen werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.
- Der südöstliche Streifen (südlich des vorhandenen Waldweges) wird zukünftig nicht mehr als Baufläche (GSt) sondern entsprechend des Bestandes als Wald festgesetzt.

2. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich liegt in Rösrath-Kleineichen südlich der Kölner Straße (L 284) und nördlich der Regionalbahnlinie Köln - Gummersbach (RB 25). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 75, 88, 130-136, 139, 140, 170, 171, 174, 175, 177, 178, 183, 254 und 255 der Flur 14 der Gemarkung Rösrath. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 12 ha bei einer Ausdehnung von ca. 190 m in Nord-Süd-Richtung und maximal 690 m in Ost-West-Ausrichtung.

Der Geltungsbereich ist aktuell zu ca. 66,2 % versiegelt. Zusätzlich sind Bereiche teil-

versiegelt (7,3 %). Waldflächen nehmen rund 21,2 % und sonstige Grünflächen (Zierpflanzung, Rasen) ca. 5,3 % des Geltungsbereiches ein. Gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 31 bestehen, bezogen auf die jetzige Geltungsbereichsgrenze, folgende Festsetzungen:

Festsetzungen	Fläche	max. Versiegelungsgrad	potenziell versiegelte Fläche
BP Nr. 31	m²	in %	in m²
Sondergebiet (SO GRZ 0,8)	89.115	80	71.292
davon nicht überbaubare Fläche	17.823	0	0
Verkehrsfläche	9.100	100	9.100
Wald	21.501	0	0
Summe	119.716	67,15	80.392

Daraus resultiert ein maximaler potentieller Versiegelungsgrad von 67,15 %.

Der Bedarf an Grund und Boden aus der Planung für den B-Plan Nr. 103 ist in folgender Tabelle dargestellt:

Festsetzungen	Fläche	max. Versiegelungsgrad	potenziell versiegelte Fläche
BP Nr. 103	m²	in %	in m²
Sondergebiet (SO GRZ 0,9)	85.389	90	76.850
davon nicht überbaubare Fläche	8.539	0	0
Mischgebiet (MI GRZ 0,6)	5.919	60	3.551
davon nicht überbaubare Fläche	2.368	0	0
Flächen für Versorgungsanlagen	90	100	90
Verkehrsflächen	8.523	100	8.523
Wald	19.795	0	0
Summe	119.716	74,35	89.015

Gemäß den geplanten Festsetzungen können zukünftig max. ca. 74 % des Geltungsbereiches versiegelt werden.

3. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen gesetzlichen Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplan-Verfahren anzuwenden sind. Zielwerte des Umweltschutzes zu einzelnen Schutzgütern werden ggf. im jeweiligen Kapitel genannt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Nicht berührte Umweltbelange

Folgende Umweltbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt:

Landschaftsplan: Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis des Rheinisch-Bergischen-Kreises. Es befindet sich jedoch außerhalb von Festsetzungen des Landschaftsplanes. Südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 2.2-1 „Bergische Heideterrasse“ an. Westlich befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-20 „Königsforst“.

Da die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 103 der Sicherung des Bestandes dient und keine Festsetzungen getroffen werden, die zusätzliche bauliche Maßnahmen ermöglichen, sind die Schutzziele des Landschaftsplanes nicht betroffen.

Biotopkataster (BK): Im Geltungsbereich liegen keine Biotopkatasterflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV).

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten: Die Fläche ist nicht als Altlast bzw. altlastverdächtige Fläche gemäß § 2 BBodSchG registriert.

Abfälle: Für die im Plangebiet aktuell und zukünftig ordnungsgemäß anfallenden Abfälle ist die Entsorgung durch den örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbetrieb sichergestellt.

Gefahrenschutz: Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der aktuellen Situation.

Flächen, auf denen aus Gründen des Gewässer-, Hochwasser-, Erosions- und Immissionsschutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- und Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Belange wie ein besonderes Brand- oder Explosionsrisiko bzw. Elektromog sind durch die Planung nicht betroffen. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass bezüglich zu errichtender Trafostationen unter Vorsorgegesichtspunkten an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 µT nicht überschritten werden sollte. Für das Plangebiet liegen keine Hin-

weise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Gewerbegebiet eine ausreichende Wassermenge bereit zu halten.

Kultur- und Sachgüter, Boden- und Denkmalpflege: In die Denkmalliste eingetragene Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Inwieweit Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sind, wird im weiteren Verfahren geprüft. Für Zufallsfunde gelten die § 15 § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW). Für Zufallsfunde gelten die § 15 § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW).

Erschütterungen: Im Plangebiet werden aktuell und zukünftig keine Erschütterungen hervorgerufen.

Erdbeben: Die erdbebengefährdeten Regionen sind in vier Zonen der Grade 0 bis 3 eingeteilt. Die Intensitäten geben Auskunft über die zu erwartenden Bodenbeschleunigungen, die auf ein Bauwerk einwirken können. Gemäß Karte der DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten, Ausgabe 31.03.2005), Blatt Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:350.000 (Ausgabe 06.2006) liegt Rösrath in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, die bei Planung und Konstruktion der Gebäude zu berücksichtigen ist.

3.2 Nicht erheblich berührte Umweltbelange

Landschaftsplan

Innerhalb des westlichen Sonderbaugebiets tangiert die Fläche M1 für Pflanzmaßnahmen den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Südkreis des Rheinisch-Bergischen-Kreises mit Entwicklungsziel 1.2 „Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Laubwäldern, Bruchwälder, Moore und Heidegebieten mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturraumtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräumen sowie von Gebieten mit seltenen Böden. Aufgrund der vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen und dem Abriss der Tennishalle wird diesem Erhaltungsziel Rechnung getragen.

Landschaftsbild / Ortsbild

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, DSchG, LP

Das Landschaftsbild ist nach Möglichkeit zu erhalten oder im Fall einer Beeinträchtigung zumindest landschaftsgerecht wiederherzustellen. Die Gestaltung und Entwicklung des Ortsbildes ist bei der Planung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Geltungsbereich wird überwiegend gewerblich genutzt und durch das bestehende Rösrather Möbelzentrum geprägt. Im westlichen Teilabschnitt befinden sich eine zum Abriss vorgesehene Tennishalle und ein Seniorenwohnheim. Westlich des Geltungsbereiches schließt ein kleines Wohngebiet an, das wiederum westlich an das Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ grenzt. Im Norden wird das Plangebiet von der Kölner Straße L 284, im Süden durch die Regionalbahnstrecke Köln-Gummersbach (RB 25) begrenzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen ca. 30 m breiten Waldstreifen zur Ortslage Kleineichen abgeschirmt. Dieser Waldstreifen wurde im Jahre 2010 wegen Sturmschäden und Verkehrssicherungspflichten mit Genehmigung und Abstimmung der zuständigen Forstbehörde stark ausgelichtet, wodurch die visuelle Abschirmung reduziert wurde. Die entstandenen Bestandslücken wurden mit Buchen wieder aufgeforstet.

Durch die allseitig angrenzenden Wald- und Gehölzbestände besitzt das Plangebiet insbesondere im Sommerhalbjahr eine sehr geringe visuelle Transparenz. Sichtbeziehungen zum Plangebiet bestehen lediglich von der Wohnbebauung westlich des Geltungsbereiches. Im Winterhalbjahr bestehen, bedingt durch den Laubfall, auch Sichtbeziehungen von der Wohnbebauung nördlich der Kölner Straße.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Prognose für die Planung: Der Abriss der Tennishalle eröffnet die Möglichkeit in diesem Bereich teilweise Grünflächen festzusetzen. Hierdurch wird zusätzlich eine Eingrünung und Abschirmung des angrenzenden Mischgebietes sichergestellt. Durch den Wegfall und Abriss der vorhandenen Gewerbebetriebe (Fa. Lamberti und Fa. Lindenberg) werden die baulichen Anlagen zunächst weiter reduziert. Hier ermöglicht der B-Plan jedoch auch zukünftig eine Bebauung.

Der Gehölzstreifen südlich der Kölner Straße, der das Gebiet visuell von der Ortslage Kleineichen abschirmt wird als Wald festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert. Um auch im Winter eine visuelle Abschirmung zu gewährleisten, soll der Waldstreifen zusätzlich mit Eiben (immergrün) unterpflanzt werden. In Verbindung mit den bereits gepflanzten Buchen wird sich mittelfristig ein dichter, abschirmender Bestand entwickeln.

Bewertung: Aufgrund der überwiegend bestandssichernden Festsetzungen des B-Plans Nr. 103 entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind mit der Planung somit keine erheblichen negativen Auswirkungen verbunden.

3.2.1 Eingriff / Ausgleich

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LG NW

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind nach Möglichkeit zu vermeiden und ansonsten auszugleichen. Verlorengangene Funktionen sollen wieder hergestellt werden.

Bestand / Prognose für die Nullvariante:

Im bestehenden B-Plan Nr. 31 wurden für den Geltungsbereich diverse Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sowie zur Begrünung von baulichen Anlagen und Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) festgesetzt. Die externen Maßnahmen wurden umgesetzt, die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet wurden nur zum Teil umgesetzt. Dies betrifft insbesondere die Begrünung der Stellplätze (1 Baum pro 5 Stellplätze), versickerungsfähige Flächenbefestigung (grüne Fuge) und die Anlage von extensiven Dachbegrünungen.

Prognose für die Planung: Die Grünfestsetzungen des BP Nr. 31 werden im neuen B-Plan Nr. 103 nur teilweise übernommen. So werden im BP Nr. 103 extensive Dachbegrünungen festgesetzt. Die vorhandenen Hallen können jedoch aus statischen Gründen nicht mit einer Dachbegrünung versehen werden. Aufgrund der erforderlichen Stellplatzanzahl kann nicht auf Stellplätze zugunsten von Bäumen verzichtet werden. Stattdessen wird entlang der Straße „Auf der Grefenfurth“ eine Baumreihe festgesetzt. Insgesamt bleiben die zukünftigen Grünfestsetzungen hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Das Kompensationsdefizit sowie die Vermeidungs- und Minderungs-

maßnahmen werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Als Kompensationsmaßnahme ist die Beanspruchung des interkommunalen Ökokontos (geführt vom Aggerverband) vorgesehen. Die konkreten Maßnahmen werden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt und dargestellt. Die Umsetzung wird vertraglich geregelt und gesichert. Für die Grünmaßnahmen M1 und M2 werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan Gehölzlisten mit zu verwenden, überwiegend bodenständigen Gehölzen aufgeführt. Bewertung: Mit der Planung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Kompensationsdefizite werden über ein Ökokonto außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Stand 20. April 2011

Bewertungsverfahren: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (vereinfachtes Verfahren)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes, Gesamtfläche gemäß Festsetzungen BP Nr. 31					
1	2	3	4	5	6
Biotyp	Code	Fläche (m²)	Anteil %	Grundwert	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 5)
SO GRZ 0,8 (mit nachgeschalteter Versickerung)	1.2	53.040	44,3	0,5	26.520,00
SO (nicht überbaubare Flächen = 20%)	4.5	13.260	11,1	2,0	26.520,00
GE GRZ 0,8 (mit nachgeschalteter Versickerung)	1.2	12.888	10,8	0,5	6.444,00
GE (nicht überbaubare Flächen = 20%)	4.5	3.222	2,7	2,0	6.444,00
MI GRZ 0,4 (mit nachgeschalteter Versickerung)	1.2	3.780	3,2	0,5	1.890,00
MI (nicht überbaubare Flächen = 40 %)	4.5	2.520	2,1	2,0	5.040,00
Wald	6.3	21.746	18,2	6,0	130.476,00
Verkehrsfläche	1.2	9.260	7,7	0,5	4.630,00
Zwischensumme		119.716	100,0		
* Dachbegrünung	4.1	36.000		0,5	18.000,00
* 180 Einzelbäume (30 m ² je Baum / je 5 Stellplätze 1 Baum)	7.4	5.400		5,0	27.000,00
Summe					252.964
* Die Flächen für Dachbegrünung und Einzelbäume bleiben in der Summe der Einzelflächen (Geltungsbereich) unberücksichtigt, da Flächen sonst doppelt gerechnet würden.					

Planwert des Untersuchungsraumes, Gesamtfläche gemäß Festsetzungen BP Nr. 103					
1	2	3	4	5	6
Biotoptyp	Code	Fläche (m²)	Anteil %	Grundwert	Einzelflä- chenwert (Sp 3 x Sp 5)
SO - pot. versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	1.2	75.333	62,9	0,5	37.666,50
SO (Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern)	6.3	4.285	3,6	6,0	25.710,00
SO - Maßnahmenfläche M1 begrünt	7.2	2.965	2,5	5,0	14.825,00
SO - Maßnahmenfläche M1 befestigt	1.2	1.270	1,1	0,5	635,00
SO - Maßnahmenfläche M2	7.4	967	0,8	5,0	4.835,00
Zwischensumme SO gesamt		84.820			
MI - pot. Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	1.1	3.551	3,0	0,5	1.775,70
MI (nicht überbaubare Flächen = 40%)	4.5	2.368	2,0	2,0	4.735,20
Zwischensumme MI gesamt		5.919			
Wald	6.3	19.806	16,5	6,0	118.836,00
Besondere Verkehrsfläche	4.7	959	0,8	0,5	479,50
Fläche für Versorgungsanlagen	1.1	90	0,1	0,5	45,00
Verkehrsflächen	1.1	8.122	6,8	0,5	4.061,00
Zwischensumme		119.716	100,0		
* Dachbegrünung	4.1	8.245		0,5	4.122,50
Summe					217.726
* Die Fläche für Dachbegrünung bleibt in der Summe der Einzelflächen (Geltungsbereich) unberücksichtigt, da Flächen sonst doppelt gerechnet würden.					

Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	217.72 6	252.964	-35.238
---	-------------	---------	----------------

Kompensationswert in % 86,07 %

Bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde nur die tatsächlich bereits vorhandene extensive Dachbegrünung berücksichtigt. Die im B-Plan Nr. 103 festgesetzte extensive Dachbegrünung für Neubauten wird in der Bilanzierung nicht zugrunde gelegt, da aufgrund der aktuell erfolgten Gebäudesanierung auf unbestimmte Zeit nicht mit weiteren Neubauten zu rechnen ist.

3.2.2 Klima, Kaltluft / Ventilation

- Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Vermeidung der Ausdehnung bioklimatisch belasteter Gebiete, klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet liegt im Zusammenhang mit der Ortslage Kleineichen wie eine Insel inmitten ausgedehnter Waldbestände. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und des starken Verkehrsaufkommens weist es ein Stadtklima mit mittlerem Belastungsgrad auf und ist gekennzeichnet durch eine wesentliche Veränderung aller Klimaelemente des Freilandes (Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Störung lokaler Windsysteme). Im Bereich des Möbelzentrums können aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der damit verbundenen Abstrahlung zeitweise Wärmeinseln entstehen.

Die Schadstoffbelastung ist gegenüber dem Freilandklima zeitweise erhöht. Die südlich angrenzende Bahnlinie fungiert als Leitlinie für die Ventilation von Frischluft, so dass kein erschwerter Luftaustausch vorherrscht. Die im rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 festgesetzten klimawirksamen Maßnahmen (Durchgrünung des Gewerbegebietes, extensive Dachbegrünung) wurden nicht umgesetzt.

Prognose für die Planung: Die Planung trifft keine Festsetzungen, die zu einer Verschlechterung der kleinklimatischen Situation führen. Positive kleinklimatische Effekte werden dadurch erzielt, dass Neubauten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden sollen. Zusätzlich positiv auswirken würde sich die Umsetzung der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 verankerten Durchgrünung. Aufgrund der erforderlichen Stellplätze sind Baumpflanzungen jedoch nur in geringem Umfang vorgesehen. Auch die im BP Nr. 31 festgesetzte Erstellung eines Parkdecks nördlich der Bahnlinie wird nicht weiter verfolgt, da sich dieser Bereich zu weit entfernt vom Eingang des Rösraather Möbelzentrum befindet.

Bewertung: Insgesamt sind mit dem Vorhaben keine erheblichen Veränderungen des Lokalklimas verbunden.

3.2.3 Abwasser / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzone-VO

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Abwasser fällt im Plangebiet durch die ge-

werbliche Nutzung an. Das unbelastete Niederschlagswasser aus dem zukünftigen SO 2 wird über das an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Regenrückhaltebecken versickert. Das unbelastete Niederschlagswasser von den übrigen befestigten Flächen (SO 1, MI) wird gefasst und der Kanalisation zugeführt.

Prognose für die Planung:

Gemäß Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004 (Trennerlass) wird Niederschlagswasser in die Kategorien „unbelastet“, „schwach belastet“ und „stark belastet“ eingeteilt. Die Flächen von Gewerbegebieten können unter Einhaltung verschiedener Parameter in die Kategorie „schwach belastet“ eingestuft werden.

Eine Trennkanalisation zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden. Im Verkehrsraum der Straße „Auf der Grefenfurth“ liegt der städtische Kanal (Trennsystem), in den die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen eingeleitet werden.

Zukünftig ist vorgesehen, dass sämtliche Niederschlagswässer einer Versickerung zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von belasteten Parkplatz- und Verkehrsflächen ist über die Niederschlagswasserkanalisation mit Anschluss an das Bodenfilterbecken südwestlich des Geltungsbereiches abzuleiten. Die Einleitmengen für die Parkplatz- und Verkehrsflächen sind auf 230 l/s begrenzt. Die anfallenden Niederschlagswassermengen können deshalb ohne Rückhaltungen nicht vollständig von diesem Kanal aufgenommen werden. Das Entwässerungskonzept sieht die Schaffung eines Rückstaukanals vor.

Am östlichen Rand des Plangebietes besteht auf den Grundstücksflächen des Mitnahmelagers bereits eine Regenwasserbehandlungsanlage (Versickerung des Dachflächenwassers vom Mitnahmelager über homogene Bodenschichten). Das Niederschlagswasser von den Dachflächen kann über den entsprechenden Niederschlagswasserkanal zum Versickerungsbecken abgeleitet werden. Die Einleitmengen an den Niederschlagswasserstrang mit direkter Ableitung an das Versickerungsbecken sind auf 380 l/s begrenzt.

Im Rahmen des Umbaus wurden mehr als 8.000 qm Dachbegrünung hergestellt, die in der Entwässerungskonzeption berücksichtigt wurden. Die auch für Neubauten geplanten Dachbegrünungen werden neben dem gestalterischen Aspekt auch zu einer weite-

ren Rückhaltung von Niederschlagswasser führen.

Bewertung: Aufgrund der sachgerechten Abführung des Schmutzwassers und der Versickerung des Niederschlagswassers entstehen diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3.2.4 Licht

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Möbelzentrum hat aktuell Montag bis Samstag von 8:00 bis 20:00 Uhr geöffnet. Die Außenflächen werden bei Dunkelheit beleuchtet. Festsetzungen zur Beleuchtung werden im B-Plan nicht getroffen.

Prognose für die Planung: Eine nächtliche Beleuchtung hätte, insbesondere aufgrund der Nähe zum FFH- und Vogelschutzgebiet negative Auswirkungen auf nachtaktive Tiere, sofern keine insektenfreundlichen Leuchtmittel verwendet werden. Zudem sollten die Leuchten nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Diesbezügliche Festsetzungen sollten im B-Plan getroffen werden. An den nach Westen und Süden orientierten Gebäudeteilen im SO 1 sowie an den nach Süden orientierten Gebäudeteilen im SO 2 sind zum Schutz des FFH- und Vogelschutzgebietes Werbeanlagen nur ohne Beleuchtung zulässig.

Zusätzlich ist vorgesehen, die Parkplatzbeleuchtung ab 22 Uhr und die Fassadenbeleuchtung ab 23 Uhr nur in stark reduzierter Form zu betreiben.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft (Wohnbebauung) sind nicht zu prognostizieren, da der Geltungsbereich fast vollständig durch Waldflächen visuell abgeschirmt wird.

3.3 Erheblich berührte Umweltbelange

3.3.1 Natur und Landschaft

a) FFH- und Vogelschutzgebiete

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, VV-FFH NRW

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß den EU-Richtlinien (FFH- und EU-Vogelschutz-Richtlinie) befinden sich westlich und südlich des Geltungsbereiches. Im Westen beträgt der kürzeste Abstand zum FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ (DE-5008-302 / DE-5008-401) ca. 75 m. Zwischen dem Geltungsbereich und dem FFH- und Vogelschutzgebiet liegt das Wohngebiet an der Landrat-Görg-Straße. Der weitaus größte Teil des Schutzgebietes liegt westlich und nördlich der Ortslage Kleineichen und wird durch die Bebauung und die Kölner Straße vom Geltungsbereich abgetrennt.

Die Abgrenzungen des FFH- und Vogelschutzgebietes „Wahner Heide“ sind am östlichen Rand der Wahner Heide nicht überall identisch. Während das FFH-Gebiet bis etwa auf Höhe „Stephans Heide“ reicht, erstreckt sich das Vogelschutzgebiet gegenüber dem Rösrather Möbelzentrum bis unmittelbar an die BAB A3.

Der Abstand zum südlich gelegenen Vogelschutzgebiet „Wahner Heide“ (DE-5108-401) beträgt somit mindestens 250 m und ist zudem durch die Bahnlinie und die Autobahn A3 vom Geltungsbereich abgeschnitten.

Prognose für die Planung: Das angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet ist durch die Planung nicht unmittelbar betroffen. Aufgrund der lediglich weitgehend bestandssichernden Festsetzungen des B-Plans und der erheblichen Vorbelastungen des FFH- und Vogelschutzgebietes in diesem Bereich durch Zerschneidung und Isolation (Bahnlinie, Autobahn, Kölner Straße, Ortslage Kleineichen) wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises keine FFH- Verträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Potentielle Beeinträchtigungen für das FFH- und Vogelschutzgebiet könnten hervorgerufen werden durch eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Kölner Straße und den damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen oder durch die Verwendung stark reflektierender Fassadenmaterialien sowie durch Lichtemissionen. Im BP Nr. 103 wird daher festgesetzt, dass auf der südlichen und westlichen Seite der Baukörper (Richtung FFH-Gebiet) keine reflektierenden Fassaden und Werbeanlagen angebracht werden dürfen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist gemäß Verkehrsgutachtens nicht zu erwarten.

Bewertung: Aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen können erhebliche Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen für das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ ausgeschlossen werden können. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit

den Schutz- und Erhaltungszielen ist damit gewährleistet.

b) Pflanzen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, LG NW, LP

Die Pflanzenwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand: Das Plangebiet ist überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Ökologisch höherwertige Vegetationsflächen bestehen als ca. 30 m breiter Waldstreifen entlang der Kölner Straße sowie an der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze. Diese Flächen haben Verbindung zu angrenzenden Waldflächen und zum FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ und besitzen daher eine Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Die im rechtskräftigen BP Nr. 31 festgesetzten Grünmaßnahmen (Durchgrünung des Gebietes, extensive Dachbegrünung) wurden bisher nicht umgesetzt.

Prognose für die Planung: Der Waldstreifen an der Kölner Straße wird planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird der Waldbestand in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches als Wald festgesetzt (bisher Festsetzung als Gemeinschaftsstellplätze - GSt). Der Vegetationsbestand an der östlichen Plangebietsgrenze wird auch zukünftig als Grünfläche durch eine Erhaltungsfestsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b gesichert. Zusätzlich werden durch die Festsetzungen der Maßnahmen M1 und M2 weitere Grünstrukturen geschaffen. Die Aufrechterhaltung der Biotopvernetzung wird über die vorhandenen Waldflächen, die zusätzlichen Grünmaßnahmen und die südlich angrenzende Bahnlinie weiterhin gewährleistet.

Bewertung: Die vorhandene Eingrünung des Geltungsbereiches und die Aufrechterhaltung der Biotopvernetzung wird bei Realisierung der Planung weiterhin gewährleistet. Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen sind mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

c) Tiere

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, FFH-RL, VS-RL, LG NW, LP

Die Tierwelt soll einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume so geschützt, gepflegt, entwickelt und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden, dass ihre Existenz auf Dauer gesichert ist (BNatSchG).

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Geltungsbereich steht im Zusammenhang mit den östlich und westlich angrenzenden Waldflächen. Faunistische Untersuchungen liegen nicht vor und sind aufgrund der überwiegend bestandssichernden Planung nicht erforderlich. Die ökologisch höherwertigen Habitate bleiben erhalten.

Die im Königsforst vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie bzw. des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie Mittelspecht, Schwarzspecht, Grauspecht, Wespenbussard und Eisvogel finden im Geltungsbereich aufgrund der Störungen und Beeinträchtigungen bzw. der Habitatstrukturen keinen Lebensraum.

Vögel: Höhlenbrüter können aufgrund des maximal mittleren Baumholzes ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Habitate bieten aufgrund der starken Beeinträchtigungen lediglich einen Lebensraum für Ubiquisten.

Fledermäuse: Für Fledermäuse ist das Gebiet als Jagdrevier und ggf. als Leitstruktur (angrenzende Bahnlinie) relevant. Sommer-, Winterquartier und Wochenstuben sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

Amphibien: Aufgrund fehlender Oberflächengewässer und Staunässebereiche ist nicht mit Amphibien zu rechnen.

Prognose für die Planung: Grundsätzlich sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es insbesondere verboten, Tiere der geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Als Regelbrutzeit ist analog § 64 LG NW der Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 eines jeden Jahres anzunehmen.

Mit den verbleibenden Waldstreifen, insbesondere entlang der Kölner Straße bleibt ein ausreichender Vernetzungskorridor erhalten. Durch die Festsetzungen im B-Plan zum Erhalt der Waldbestände werden artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

Bewertung: Das Vorhaben führt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich

des Schutzgutes Fauna. Es wird prognostiziert, dass die lokalen Populationen bei Realisierung der Planung jeweils in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Insgesamt sind bei allen planungsrelevanten Arten die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und Art. 12 Abs. 1 FFH- Richtlinie nicht erfüllt.

d) Biologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BNatSchG, LP

Die Vielfalt der Natur ist so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass sie auf Dauer gesichert ist.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aufgrund der hohen Versiegelungsrate weist der Geltungsbereich eine überwiegend geringe biologische Vielfalt auf. Die vorhandenen Waldflächen besitzen wegen ihrer Lage und den damit verbundenen starken Störungen und Beeinträchtigungen nur ein verarmtes faunistisches Arteninventar. Im BP Nr. 31 festgesetzte Maßnahmen, die die biologische Vielfalt fördern würden (Durchgrünung, extensive Dachbegrünung) wurden bisher nicht umgesetzt.

Prognose für die Planung: Für Neubauten im Geltungsbereich wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Zusätzlich werden mit den Grünfestsetzungen M1 und M2 gegenüber der Bestandsituation weitere Grünstrukturen geschaffen. Mit der Neuaufrichtung sind keine signifikanten Änderungen mit Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt verbunden.

Bewertung: Die Planung hat keinen signifikanten Einfluss auf die Biologische Vielfalt.

3.3.2 Boden

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG NW, LG NW

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden und die Versiegelung auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Die Beeinträchtigung der Bodenentwicklung, des Bodengefüges und des Bodenaufbaus, des Wasser- und Nährstoffhaushaltes und der Bodenlebewesen ist zu minimieren. Bestand / Prognose für die Nullvariante: Der Geltungsbereich weist einen sehr hohen Versiegelungs- und Befestigungsgrad auf (rund 70 %). Der Boden ist zentraler Bestandteil der Stoff- und Wasserkreisläufe, Pflanzenstandort sowie Lebensraum der Bodenfauna. Er besitzt Funktionen als natur-

und kulturhistorisches Zeugnis sowie als Träger diverser Nutzungen. Das Bodenpotential bestimmt u.a. das Leistungsvermögen des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Im westlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches liegt als natürlicher Boden Podsol-Braunerde (L5108_P-B842) vor. Dieser Boden unterliegt aufgrund seiner Eignung als Standort für die Biotopentwicklung der Schutzwürdigkeitsstufe I (untere Schutzkategorie). Im östlichen Teilabschnitt kommen typische Gleyböden (L5108_G842GW2) vor.

Als geologische Besonderheit ist ein ca. 3,2 ha großer Dünenrücken zu erwähnen, der im östlichen Bereich in das Plangebiet hineinragt (Geotop-Kataster GK-5008-028). Innerhalb des Geltungsbereiches ist dieses Geotop überwiegend durch Überbauung und Bodeneingriffe zerstört.

Prognose für die Planung: Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich wird sich durch die Planung nur unwesentlich verändern. Die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) sind zu beachten. Insbesondere sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV zu beachten und umzusetzen.

Bewertung: Mit dem BP Br. 103 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Vergleich zu den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen verbunden. Insbesondere wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht nachteilig verändern. Aufgrund der überwiegend bestandssichernden Festsetzungen entstehen keine zusätzlichen erheblichen neuen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

3.3.3 Wasser

Grundwasser

Ziele des Umweltschutzes: WHG, LWG NW, Wasserschutzzonen-VO

Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen. Es ist eine Regeneration des Grundwasserdargebots anzustreben.

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Das Plangebiet liegt außerhalb von geplanten oder festgesetzten Wasserschutzzonen. Das Plangebiet ist durch einen geringen

Grundwasserflurabstand gekennzeichnet. Das obere freie Grundwasserstockwerk wird durch die Terrassensedimente gebildet. Die Fließrichtung des Grundwassers verläuft nordwestlich zum Vorfluter Rhein.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte ist das Plangebiet auch ohne Hochwasserschutzeinrichtungen nicht von Überflutungen bedroht.

Die vorhandenen Böden besitzen eine geringe bis sehr geringe GesamtfILTERWirkung, wodurch ein potentieller Eintrag von Schadstoffen über den Sickerwasserpfad nicht auszuschließen ist.

Prognose für die Planung: Großflächige Versiegelungen verhindern die Versickerung von Niederschlagswasser und damit die Grundwasserneubildung. Zukünftig wird das gesamte Niederschlagswasser des Plangebietes über die vorhandenen Versickerungsanlagen versickert. Durch die Anlage von extensiven Dachbegrünungen auf den Neubauten soll der Abflussbeiwert reduziert werden.

Im Zuge der geplanten Bauarbeiten wird nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen. Nach § 49 Wasserhaushaltsgesetz sind Arbeiten, die so tief in den Boden reichen, dass sie unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der Unteren Umweltschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Bewertung: Der Eintrag von belasteten Sickerwässern in den Boden wird verhindert. Aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers wird dem örtlichen Wasseregime kein Wasser entzogen. Eine Belastung der Kanalisation und Kläranlage wird vermieden. Insofern verbleiben hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.3.4 Klima und Luft

a) Luftschadstoff-Emissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aus dem Plangebiet werden aktuell Luftschadstoffe insbesondere durch den Quell- und Zielverkehr des Rösrather Möbelzentrums emittiert. Geruchsemissionen sind nicht relevant.

Prognose für die Planung: Gemäß des Verkehrsgutachtens steigt die Verkehrsbelastung der relevanten Straßen (DTV) zukünftig nur geringfügig an. Der größte Zuwachs wird für die Kölner Straße prognostiziert. Hier erhöht sich der DTV um max. 100 Fahrten. Die Mehrbelastung liegt somit bei max. 0,6 %.

Bewertung: Es ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV und der TA Luft zu rechnen.

b) Luftschadstoff-Immissionen

Ziele des Umweltschutzes: BImSchG, 22. BImSchV, Zielwerte des LAI, TA-Luft

Bestand / Prognose für die Nullvariante: Aufgrund der großflächigen angrenzenden Waldflächen liegt das Plangebiet in einer Zone hoher Luftgüte. Belastet wird das Plangebiet durch die Luftschadstoffimmissionen von den stark frequentierten Verkehrswegen „Kölner Straße“ und Autobahn A3.

Die konkrete Gesamtimmissionsbelastung im Geltungsbereich setzt sich zusammen aus den Kfz-bedingten Immissionen und der Hintergrundbelastung.

Konkrete Messdaten für das Plangebiet liegen nicht vor. Die nächstgelegene Messstation befindet sich in Köln- Rodenkirchen und liefert daher keine relevanten Messwerte.

Prognose für die Planung: Der Einfluss der Planung auf die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes wird durch ein Verkehrsgutachten untersucht (vgl. Kap. Lärm). Demnach ist nicht mit einer signifikanten Zunahme des Quell- und Zielverkehrs zu rechnen. Der zu betrachtende Analyse-Fall und der Prognose-Null-Fall sind nahezu identisch.

Bewertung: Es ist nicht mit Überschreitungen der Grenzwerte der 22. BImSchV zu rechnen.

3.3.5 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

a) Lärm

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, BImSchG, 16. BImSchV, 18. BImSchV, DIN 18005, DIN 4109, TA Lärm, Freizeitlärm, Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung ist mit dem Rd. Erl. des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau Teil 1, 2002) eingeführt worden.

Die DIN 18005 weist in Abhängigkeit von der jeweiligen Gebietsausweisung und der zu betrachtenden Emittentenart jeweils Orientierungswerte aus. Sie unterscheidet u. a. die Emittentenarten:

- Verkehr,
- Sport und Freizeit,
- Industrie und Gewerbe.

Die Beurteilung genehmigungspflichtiger gewerblicher Lärmimmissionen wird in der TA Lärm geregelt.

Bestand / Prognose für die Nullvariante:

Im Plangebiet sind folgende Schallquellen relevant:

- Parkplatz und Umfahrt des Rösrather Möbelzentrums
- Lieferverkehr des Rösrather Möbelzentrums
- Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Straßen: Bundesautobahn A3, Kölner Straße L284, Auf der Grevenfurth, Eiserweg und Bismarckstraße.
- Regionalbahnlinie Köln - Gummersbach (RB 25) südlich des Geltungsbereiches. Die durch den Bahnverkehr erzeugte Geräuschbelastung weist eine hohe Diskontinuität auf, da es durch Schallereignisse gekennzeichnet ist, die beim Durchfahren der einzelnen Züge erzeugt werden.
- Fluglärm des Flughafens Köln-Bonn. Der äquivalente Dauerschallpegel (LEQ) der Messstelle 4 (Rösrath-Kleineichen) liegt je nach Monat zwischen 39,2 und 44,2 dB(A).

Verkehrsbelastung der relevanten Straßen (DTV), Prognose-ohne-Fall:

Bezeichnung	ID							zul. Geschw.
		DTV	Straßen-	M		p (%)		Pkw
			Gattung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(km/h)
A3	STRI001	85.100	A	5106	1191	15	25	130
Kölner Straße westlich Eiserweg	STRI002a	17.108	L	1026	137	5	5	70

Bezeichnung	ID							zul. Geschw. Pkw
		DTV	Straßen-	M		p (%)		
			Gattung	Tag	Nacht	Tag	Nacht	(km/h)
Kölner Straße zw. Eiserweg und Bismarckstr.	STRI002b	18.001	L	1080	144	5	5	70
Kölner Straße zw. Bismarckstr. und Auf der Grefenfurth	STRI002c	17.814	L	1067	143	5	5	70
Kölner Straße östlich Auf der Grefenfurth	STRI002d	16.581	L	995	133	5	5	70
Auf der Grefenfurth	STRI003	4.496	G	270	50	5	3	50
Eiserweg	STRI004	3.063	G	184	34	5	3	30
Bismarckstr.	STRI005	592	G	36	7	5	3	30

M = stündliche Verkehrsstärken

p = LKW-Anteile

Prognose für die Planung: Das Rösrather Möbelzentrum (einschl. Möbeldiscounter) wird zukünftig über 1.100 PKW-Stellplätze verfügen. Es werden folgende Besucherzahlen zu Grunde gelegt:

Möbeldiscounter (MB): 600 Besucher je Wochentag, 1.000 Besucher je Samstag.

Höffner Rösrather Möbelzentrum (RMZ): 3.750 Besucher je Wochentag, 8.000 Besucher je Samstag. Hierbei sind Schnittmengen von 40-50% der Discounterbesucher zu berücksichtigen, die auch das RMZ aufsuchen.

Dies entspricht einem Gesamt-Kraftfahrzeugaufkommen (Kunden und Besucher des RMZ/MD) von werktags im Prognose-ohne-Fall bzw. Prognose-mit-Fall von 3.933 bzw. 4.327 Pkw pro Tag.

Samstags ergeben sich die folgenden Werte für den Prognose-ohne-Fall / Prognose-mit-Fall:

7.970 / 8.596 Pkw pro Tag.

Die zu erwartende Verkehrszunahme beträgt damit bezogen auf den bisherigen Kunden- und Besucherverkehr bei ca. 8 bis 10 %.

Für den Durchgangsverkehr auf der Kölner Straße (Geradeausfahrer) wird für beide Planfälle ein allgemeiner Verkehrszuwachs bis 2025 von 5% angenommen.

Im Prognose-mit-Fall wird außerdem der Wegfall der Firmen Lamberti und Lindenberg berücksichtigt. Dies erklärt dass trotz der höheren Verkehrserzeugung durch den geplanten Möbeldiscounter, nur eine relativ geringe Verkehrszunahme zu erwarten ist. Unter Berücksichtigung des Wegfalls von Verkehren bisheriger Gewerbebetriebe erhöht sich der Verkehr auf der Kölner Straße bei Planrealisierung relativ zur dortigen Verkehrsmenge um 0,6 %.

Es wird darauf verwiesen, dass neben der Verkehrszählung am 31.08. und 04.09.2010 zur Sicherheit eine zusätzliche Verkehrszählung im Februar 2011 zu einem Zeitpunkt durchgeführt wurde, in dem das Möbelzentrum mit seiner gesamten Verkaufsfläche betrieben wurde. Die Ergebnisse der erneuten Verkehrszählung belegen, dass die reale Verkehrsbelastung deutlich unter der prognostizierten liegt. Dieses Ergebnis belegt auch den pessimalen Ansatz, den der Gutachter im Sinne einer ungünstigen Betrachtung für die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens angesetzt hat.

Die bei der Planung von Baugebieten zu Grunde zu legenden Orientierungswerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissionsvorbelastung ab. Die entsprechenden Orientierungswerte (siehe nachfolgende Tabelle) dienen der Orientierung und der Bewertung der vorhandenen Immissionen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten und unterliegen im Einzelfall der Abwägung.

Orientierungswerte gemäß DIN 18005:

Gebietsausweisung	Orientierungswerte in dB(A)			
	Straßen- und Schienenverkehr		Industrie u. Gewerbe, Freizeit	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Reine Wohngebiete	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	45	55	40
Mischgebiete, Dorfgebiete	60	50	60	45
Gewerbegebiete, Kerngebiete	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65	45 -65	35 - 65

Bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV:

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Gewerbegebiete	69	59
Kern-, Dorf-, Mischgebiete	64	54
Reine und Allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	60	45
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime	57	47

Die Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft wird mit der TA Lärm geregelt.

Immissionsrichtwerte der TA Lärm:

Gebietsausweisung	Immissionsrichtwerte in dB(A)	
	Tag	Nacht
Industriegebiete	70	70
Gewerbegebiete	65	50
Dorfgebiete, Kerngebiete, Mischgebiete	60	45
allg. Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	55	40
reine Wohngebiete	50	35
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Straßenverkehrslärm:

Verkehrsbelastung der relevanten Straßen (DTV), Prognose-mit-Fall:

Bezeichnung	ID	DTV	Str.gatt.	M		p (%)		zul. Geschw.
				Tag	Nacht	Tag	Nacht	Pkw
A3	STRP001	85.200	A	5112	1193	15	25	130
Kölner Straße westlich Eiserweg	STRP002a	17.208	L	1032	138	5	5	70
Kölner Straße zw. Eiserweg und Bismarckstr.	STRP002b	18.101	L	1086	145	5	5	70
Kölner Straße zw. Bismarckstr. und Auf der Grefenfurth	STRP002c	17.914	L	1075	143	5	5	70
Kölner Straße östlich Auf der Grefenfurth	STRP002d	16.648	L	999	133	5	5	70
Auf der Grefenfurth	STRP003	4.663	G	280	51	5	3	50
Eiserweg	STRP004	3.063	G	184	34	5	3	30
Bismarckstr.	STRP005	592	G	36	7	5	3	30

M = stündliche Verkehrsstärken

p = LKW-Anteile

Der Vergleich der DTV-Werte zwischen dem Prognose-ohne-Fall und dem Prognose-mit-Fall zeigt, dass die Verkehrsbelastung der relevanten Straßen (DTV) zukünftig nur geringfügig ansteigt.

Der größte Zuwachs wird für die Kölner Straße prognostiziert. Hier erhöht sich der DTV um max. 100 Fahrten. Die Mehrbelastung liegt somit bei max. 0,6 %.

Es ergeben sich nach RLS-90 folgende Emissionspegel für die betrachteten Straßen bzw. Straßenabschnitte:

Emissionspegel für den Straßenverkehr Prognose-ohne-Fall

Bezeichnung	ID	Lme	
		Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)
A3	STRI001	79,3	73,8
Kölner Straße, westlich Eiserweg	STRI002a	66,3	57,6
Kölner Straße zw. Eiserweg und Bismarckstr.	STRI002b	66,5	57,8
Kölner Straße zw. Bismarckstr. und Auf der Grefenfurth	STRI002c	66,5	57,7
Kölner Straße östlich Auf der Grefenfurth	STRI002d	66,2	57,4
Auf der Grefenfurth	STRI003	58,2	49,9
Eiserweg	STRI004	54,1	45,8
Bismarckstr.	STRI005	47,0	38,6

Emissionspegel für den Straßenverkehr Prognose-mit-Fall

Bezeichnung	ID	Lme	
		Tag	Nacht
		dB(A)	dB(A)
A3	STRP001	79,3	73,9
Kölner Straße, westlich Eiserweg	STRP002a	66,3	57,6
Kölner Straße zw. Eiserweg und Bismarckstr.	STRP002b	66,5	57,8
Kölner Straße zw. Bismarckstr. und Auf der Grefenfurth	STRP002c	66,5	57,8
Kölner Straße östlich Auf der Grefenfurth	STRP002d	66,2	57,4
Auf der Grefenfurth	STRP003	48,4	50,0
Eiserweg	STRP004	54,1	45,8
Bismarckstr.	STRP005	47,0	38,6

Veränderung der Beurteilungspegel Prognose-ohne-Fall / Prognose-mit-Fall

Bezeichnung	Pegel Lr Prognose-mit-Fall		Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (Grenzwert 16. BImSchV)		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Lr(mit)-Lr(ohne) Tag	Lr(mit)-Lr(ohne) Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO01a EG	62,1	56,6	60 (64)	50 (54)	5,0	5,6
IO01a 1.OG	62,5	56,9	60 (64)	50 (54)	1,6	1,8
IO01a 2.OG	62,7	57,1	60 (64)	50 (54)	0,3	0,2
IO01a 3.OG	62,9	57,3	60 (64)	50 (54)	0,2	0,1
IO01a 4.OG	63,0	57,3	60 (64)	50 (54)	0,3	0,1
IO01b EG	61,1	54,5	60 (64)	50 (54)	0,9	1,3

Bezeichnung	Pegel Lr Prognose-mit- Fall		Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (Grenzwert 16. BlmSchV)		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Lr(mit)-Lr(ohne) Tag	Lr(mit)-Lr(ohne) Nacht
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO01b 1.OG	61,5	54,9	60 (64)	50 (54)	0,2	0,3
IO01b 2.OG	62,0	55,4	60 (64)	50 (54)	0,1	0,1
IO01b 3.OG	62,5	56,0	60 (64)	50 (54)	0,0	0,1
IO01b 4.OG	62,9	56,4	60 (64)	50 (54)	0,0	0,1
IO02 EG	69,6	61,2	60 (64)	50 (54)	0,0	0,0
IO02 1.OG	70,7	62,3	60 (64)	50 (54)	0,0	0,0
IO02 2.OG	71,0	62,6	60 (64)	50 (54)	0,0	0,1
IO03 EG	66,4	58,3	60 (64)	50 (54)	0,1	0,0
IO03 1.OG	67,7	59,6	60 (64)	50 (54)	0,0	0,1
IO03 2.OG	68,1	60,0	60 (64)	50 (54)	0,0	0,1
IO04 EG	68,3	60,1	60 (64)	50 (54)	0,1	0,2
IO04 1.OG	69,4	61,1	60 (64)	50 (54)	0,0	0,0
IO04 2.OG	69,8	61,5	60 (64)	50 (54)	0,1	0,0

Die ungerundeten Beurteilungspegel erhöhen sich durch die erwartete Verkehrszunahme nur marginal um bis 0,1 dB(A). Dieser Einfluss ist an 2 Immissionsorten nördlich der Kölner Straße (IO02 und IO03, Lage der IO vgl. Lärmgutachten) erkennbar.

Die Erhöhungen in den unteren Geschossen am IO01a und IO01b ergeben sich nur, wenn die bestehende für diese Geschosse gegenüber der A3 abschirmend wirkende Tennishalle ersatzlos niedergelegt wird. An der Position des IO01a befinden sich jedoch keine schützenswerten Nutzungen, sondern nur Nebenräume. Außerdem liegen die Beurteilungspegel nicht über denen in den oberen Geschossen, bei denen auch derzeit keine abschirmende Wirkung der Tennishalle zum Tragen kommt.

Die Niederlegung der Gebäude hat auf die Immissionsorte am Birkenweg IO02 – IO04 einen zu vernachlässigenden Einfluss. So beinhaltet die marginale Erhöhung am IO04 im EG nachts von 0,2 dB sowohl die geringe Erhöhung des Verkehrs (Anteil < 0,1 dB) als auch die weggefallene Schirmwirkung von als niedergelegt betrachteten Gebäuden gegenüber im Plangebiet.

Die Beurteilungspegel am IO02 und IO04 überschreiten sowohl im Prognose-ohne-Fall als auch im Prognose-mit-Fall die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete. Die Veränderung ist hier jedoch mit 0,0 - 0,2 dB marginal. Die ermittelte Erhöhung des

Verkehrslärms stellt rechnerische Werte dar, die vernachlässigbar sind. Denn Unterschiede von 0,0-0,2 dB sind im Dauergeräusch nicht wahrnehmbar und können auch im Rahmen eines messbaren Schalldrucks nicht von natürlichen Schwankungen unterschieden werden.

Gewerbelärm:

Die Lärmsituation hinsichtlich gewerblicher Geräusche in der Nachbarschaft wird u.a. bestimmt durch folgende Vorgänge:

- Geräusche durch Kundenparkverkehr
- Geräusche durch Anlieferung und Abholung
- Geräusche durch Haustechnik
- Vorbelastung durch Gewerbebetriebe im Südosten des Plangebietes

Aus dem Inneren der Gebäude der Möbelmärkte ist nicht mit relevanten Lärmimmissionen in der betroffenen Nachbarschaft zu rechnen, da hier keine geräuschintensiven Tätigkeiten zu erwarten sind.

Fahrstrecken: Es ergeben sich für die Fahrstrecken zu den Stellplatzflächen linienbezogene Schalleistungen je m von $LW' = 75,7 \text{ dB(A)}$.

Parken: Der Parkverkehr führt zu einer Schalleistung von $LW = 105,8 \text{ dB(A)}$.

Lieferverkehr (Anlieferung und Abholung): Es werden ca. 70 Lkw-Fahrten (Hin- und Rückfahrt) pro Woche für das Möbelzentrum sowie den Möbeldiscounter zu Grunde gelegt.

Fahrstrecken: $LW' = 70,8 \text{ dB(A)}$.

Für besondere Fahrzustände (z.B. Rangieren) sowie für Einzelereignisse: $LW_{1h} = 93 \text{ dB(A)}$ je Lkw

Maximalpegel: Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen wie z.B. LKW- Hydraulikbremse, können Schalleistungen in Höhe von $LW_{max} = 108,0 \text{ dB(A)}$ auftreten.

Haustechnik: Gesamtschalleistung von $Lw = 89 \text{ dB(A)}$ +/- 3 dB(A).

Die direkt nach außen abstrahlende Schalleistung der auf dem Dach des Parkdecks befindlichen Haustechnik wurde mit einer Schalleistung in Höhe von insgesamt $LW = 96 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Unter der Voraussetzung, dass kein lärmrelevanter Kundenverkehr und Lieferverkehr in der Nachtzeit von 22 – 6 Uhr stattfindet und eine Begrenzung der immissionsrelevanten Schalleistungen der Haustechnik auf dem Dach auf $Lw=95 \text{ dB(A)}$ erzielt wird, unterschreiten die Beurteilungspegel der Geräusche aus den gewerblichen Emittenten des Plangebietes die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm.

Durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen wie Lkw-Betriebsbremsen sind auf Grund der Abstände tags an keinem Immissionsort Maximalpegel zu erwarten, die die zulässigen Werte (95 dB(A)) überschreiten. Nachts treten keine Geräuschspitzen aus dem Betrieb auf, da nur kontinuierlich arbeitende Haustechnik relevant einwirkt. Hinsichtlich der Maximalpegel ist daher damit zu rechnen, dass die durch einzeln auftretende Geräuschereignisse erzeugten Maximalpegel an allen Immissionsorten innerhalb des zulässigen Bereichs gemäß TA Lärm liegen.

Öffentlicher Schienenverkehr:

Für die DB-Strecke 2655 Köln-Overath, Abschnitt Rösrath sind folgende Eingangsdaten relevant:

Strecke	Zug-gattung	Anzahl der Züge		Zug-länge in m	Geschwindig-keit in km/h	Anteil der Wagen mit Scheiben-bremsen in %	D_{Fz}
		Tag	Nacht				
2655 Köln-Overath Abschnitt Rösrath	Nahver-kehrszug	60	5	150	120	20	0

Hieraus errechnen sich folgende Emissionspegel für den Schienenverkehr:

Strecke	Zuggattung	L_{mE} in dB(A)	
		Tag	Nacht
2655 Köln-Overath Abschnitt Rösrath	Nahverkehrszug	68,3	60,5

Lärmpegelbereiche:

Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden "für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldäm-

mung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für den Geltungsbereich werden Lärmpegelbereiche zwischen III und V (überwiegend IV) festgesetzt. Der Lärmpegelbereich V betrifft die zur Bahnlinie orientierten Fassaden, der Lärmpegelbereich III die zum Wohngebiet „Landrat-Görg-Straße“ orientierten Bereiche.Bewertung: Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sowie Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden.

Verkehrstechnisch sind die vorhandenen Stellplätze ausreichend und enthalten darüber hinaus eine Reserve für eventuelle Spitzentage. Bauliche oder verkehrstechnische Maßnahmen an Straßen sind, abgesehen von einer geringen Grünzeitanpassung an den Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage, nicht erforderlich.

3.3.6 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Ziele des Umweltschutzes: BauGB, Gesetz über den Vorrang Erneuerbarer Energien, Energieeinsparungsgesetz, Energieeinspar-VO, DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau
Bestand / Prognose für die Nullvariante: Im Plangebiet werden keine erneuerbaren Energien eingesetzt.

Prognose für die Planung: Eine solarenergetische Analyse wird nicht durchgeführt. Der passive solarenergetische Gewinn durch die Gebäudestellung und -kubatur wurde nicht untersucht. Da es sich um eine überwiegend bestandssichernde Planung handelt, ist die Gebäudekubatur weitgehend vorgegeben. Verbindliche Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) sind nicht vorgesehen.

Die ausreichende Versorgung von Aufenthaltsräumen mit Tageslicht gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ist bei der Bauwerksplanung sicherzustellen.

Gemäß der standortbezogenen Bewertung des geologischen Dienstes NRW liegt das geothermische Potenzial (Erdwärme) im Umfeld des Plangebietes bei einer betrachteten Tiefe bis 100 m im Bereich einer effizienten Nutzung.

Bewertung: Der Bebauungsplan sieht keine Festsetzungen zu erneuerbaren Energien und zur Energieeffizienz vor. Eine Optimierung der Energiebilanz wird daher nicht erzielt.

3.3.7 Darstellung von sonstigen Fachplänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereiches mit besonderen Schutzausweisungen.

3.3.8 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen

Ziele des Umweltschutzes: BauGB und alle betroffenen Fachgesetze

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG sind erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärauswirkungen zwischen und innerhalb verschiedener Umweltmedien, die sich gegenseitig addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern oder aufheben können. Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind relevante Einflüsse, die zu einem veränderten Zustand, einer veränderten Entwicklungstendenz oder einer veränderten Reaktion der Umwelt führen.

Prozesse spielen sich in der Umwelt auf allen Organisationsebenen sowie auf verschiedenen räumlichen und zeitlichen Maßstabsebenen ab. Es können z.B. physikalische, chemische, physiologische oder biozönotische Prozesse bedeutsam sein. Bei Menschen und Tieren spielen auch Wahrnehmungsprozesse und deren Auswirkungen auf das Verhalten eine Rolle.

Bestand / Prognose: Wechselwirkungen bestehen zwischen:

- der vorhandenen Vegetation und der Qualität des Lebensraums für Tierarten,
- den vorhandenen Bodenverhältnissen, dem Versiegelungsgrad und der Grundwasserneubildung sowie der Hochwasserprophylaxe,
- der vorhandenen Durchgrünung und der Luftqualität sowie der kleinklimatischen Situation,
- den Lärm- und Luftschadstoffimmissionen und der Gesundheit der angrenzenden und zukünftigen Nutzer / Bewohner.

Durch die überwiegend bestandssichernde Planung entstehen, im Vergleich zur jetzigen Nutzung, lediglich geringfügige Änderungen. Die vorhandenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora, Fauna, Landschaftsbild, Mikroklima, Boden und Wasserhaushalt durch Versiegelungen sowie Lärm- und Luftschadstoffbelastungen bleiben mit den o.g. Wechselwirkungen erhalten. Es entstehen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Wechselwirkungen.

Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen: Mit einer Durchgrünung des Gebietes könnten positive Effekte hinsichtlich der Schutzgüter Flora, Fauna, Landschaftsbild und Mikroklima erzielt und die Beeinträchtigungen gemindert werden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch den Verbleib des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserregime minimiert.

Bewertung: Es entstehen keine erheblichen zusätzlichen Wechselwirkungen.

3.3.9 Alternativen

Das Rösrather Möbelzentrum besteht an diesem Standort seit den 1980er Jahren. Der B-Plan Nr. 103 dient der Bestandsicherung und der Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 40.000 m² auf 48.000 m². Alternativplanungen sind nicht vorhanden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Erstellung des Umweltberichtes wurde nach mehreren Ortsbesichtigungen verfügbares Daten- und Kartenmaterial ausgewertet.

Zudem wurden folgende Fachgutachten zu Grunde gelegt:

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ in 51503 Rösrath, Planungsstand: April 2011, ADU cologne GmbH, Institut für Immissionschutz, Köln
- Verkehrsgutachten Rösrather Möbelzentrum, Vorgehensweise und wesentliche Ergebnisse, 14.01.2011, Ingenieurbüro Vössing GmbH, Düsseldorf, einschl. Kontrollzählung im Februar 2011.

4.2 Monitoring

Die durchzuführenden Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Schutzgut	Maßnahme	Zuständigkeit
Natur und Landschaft		
Pflanzen	Kontrolle, ob die Grünfestsetzungen umgesetzt bzw. eingehalten werden.	Stadt Rösrath, Forstamt
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung		
Lärm	Überprüfung, ob die zu Grunde gelegten Prognosen hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden und vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastungen zukünftig nicht erheblich überschritten werden. Dies betrifft insbesondere die Überprüfung der Entwicklung der Besucherzahlen.	RMZ, Landesbetrieb Straßen NRW, Stadt Rösrath, Bez. Reg. Düsseldorf-Flugsicherung

Außerdem sind Informationen auszuwerten, die aufgrund der so genannten „Bringschuld“ der Behörden (§ 4 Abs. 3 BauGB) bei der für das Monitoring zuständigen Stelle eingehen.

Für die Überwachung sind auch Hinweise aus der Bevölkerung verwendbar.

5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rösrath beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Rösrather Möbelzentrum“ die Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 40.000 m² auf 48.000 m² planungsrechtlich zu regeln. Der Flächennutzungsplan für den Bereich „Rösrather Möbelzentrum“ soll im Parallelverfahren geändert werden (29. Änderung). Der bestehende Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Kleineichen“ von 2003 wird daher mit Ausnahme des Wohngebietes westlich der Straße „Auf der grünen Furth“) überplant.

Durch die Änderung der westlichen Geltungsgebietgrenze schließt der B-Plan nicht mehr unmittelbar an das FFH-(Fauna-Flora-Habitat) und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ an

Weitere umweltrelevante Änderungen gegenüber dem BP Nr. 31 sind:

- Der Abriss der Tennishalle im Westen. Die bisher als Sondergebiet ausgewiesene Fläche soll zukünftig als nicht überbaubare Sondergebietsfläche festgesetzt werden. Für Teilflächen werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

- Der südöstliche Streifen (südlich des vorhandenen Waldweges) wird zukünftig nicht mehr als Baufläche (GSt) sondern entsprechend des Bestandes als Wald festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 103 trifft überwiegend bestandssichernde Festsetzungen. Er berücksichtigt jedoch neben dem Abriss der Tennishalle auch den Wegfall der Gewerbebetriebe Lamberti und Lindenberg. Neben dem bestehenden Rösrather Möbelzentrum soll in dem bestehenden Mitnahmelager zusätzlich ein Möbeldiscounter entstehen.

Zurzeit erlauben die Festsetzungen des B-Plans Nr. 31 einen maximalen Versiegelungsgrad von ca. 67 %. Gemäß den geplanten Festsetzungen des B-Plans Nr. 103 können zukünftig max. ca. 74 % des Geltungsbereiches versiegelt werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen (Waldflächen) bleiben erhalten und werden geringfügig ergänzt.

Der B-Plan Nr. 31 trifft Grünfestsetzungen, die zum Teil nicht umgesetzt wurden. Dies betrifft insbesondere Dachbegrünungen, Baumpflanzungen und Niederschlagswasserversickerung. Mit der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 103 werden diese Defizite zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. So werden Neubauten zukünftig eine extensive Dachbegrünung erhalten und es werden Gehölzpflanzungen durchgeführt. Das rechnerisch verbleibende Kompensationsdefizit wird außerhalb des Geltungsbereiches über ein Ökokonto der Stadt Rösrath ausgeglichen.

Aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen können erhebliche Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen für das FFH- und Vogelschutzgebiet „Königsforst“ ausgeschlossen werden können. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen ist damit gewährleistet.

Durch die Dachbegrünung werden auch Verbesserungen hinsichtlich der kleinklimatischen Situation (Abstrahlung) und der Ableitung des Niederschlagswassers (Verringerung des Abflussbeiwertes) erzielt.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens werden keine projektbedingten Beeinträchtigungen prognostiziert. Die vorhandenen Stellplätze sind ausreichend und enthalten darüber hinaus eine Reserve für eventuelle Spitzentage. Bauliche oder verkehrstechnische Maßnahmen an Straßen sind, abgesehen von einer geringen Grünzeitanpassung an den Knotenpunkten mit Lichtsignalanlage, nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Lärmsituation (Straßen- und Schienenlärm, Gewerbelärm) werden keine signifikanten Änderungen prognostiziert. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen werden gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gewährleistet sowie Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser verbleiben Beeinträchtigungen, da das unbelastete Niederschlagswasser nur teilweise vor Ort versickert wird.

Im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.